


<p>Sitzungsvorlage Nr. 10/2019 Sitzung: Gemeinderat Anlage(n):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzungsplan • Lageplan • Planungsrechtliche Festsetzungen • Örtliche Bauvorschriften • Begründungen <p>jeweils in der Fassung vom 19.02.2019</p> <ul style="list-style-type: none"> • Satzung über den Bebauungsplan • Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften <p>Nicht übersandt werden folgende Planunterlagen, da diese zur heutigen Sitzung nicht geändert wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht mit Bestandsplan über Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 28.05.2018 (siehe Sitzung vom 24.07.2018 Nr. 117/2018) • Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen vom 06.07.2016 mit Aktualisierung vom 30.08.2017 und 18.05.2018 (siehe Sitzung vom 24.07.2018 Nr. 117/2018) • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 22.06.2016 (siehe Sitzung vom 15.11.2016 Nr. 135/2016) • Gutachten zur Nahversorgung vom 16.06.2016 (siehe Sitzung vom 15.11.2016 Nr. 135/2016) • Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch 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) • Untersuchung zum Straßenverkehrslärm im Kreuzungsbereich B14/Mörkeweg in der Fassung vom 18.08.2017 (Sitzung vom 12.09.2017 Nr. 116/2017 und 116a/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 19.02.2019</p> <p>AZ: IV-022.31; 621.41/Fs Teilakte: 621.41 Stuttgarter Straße / 014 Erstellt: 31.01.2018</p>	
---	---	---

SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

Aufstellung des Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“ in Eutingen im Gäu

- Abwägung der Stellungnahmen aus der 4. Öffentlichen Auslegung
- Billigung der Planung
- Satzungsbeschluss

I. Bisheriges Verfahren:

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

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

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

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

Während der 1. Öffentlichen Auslegung gingen umfangreiche Stellungnahmen ein.

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

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

Über die während der 1. öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 12.09.2017 beraten und entschieden.

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

Über die während der 2. Öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 12.12.2017 beraten und entschieden. Die Entscheidungen führten zu einer Änderung der Planung. Die geänderten Planunterlagen wurden in der Zeit vom 02. Januar 2018 bis einschließlich 19. Januar 2018 öffentlich ausgelegt.

Die betroffenen Behörden wurden mit Schreiben vom 18.12.2017 ebenfalls am Verfahren beteiligt und die Möglichkeit bis zum 22.01.2018 Stellungnahmen abzugeben.

Zur Aufarbeitung der Stellungnahmen ließ sich die Gemeindeverwaltung anwaltlich beraten. Auch die bestehende Immissionsschutzfachliche Untersuchung wurde mit Datum vom 18.05.2018 aufgrund der seit Dezember 2017 vorliegenden neuen TA Lärm und der neuen DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018, aktualisiert.

Die Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Öffentlichen Auslegung führte zur Änderung der Planunterlagen, weshalb diese erneut öffentlich ausgelegt wurden.

Die öffentliche Bekanntmachung zur 3. Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt vom 22.12.2017. In der Zeit vom 02. Januar 2018 bis 19. Januar 2018 wurden die Planunterlagen erneut öffentlich ausgelegt und auch die betroffenen Behörden wurden erneut beteiligt. Über die während der 3. Öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat am 24.07.2018 entschieden. Die Entscheidungen führten zu einer Änderung der Planung, weshalb der Bebauungsplan vom 17.09.2018 bis 17.10.2018 erneut öffentlich ausgelegt wurde. Die Bekanntmachung über die 4. Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt vom 07.09.2018. Erneut wurden auch die betroffenen Behörden am Verfahren beteiligt.

Über die während der 4. Öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange muss der Gemeinderat unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander beraten und entscheiden.

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

Es gingen 3 Stellungnahmen ein:

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

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

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

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
*Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.***

In den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb der Bauunternehmung Gustav Scherer sowie in die Eigentümerrechte meiner Mandantschaft als Eigentümer der im projektierten Bebauungsplangebiet gelegenen vorgenannten Grundstücke würde durch diesen noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan derart nachteilig- und rechtsfehlerhaft eingegriffen werden, dass sich meine Mandantschaft vorbehalten muss, diesen noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, sollte er so als Satzung beschlossen werden, einer gerichtlichen Überprüfung im Wege eines Normenkontrollverfahrens zuzuführen. Bekanntlich wird in einem Normenkontrollverfahren im Rahmen der Begründetheit der gesamte Bebauungsplan einschließlich auch solcher Festsetzungen, die meine Mandantschaft nicht unbedingt beschweren (wie beispielsweise die Sondergebietsfestsetzung, etc.), auf seine objektive Rechtmäßigkeit überprüft. Meine Mandantschaft hofft jedoch, dass den berechtigten Belangen meiner Mandantschaft entsprochen werden kann bzw. unter wechselseitiger Zurückstellung jeweils einzelner Belange eine einvernehmliche Regelung herbeigeführt werden kann.

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

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

1.1 Denn durch die erstmalige endgültige ortstraßenmäßige Herstellung einer solchen öffentlichen Straße werden die Voraussetzungen für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen begründet, §§ 33 ff KAG. Für sowohl eine solche erstmalige endgültige ortstraßenmäßige Herstellung einer öffentlichen Straße östlich der Grundstücke meiner Mandantschaft – sei es des Mörikeweges (soweit dieser nicht schon endgültig ortstraßenmäßig hergestellt ist) oder der hier projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ – besteht bezogen auf den vorhandenen Bestand kein Bedarf:

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

Stellungnahme der Verwaltung:
Entspricht der Stellungnahmen zur 2. Öffentlichen Auslegung. Der Gemeinderat hat darüber am 12.12.2017 beraten und die vorgetragene Anregung zurückgewiesen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der 3. Auslegung wortwörtlich wiederholt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der 3. Auslegung entschieden, dass die Entscheidung vom 12.12.2017 aufrechterhalten wird.

Abwägungsvorschlag:
**Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.
Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.**

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.

1.1.2. In dem Begründungsentwurf wird zwar ausgeführt, dass die bestehende Zufahrtssituation wegen des geschotterten Mörikeweges provisorisch und unzureichend sei – da auf den durch den Mörikeweg erschlossenen Grundstücken meiner Mandantschaft jedoch eine Bauunternehmung mit für ein Bauunternehmen typischen Fahrzeugen betrieben wird, können diese für ein Bauunternehmen typischen Fahrzeuge unproblematisch den bestehenden Mörikeweg

meistern, zumal die Weglänge bis zur B14 noch nicht einmal 25 m beträgt. Das bestehende Provisorium hat sich seit Jahrzehnten bestens bewährt und muss aus Sicht meiner Mandantschaft nicht durch eine ortsstraßenmäßig ausgebaute Straße ersetzt und meiner Mandantschaft aufgedrängt werden.

1.1.3. Soweit für ein angebliches Erfordernis des endgültigen ortsstraßenmäßigen Ausbaus des Mörikeweges auf Baugenehmigungen aus 1965 und 1966 sowie die dazu ergangenen behördlichen Stellungnahmen verwiesen wird, wird verkannt, dass sich in den letzten zwischenzeitlich 50 Jahren die Situation vor Ort entscheidungserheblich geändert hat.

1.1.4. Auch ist die angebliche etwaige Außenbereichsverortung des Mörikeweg nicht meiner Mandantschaft anzulasten, sondern demjenigen, der den Mörikeweg ursprünglich angelegt hat. Anscheinend handelt es sich bei diesem Mörikeweg um einen anscheinend schon vor dem Zweiten Weltkrieg vorhandenen Weg, sodass das heutige Bauplanungsrecht keine Anwendung findet. Selbst wenn der Mörikeweg rechtsfehlerhaft sein sollte, vermittelt er gleichwohl den straßenrechtlichen Gemeingebrauch, § 13 StrG, sodass er – auch durch meine Mandantschaft - benutzt werden darf.

Stellungnahme der Verwaltung:
Entspricht der Stellungnahmen zur 2. Öffentlichen Auslegung. Der Gemeinderat hat darüber am 12.12.2017 beraten und die vorgetragene Anregungen zurückgewiesen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der 3. Auslegung wortwörtlich wiederholt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der 3. Auslegung entschieden, dass die Entscheidung vom 12.12.2017 aufrechterhalten wird.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.
Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag: <i>Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.</i>
<p>1.1.5. Auch erzeugt das Befahren des Mörikewegs keine unzumutbaren Geräuschmissionen, insbesondere nicht bei Heranziehung der Verkehrslärmschutzverordnung.</p> <p>1.1.6. Zwar mag der Mörikeweg in seiner Ausgestaltung als Schotterweg nicht einen Ausbauzustand aufweisen, wie er für einen jeden Gewerbegebiet benötigt wird, da er beispielsweise für einen Auslieferungsbetrieb tiefergelegter Porschefahrzeuge nicht geeignet sein dürfte – maßgebend ist jedoch der konkrete Gewerbebetrieb hier in Gestalt des Bauunternehmens meiner Mandantschaft: Die Fahrzeuge des Bauunternehmens meiner Mandantschaft sowie die Kundenfahrzeuge können ohne weiteres – dokumentiert durch die gemeindlicherseits auch seit Jahrzehnten bestätigte Nutzung – den Mörikeweg benutzen.</p> <p>1.1.7. Entgegen der gemeindlichen Auffassung ergibt sich auch nicht aus der Baugenehmigung von 1966 ein Benutzungsverbot des Mörikewegs. Denn die maßgebliche Nebenbestimmung Ziffer 12 lautet <i>„Die Zufahrt zu dem Wohnhaus und Lagergebäude erfolgt nur über den Tübinger Weg O.W Nr. 26.“</i>. Der Tübinger Weg kann sowohl über den Uhlandweg als auch über den Mörikeweg angefahren werden. Auch erfasst schon nach seinem Wortlaut diese Nebenbestimmung nicht die Ausfahrt, sondern nur die Zufahrt. Auch wird das ebenfalls mitgenehmigte Bürogebäude von dieser Nebenbestimmung nach dem Wortlaut dieser Nebenbestimmung nicht erfasst. Im Übrigen sind in der Vergangenheit Nutzungsänderungen erfolgt. Notfalls kann durch ein neues Baugesuch auch eine anscheinend bezweifelte formelle Legalität herbeigeführt werden. Da in der Vergangenheit die Benutzung des Mörikewegs weder die Sicherheit noch Leichtigkeit des Verkehrs gefährdet hat, kann dieser grundsätzlich nur ein Verbot der Benutzung öffentlicher Wege rechtfertigende Grund in Gestalt der Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht rechtmäßig angeführt werden.</p> <p>1.1.8. Letztlich würde auch eine solche ortsstraßenmäßig ausgebaute Straße schneller verschleifen und einen höheren Unterhaltungsaufwand verursachen und damit auch der Gemeinde höhere Kosten verursachen. Dies muss nicht sein!</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Entspricht der Stellungnahmen zur 2. Öffentlichen Auslegung. Der Gemeinderat hat darüber am 12.12.2017 beraten und die vorgetragene Anregung zurückgewiesen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der 3. Auslegung wortwörtlich wiederholt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der 3. Auslegung entschieden, dass die Entscheidung vom 12.12.2017 aufrechterhalten wird.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
*Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.***

1.2 Die für die Erschließung des Sondergebiets projektierte Stichstraße („Stuttgarter Straße“) wird augenscheinlich wahrlich ausschließlich für den im Sondergebiet anzusiedeln beabsichtigten Einzelhandelsbetrieb benötigt, um diesem die verkehrliche Erschließung zu vermitteln. Denn einen Ausbauzustand dieser projektierten Stichstraße mit einer Straßenbreite von 7,00 m (Fahrbahn) + 2,50 m (Gehweg) = 9,50 m bzw. im Bereich des Wendehammers von sogar 15,0 m benötigt meine Mandantschaft offensichtlich nicht – dieser Ausbauzustand wird ausschließlich wegen des anzusiedeln beabsichtigten Einzelhandelsbetriebs benötigt. Selbst die Gemeinde Eutingen hält für Wohngebiete und Mischgebiete bei nur einseitiger Bebaubarkeit eine Breite einer Anbaustraße von bis zu 8,00 m bzw. bei beidseitiger Bebaubarkeit von bis zu 14,00 m für erforderlich (§ 2 Abs. 1 Ziff. 1.3 der gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung). Diese Maße werden vorliegend deutlich überschritten. Wird nunmehr ausschließlich wegen des im projektierten Sondergebiet anzusiedeln beabsichtigten Einzelhandelsbetriebs eine öffentliche Straße mit diesem Ausbauzustand gebaut, widerspricht es dem Grundsatz der verursacherzugeordneten Belastungsgerechtigkeit, eine Vielzahl an Personen (hier meine Mandantschaft) mit den Kosten für eine öffentliche Straße zu belasten, die an sich nur wegen einer einzigen Person (= wegen des Einzelhandelsbetriebs) anfallen. Es ist schlicht und einfach ungerecht, meine Mandantschaft mit den Kosten der Herstellung der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ zu belasten, die ausschließlich wegen des im projektierten Sondergebiet anzusiedeln beabsichtigten Einzelhandelsbetriebs notwendig wird, auch weil der heute vorfindliche Bestand der Mörikestraße ausreichend zur Vermittlung der benötigten verkehrlichen Erschließung für die Bestandsnutzungen meiner Mandantschaft ist.

Stellungnahme der Verwaltung:
Entspricht der Stellungnahmen zur 2. Öffentlichen Auslegung. Der Gemeinderat hat darüber am 12.12.2017 beraten und die vorgetragene Anregung zurückgewiesen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der 3. Auslegung wortwörtlich wiederholt.
Der Gemeinderat hat im Rahmen der 3. Auslegung entschieden, dass die Entscheidung vom 12.12.2017 aufrechterhalten wird.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.
Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag: <i>Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.</i>
<p>1.3 Die hier vorgesehene ungerechte Erschließungsvariante wird in der Praxis wegen ihrer Ungerechtigkeit auch kaum verwirklicht, da anderweitige und gerechtere Lösungsmöglichkeiten bestehen:</p> <p>a) Im Regelfall wird zwischen der Kommune und dem Betreiber des projektierten Einzelhandelsbetriebes bzw. dem Eigentümer der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb betrieben werden soll, ein sogenannter „städtebaulicher Vertrag“ gestützt auf § 11 BauGB mit dem Inhalt geschlossen, dass die verkehrliche (und sonstige) Erschließung auf Kosten des Betreibers des Einzelhandelsbetriebs bzw. des Eigentümers der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb betrieben werden soll, erfolgen (§ 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 + Nr. 3 BauGB). Zu diesen vom Betreiber des Einzelhandelsbetriebs bzw. Grundstückseigentümer der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb verwirklicht werden soll, zu übernehmenden Kosten gehören beispielsweise nicht nur die Kosten der Herstellung der unmittelbaren verkehrlichen Erschließung (wie hier die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“), sondern auch die Kosten des Umbaus der nächstgrößeren Straße, hier also die Kosten des Umbaus der Stuttgarter Straße/B14 durch Errichtung einer Linksabbiegespur. Denn diese Maßnahmen (Umbau der Stuttgarter Straße/B14 durch Errichtung einer Linksabbiegespur sowie Errichtung der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“) sind einzig und allein durch den Einzelhandelsbetrieb verursacht und nach dem Grundsatz der verursachergerechten Kostenzuordnung auch von diesem zu tragen.</p> <p>Die hiergegen angeführten Gründe überzeugen nicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Selbst wenn zum Zeitpunkt der Fassung des Aufstellungsbeschlusses der Betreiber des Einzelhandelsbetriebes noch nicht bekannt gewesen sein sollte, ist er aber zumindest jetzt seit langem bekannt („Edeka“), so dass immer noch beispielsweise ein Erschließungsvertrag geschlossen werden kann. Ein noch jetzt abschließbarer Erschließungsvertrag würde eine verursachergerechte Zuordnung der Kosten ermöglichen, die nur wegen der ausschließlich für den Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Erschließungsmaßnahmen anfallen. 	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Entspricht der Stellungnahmen zur 2. Öffentlichen Auslegung. Der Gemeinderat hat darüber am 12.12.2017 beraten und die vorgetragenen Anregungen zurückgewiesen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der 3. Auslegung wortwörtlich wiederholt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der 3. Auslegung entschieden, dass die Entscheidung vom 12.12.2017 aufrechterhalten wird.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag: <i>Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.</i>
<p>chen Anlagen meiner Mandantschaft nicht im Außenbereich, sondern innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB, da die baulichen Anlagen meiner Mandantschaft an dem durch die umgebenden maßgebenden Bebauungen gebildeten Bebauungszusammenhang, der Ortsteilqualität besitzt, teilnehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soweit angenommen werden sollte, dass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wegen einer Vielzahl von unterschiedlichen Vorhaben nicht möglich sei, wird anscheinend die Existenz der Bestimmung des § 12 Abs. 4 BauGB verkannt, wonach einzelne Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit bauleitplanerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB einbezogen werden können. Im Übrigen genügt der Abschluss bloß eines Erschließungsvertrages. - Die von der Gemeinde angeführten Gerechtigkeitsgründe, dass auch andere Gewerbetreibende Kosten der Straßenerschließung tragen mussten und daher auch meine Mandantschaft Kosten der Straßenerschließung tragen müssen, steht der alleinigen Auferlegung der ausschließliche für den Einzelhandelsbetrieb erforderlichen projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ nicht entgegen. Denn meine Mandantschaft muss sich beispielsweise auch beim Uhlandweg beteiligen und hat sich auch in der Vergangenheit beteiligt. Dagegen gibt es im Gebiet der Gemeinde Eutingen keinen anderen Gewerbetreibenden, der die allein für einen dritten Gewerbetreibenden ausschließliche erforderliche verkehrliche Erschließung mitbezahlen musste! 	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Entspricht der Stellungnahmen zur 2. Öffentlichen Auslegung. Der Gemeinderat hat darüber am 12.12.2017 beraten und die vorgetragene Anregungen zurückgewiesen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der 3. Auslegung wortwörtlich wiederholt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der 3. Auslegung entschieden, dass die Entscheidung vom 12.12.2017 aufrechterhalten wird.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag: <i>Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.</i>
<p>b) Auch wäre eine Festsetzung der ausschließlich für den Einzelhandelsbetrieb benötigten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ nur als private Verkehrsfläche nur sachgerecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Kosten der Erschließungsstraße verblieben dann ausschließlich beim Betreiber des Einzelhandelsbetriebs, der schließlich auch der einzige Verursacher für eine solche verkehrliche Erschließung ist. - Zudem müsste bei Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche dann auch die Allgemeinheit nicht für die Herstellung, Unterhaltung, Instandhaltung, Verkehrssicherung einschließlich Räumen und Streuen gerade stehen. - Denn es ist nicht ersichtlich, wieso die Öffentlichkeit für eine solche verkehrliche Erschließung des Einzelhandelsbetriebes auch finanziell einstehen muss. Denn jeder andere private Grundstückseigentümer muss seine für sein bspw. privates Wohnhaus benötigte Grundstückszufahrt selbst und auf eigene Kosten herstellen und unterhalten! Vorliegend soll dies aber anders sein: der rein privatnützige Zufahrtsweg zum Einzelhandelsbetrieb soll eine öffentliche Straße sein, an deren Kosten noch weitere Grundstückseigentümer beteiligt werden sollen, die keinen Bedarf für einen solchen Zufahrtsweg haben, und dessen Unterhaltung, Instandhaltung, Verkehrssicherung einschließlich Räumen und Streuen sogar zulasten der Allgemeinheit gehen soll! Hier wird eine einseitige Vergünstigung – öffentliche Beihilfe – zugunsten eines privaten Einzelhandelsbetriebs gemeindlicherseits zu Unrecht gewährt! 	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Entspricht der Stellungnahmen zur 2. Öffentlichen Auslegung. Der Gemeinderat hat darüber am 12.12.2017 beraten und die vorgetragene Anregung zurückgewiesen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der 3. Auslegung wortwörtlich wiederholt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der 3. Auslegung entschieden, dass die Entscheidung vom 12.12.2017 aufrechterhalten wird.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
*Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.***

- Ein solcher Einzelhandelsbetrieb mit einer privaten Grundstückszufahrt wäre auch äußerst üblich, da nahezu jeder Einzelhandelsbetrieb, jeder Lidl, Aldi, Edeka, Penny, etc., (nur) über eine im Privateigentum (des Einzelhandelsmarktes) liegende Verbindung des Marktes einschließlich Parkplatz mit der öffentlichen Straße verfügt. Dass für einen Einzelhandelsbetrieb eine eigene und sogar öffentliche Straße allein zur Andienung des Einzelhandelsbetriebs in öffentlicher Unterhaltungslast geschaffen wird, ist ungewöhnlich und ein nicht gerechtfertigter Sonderfall!
 - Das hiergegen von der Gemeinde angeführte Argument, dass die Straßenunterhaltung durch die Grundsteuer und damit auch vom Verbrauchermarkt finanziert würde, verfährt nicht. Denn mit diesem Argument könnte jeder Bürger, jeder Betrieb eine eigene öffentliche Zufahrtsstraße zum eigenen Grundstück verlangen, da jeder Grundstückseigentümer Grundsteuer zahlt. Dem Straßengesetz für Baden-Württemberg und den Erschließungsvorgaben liegt jedoch der Grundgedanke zugrunde, dass die für Jedermann benötigten Verkehrsflächen regelmäßig öffentliche Straßen sind, wohingegen der Anschluss von einer solchen öffentlichen Straße zum eigenen Privatgrundstück von jedem Grundstückseigentümer selbst herzustellen ist (vgl. hierzu §§ 15, 18 StrG).
 - Die durch den gegenständlichen Bebauungsplanentwurf vorgesehene öffentliche Finanzierung einer an sich privat herzustellenden Verbindung zwischen der öffentlichen Straße und dem Grundstück stellt eine ungerechtfertigte finanzielle Vergünstigung dar!
- c) Alternativ werden in der Praxis gelegentlich auch derartige Festsetzungen für den Bereich zwischen der bloß für den Einzelhandelsbetrieb benötigten öffentlichen Straße und den weiteren Privatgrundstücken getroffen, dass durch diese nur für den Einzelhandelsbetrieb benötigten öffentlichen Straße den Privatgrundstücken nicht die wegemäßige Erschließung vermittelt wird, die das Bauplanungsrecht als gesicherte Erschließung für die bestimmungsgemäße Nutzung verlangt (vgl. § 39 Abs. 1 KAG). Im Regelfall genügt die Festsetzung eines Gehweges und/oder Radweges in ortsüblicher Breite oder ein zur öffentlichen Straße gehörender Grünstreifen nicht, sodass vielmehr die Festsetzung beispielsweise eines offenen Entwässerungsgrabens in Betracht kommen könnte. Ein solcher offener Entwässerungsgraben ist vorliegend auch zur Fassung und Ableitung des Oberflächenwassers erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:
Entspricht der Stellungnahmen zur 2. Öffentlichen Auslegung. Der Gemeinderat hat darüber am 12.12.2017 beraten und die vorgetragene Anregung zurückgewiesen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der 3. Auslegung wortwörtlich wiederholt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der 3. Auslegung entschieden, dass die Entscheidung vom 12.12.2017 aufrechterhalten wird.

Abwägungsvorschlag:
**Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.
Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.**

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.

1.4. Alles in allem soll durch die hier gewählte Festsetzung der verkehrlichen Erschließung in Gestalt der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“ sowie des Mörikeweges entgegen dem Grundsatz der verursachergerechten Belastung auch meine Mandantschaft mit den diesbezüglichen Erschließungsbeiträgen belastet werden. Daher habe ich meiner Mandantschaft auch empfohlen, derzeit nicht an freiwilligen Grundstücksveränderungen mitzuwirken, insbesondere nicht Flächen des Flurstücks Nr. 1523 beispielsweise für Zwecke der Straßenverbreiterung zu veräußern oder zu tauschen, sondern vielmehr entsprechende behördliche Entscheidungen über eine etwaige Enteignung einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung zuzuführen. Unge-

achtet dessen steht meine Mandantschaft für eine einvernehmliche Lösung weiterhin zur Verfügung, die durchaus auch darin bestehen kann, dass gemeindlicherseits mit dem Betreiber des Einzelhandelsbetriebes bzw. dem Eigentümer der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb verwirklicht werden soll, ein städtebaulicher Vertrag über die Übernahme der Kosten der Herstellung der Verkehrsanlagen durch den Betreiber des Einzelhandelsbetriebs bzw. dem Eigentümer der Grundstücke, auf denen der Einzelhandelsbetrieb verwirklicht werden soll, vereinbart wird. Sollte der derzeit ins Auge gefasste Betreiber des Einzelhandelsbetriebs eine solche Vereinbarung nicht schließen wollen, kann ich Ihnen gerne weitere Interessierte Einzelhandelsbetreiber empfehlen.

2. Die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende **verkehrliche Konzeption ist nicht umsetzbar, jedenfalls abwägungsfehlerhaft**, sodass bei fehlender Vollzugsfähigkeit es an der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB mangelt:

Stellungnahme der Verwaltung:
Entspricht der Stellungnahmen zur 2. Öffentlichen Auslegung. Der Gemeinderat hat darüber am 12.12.2017 beraten und die vorgetragene Anregung zurückgewiesen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen der 3. Auslegung wortwörtlich wiederholt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der 3. Auslegung entschieden, dass die Entscheidung vom 12.12.2017 aufrechterhalten wird.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.
Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag: <i>Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.</i>
<p>2.1.1. Für die Einmündung des Silcherweges in die Stuttgarter Straße sieht der Bebauungsplanentwurf nunmehr Sichtfelder 3/70 m statt ursprünglich vorgesehener Sichtfelder 10/70m vor. Dies bedeutet: Bei einem Abstand von bloß 3,00 m des Auges des Kraftfahrzeugführers des auf der im Einmündungsbereich auf der nicht-bevorrechtigten Straße wartenden Kraftfahrzeugs vom Fahrbahnrad der übergeordneten Straße ist eine Strecke von 70 m zu beiden Seiten einsehbar.</p> <p>2.1.2. Ein solches Sichtfeld 3/70 m ist jedoch nur bei kleinen Zufahrten wie beispielsweise für Einfamilienhäuser zulässig. Bei Einmündungen von öffentlichen Straßen sieht die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) einen Abstand des Auges des Kraftfahrzeugführers des wartepflichtigen Kraftfahrzeugs von 5,00 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße vor. Bei landwirtschaftlichen Zufahrten wird sogar ein Abstand von 6,00 m empfohlen. Da vorliegend sogar ein Dorfgebiet festgesetzt wird und daher in diesem Einmündungsbereich mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu rechnen ist, ist der vorgesehene Abstand von bloß 3,00 m zu gering.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ziffer 2.1.1 ist identisch mit Ziffer 4.1 der Stellungnahme zur 3. Öffentlichen Auslegung (Stellungnahme vom 19.01.2018). Ziffer 2.1.2 ist identisch mit Ziffer 4.2 der Stellungnahme zur 3. Öffentlichen Auslegung (Stellungnahme vom 19.01.2018).</p> <p>Über diese wurde am 24.07.2018 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 24.07.2018 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
*Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.***

2.1.3 Dieses Sichtfeld 3/70 m ist vorliegend auch nicht umsetzbar. Denn nach meinem Kenntnisstand liegt die Zustimmung der Grundstückseigentümer des betroffenen Grundstücks mit der Flurstücksnummer 1544 (Frau Röhm und Herrn Ketterl) zur Inanspruchnahme ihres Privatgrundstückes durch ein solches Sichtfeld nicht vor, insbesondere nicht zur Beseitigung der vorhandenen hohen Hecke einschließlich des Baumes und zur dauerhaften Freihaltung des mit dem Sichtfeld belegten Grundstückes von jeglichen die Sicht behindernden Maßnahmen. Vielmehr habe sogar die Gemeindeverwaltung bei einer diesbezüglichen Vorsprache von Frau Röhm am Montag, dem 23.10.2017, mitgeteilt, dass die Gemeinde an einer Herstellung des Sichtfeldes derzeit nicht interessiert sei. Wegen der fehlenden Herstellbarkeit des Sichtfeldes kann diese Verkehrskonzeption so nicht rechtmäßig umgesetzt werden, da bei Aufrechterhaltung der auf dem betroffenen Grundstück von Frau Röhm und Herrn Ketterl befindlichen hohen Hecke der Blick für abbiegende Fahrzeuge insbesondere nach links auf die B14 in Richtung Westen auch wegen der leichten Linksbiegung der B14 versperrt würde und damit eine Gefahr für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs geschaffen würde.

2.1.4 Selbst wenn man eine Vollzugsfähigkeit und auf Dauer gegebene Herstellbarkeit und Aufrechterhaltung dieses Sichtfeldes unterstellen würde, würde sich die Festsetzung dieses Sichtfeldes als abwägungsfehlerhaft erweisen. Denn es würde wegen gleichwertiger Alternativen einen groben Missgriff darstellen:

- (i) Denn das Grundstück von Frau Röhm und Herrn Ketterl mit der Flst.Nr. 1544 wird genehmigungskonform als Wohngrundstück genutzt. Es ist mit einem Wohnhaus bebaut und wohnbaulich angelegt. Zur Gewährleistung eines Rückzugs- und Erholungsraums ist dieses Grundstück zu den öffentlichen Straßen hin mit einer hohen Hecke umgeben, die den Einblick auf das Wohngrundstück unterbindet und eine wohntypische Privatsphäre gewährleistet.
- (ii) Bei Umsetzbarkeit des Sichtfeldes mit dem dadurch bedingten Freihalten des Sichtfeldes von jeglichen die Sicht behindernden Gegenständen müssten die Hecke und der Baum beseitigt werden und dürften auch nicht wieder verwirklicht werden. Dies hätte zur Folge, dass eine Einsehbarkeit in den Rückzugs- und Erholungsraum eintreten würde und eine wohntypische Privatsphäre nicht mehr gegeben wäre.

Stellungnahme der Verwaltung:
Ziffer 2.1.3, 2.1.4 (i), 2.1.4 (ii) wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.

Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.
Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
*Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.***

- (iii) Selbst wenn dann entlang der südlichen Grenze des Sichtfeldes eine neue Hecke als Sichtschutz angelegt werden würde, wäre jedoch ein Großteil der Freifläche dieses Grundstückes einer wohntypischen Nutzung entzogen. Denn wohntypische Nutzungen der Gartenfläche wie beispielsweise durch das Aufstellen eines Gartenhauses, Anpflanzen von Blumen und sonstigem farbenfrohen Bewuchs (ausgenommen Bodendecker) wären ebenso nicht möglich wie beispielsweise das Aufstellen einer Schaukel, eines Trampolins, etc.).
- (iv) Dagegen bestünde eine gleichwertige Alternative: Die Aufweitung des Uhlandweges statt des Silcherweges. Der Uhlandweg weist einen nahezu identischen Ausbauzustand auf wie heute der Silcherweg. Der Uhlandweg verläuft noch nicht einmal 70 m nahezu parallel zum Silcherweg. Bereits extensiv wohnbaulich genutzte Flächen würden über das Maß dessen hinaus, was auch beim Silcherweg benötigt würde, nicht in Anspruch genommen werden müssen. Meine Mandantschaft wäre sogar bereit, eigene und ggf. schon durch meine Mandantschaft auf eigene Kosten als Straße ertüchtigte Grundstücksflächen ggf. auch schenkungsweise der Gemeinde zur Verfügung zu stellen, sodass eine diesbezügliche Erschließungsbeitragspflicht für die Nachbarschaft nicht entstünde. Sichtfelder würden wohnbaulich genutztes Grundeigentum nicht betreffen, nicht zunichtemachen und nicht entwerten. Vielmehr würden die Sichtfelder im Bereich von vorgesehenen Grünflächen liegen. Zudem würde sogar noch die Stuttgarter Straße/B14 in beiden Richtungen (sowohl in Richtung Osten als auch sogar in Richtung Westen) auf einer deutlich größeren Streckenlänge von der Einmündung des Uhlandweges in die Stuttgarter Straße aus einsehbar sein, sodass im Hinblick auf den Belang der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die Nutzung des Uhlandweges einmündend in die Stuttgarter Straße/B14 deutlich vorzugswürdiger ist.
- (v) Bei Abwägung einerseits der Aufweitung des Silcherweges mit dem damit einhergehenden gravierenden Eingriff in privates und wohnbaulich genutztes Grundeigentum und einer gleichwohl verbleibenden unter verkehrlichen Gesichtspunkten gefährlicheren Einmündung mit andererseits der Aufweitung des Uhlandweges, dessen Einmündung in die Stuttgarter Straße/B14 gerade nicht solche Nachteile aufweist, erweist sich die Aufweitung des Uhlandweges als vorzugswürdig - ein Vorzug des Silcherweges wäre ein abwägungsfehlerhafter grober Missgriff!

Stellungnahme der Verwaltung:
Ziffer 2.1.4 (iii), 2.1.4 (iv) und 2.1.4 (v) wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.

Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.
Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.**

2.2. Die anscheinend von der Gemeinde favorisierte **zusätzliche, doppelte Erschließung der Grundstücke meiner Mandantschaft auch über die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“** ist wahrlich **keine taugliche verkehrliche Erschließung** wegen der Vielzahl an Verkehrsbeziehungen. Angesichts der Vielzahl an Verkehrsbeziehungen und des Einfahrens von den Grundstücken meiner Mandantschaft in den Einmündungsbereich wäre eine Ausfahrt kaum verkehrssicher möglich und wäre zudem auch sehr beschwerlich, auch weil das jeweilige die Grundstücke meiner Mandantschaft verlassende Fahrzeug allen anderen Fahrzeugen die Vorfahrt zu gewähren hätte:

- (i) Die die Grundstücke meiner Mandantschaft verlassenden Fahrzeuge müssen wegen der Ausfahrt aus einem Grundstück allen anderen Verkehrsteilnehmern die Vorfahrt gewähren, also (zur Veranschaulichung verweise ich auf meine grafische Darstellung in der Anlage zu meinem Schriftsatz vom 11.07.2017)
 - a) den Fußgängern und Radfahrern auf dem Gehweg,
 - b) den aus Westen kommenden und nach rechts in die Stichstraße abbiegenden Fahrzeugen (gekennzeichnet durch mit orangener Farbe hinterlegte blaue Striche),
 - c) den aus Osten ankommenden und nach links in die Stichstraße abbiegenden Fahrzeugen (gekennzeichnet durch mit grüner Farbe hinterlegte blaue Striche),
 - d) den den Einzelhandelsbetrieb nach Westen verlassenden Fahrzeugen (gekennzeichnet durch mit roter Farbe hinterlegte schwarze Striche),
 - e) den den Einzelhandelsbetrieb nach Osten verlassenden Fahrzeugen (gekennzeichnet durch in gelber Farbe hinterlegte schwarze Striche).

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

- (ii) Weitere Verzögerungen könnten durch eine belegte Aufstellfläche in der Stichstraße entstehen. So dürften bereits zwei vom Einzelhandelsbetrieb kommende und nach Westen (links) abbiegende Fahrzeuge genügen, um auch vom Einzelhandelsbetrieb kommende rechtsabbiegewillige Fahrzeuge in der Stichstraße aufzustauen. Ist in der Stichstraße die rechte Fahrbahn belegt, verbliebe keine Fläche für die von den Grundstücken meiner Mandantschaft kommenden Fahrzeuge, um in die Stichstraße einzufahren.

Stellungnahme der Verwaltung:
Ziffer 2.2.(i) und 2.2 (ii) wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgebracht.

Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.

Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.**

- (iii) Schließlich wäre eine Ausfahrt von den Grundstücken meiner Mandantschaft in die Stichstraße
- a) wegen der Vielzahl an Verkehrsbeziehungen mit bevorrechtigten Fahrzeugen,
 - b) der Einfahrt in einen Mündungsbereich und
 - c) des mit ca. 240 Grad äußerst großen, vom Fahrzeugführer zu beherrschenden Sichtwinkels, aus denen bevorrechtigte Fahrzeuge kommen könnten, risikoreich.

Aus diesen Gründen dürfte eine Ausfahrt aus den Grundstücken meiner Mandantschaft in die Stichstraße für die Fahrzeugführer mindestens sehr beschwerlich sein und gerade nicht dem Erfordernis der Leichtigkeit des Verkehrs genügen. Auch dürfte die ausreichende verkehrliche Leistungsfähigkeit der Stichstraße fehlen. Jedenfalls wäre eine solche verkehrliche Erschließung der Grundstücke meiner Mandantschaft nach Osten über die Stichstraße im Vergleich zu einer „üblichen“ Grundstücksausfahrt deutlich schlechter, nachteilhafter. Meine Mandantschaft verkennt dabei zwar nicht, dass beispielsweise in sehr verkehrsarmen Zeiten eine Ausfahrtsmöglichkeit in kurzer Zeit bestehen mag – jedoch fallen üblicherweise in die verkehrsreichen Zeiten auch die Zeitpunkte, an denen die auch zukünftigen etwaigen Nutzer der Grundstücke meiner Mandantschaft die Grundstücke meiner Mandantschaft verlassen wollen. Sicherlich kann diese grobe Darstellung keine verkehrsgutachterliche Beurteilung ersetzen, liefert aber zumindest einen groben Anhalt. Üblicherweise versuchen auch die Straßenverkehrsbehörden Grundstückszufahrten in Einmündungsbereichen von öffentlichen Straßen in Ortsdurchfahrten in solchen Situationen wie der vorliegenden zu vermeiden.

2.3. Auch eine bislang vorgesehene verkehrliche Ausgestaltung des Uhlandweges als „**Einbahnstraße**“ – genauer: in beide Fahrtrichtungen befahrbare Straße mit einem Verbot der Einfahrt im Einmündungsbereich zur Stuttgarter Straße – ist aus den vorgenannten Gründen abwägungsfehlerhaft:

2.3.1. Bekanntlich bedarf die Anordnung einer Einbahnstraße einer straßenverkehrsbehördlichen Anordnung, die grundsätzlich nicht im Bebauungsplan getroffen werden kann, sodass auch die vorgesehene Einbahnstraßenregelung für den Uhlandweg derzeit noch rechtsunverbindlich ist.

2.3.2. Durch eine solche Einbahnstraßenregelung würde jedoch meiner Mandantschaft die seit Jahrzehnten bestehende direkte Zufahrtsmöglichkeit über den Uhlandweg zu den Grundstücken meiner Mandantschaft genommen werden:

Stellungnahme der Verwaltung:
Ziffer 2.2. (iii), 2.3., 2.3.1 und 2.3.2 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.

Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.
Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.**

- (i) Auch wenn auf den ersten Blick dies zwar weniger die Bauunternehmung meiner Mandantschaft betreffen könnte, da die insbesondere Baustellenfahrzeuge meiner Mandantschaft zum Befahren der Flurstücke Nr. 1524/1, 1527/1 und 1527 den derzeit bestehenden Mörikeweg (bzw. die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“) nehmen oder einen Umweg fahren könnten, würde eine solche Betrachtungsweise der Realität und den betrieblichen Bedürfnissen nicht gerecht. Denn der betriebsbedingte Verkehr wird zu über 90% über den Uhlandweg abgewickelt – auch der Lieferverkehr erfolgt über den Uhlandweg. Auf diese Verkehrsandienung hat sich der Betrieb meiner Mandantschaft eingerichtet. Ein teilweises Abschneiden der Erreichbarkeit durch eine Einbahnstraßenregelung würde erheblich in den Betrieb meiner Mandantschaft eingreifen. Insbesondere würde sich dann der Verkehr im Mörikeweg (bzw. in der projektierten Stichstraße „Stuttgarter Straße“) erhöhen.
- (ii) Damit einhergehend könnten sich gefährliche Situationen wegen der höheren Verkehrsdichte an Fahrzeugen und Passanten, die die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ nutzen würden, ergeben, wenn Baustellen- und Lieferfahrzeuge in Richtung Norden die Betriebsgrundstücke verlassen wollen und nicht den Uhlandweg nehmen – den vorfahrtsberechtigten Kundenfahrzeugen für den projektierten großflächigen Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb sowie den Passanten müssten die Baufahrzeuge Vorfahrt gewähren, um sich dann linksabbiegend (!) in eine Lücke zu quetschen. Eine verkehrlich unerträgliche Situation ist absehbar.
- (iii) Zudem wäre das Wohnhaus auf dem Grundstück meiner Mandantschaft mit der Flurstück Nr. 1524 nur über einen Umweg zu erreichen, da es bei der vorgesehenen Verkehrsregelung nur von Süden anfahrbar wäre.

2.3.3. Soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für eine solche Verkehrsregelung angeführt werden sollte, wäre ein solches Argument nur vorgeschoben. Denn bislang hat die Nutzung insbesondere auch des Uhlandweges ohne eine „Einbahnstraße“ seit Jahrzehnten beanstandungsfrei funktioniert.

2.3.4. Zudem bestehen auch im Hinblick die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Alternativen: so könnte ebenso wie beim Einmündungsbereich des Silberweges der Einmündungsbereich des Uhlandweges aufgeweitet werden (die Straßenbreite des Silberweges nach der Aufweitung beläuft sich auf 3,51 m, die Straßenbreite des heutigen Uhlandweges auf 3,50 m). Wieso eine solche Auf-

Stellungnahme der Verwaltung:
Ziffer 2.3.2 (i), 2.3.2 (ii) und 2.3.2 (iii), sowie Ziffer 2.3.3 und 2.3.4 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.

Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.

Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
*Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.***

weitung beim Uhlandweg nicht möglich sein soll, ist nicht ersichtlich. Meine Mandantschaft wäre bereit, die benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen. Wenn eine solche Maßnahme für einen landwirtschaftlichen Betrieb umgesetzt wird, kann eine solche Maßnahme auch für den Betrieb meiner Mandantschaft umgesetzt werden – oder soll meine Mandantschaft ungleich behandelt werden? Ist der landwirtschaftliche Betrieb gleicher als das Bauunternehmen meiner Mandantschaft?

2.3.5. Alles in allem hat bislang die Nutzung insbesondere auch des Uhlandweges ohne eine Einbahnstraße seit Jahrzehnten beanstandungsfrei funktioniert. Ein sachgerechter städtebaulicher Grund für eine Änderung liegt nicht vor.

3. Meine Mandantschaft wendet sich gerade auch gegen die Festsetzung eines Mischgebiets für die Grundstücke meiner Mandantschaft:

3.1. Denn bekanntlich betreibt meine Mandantschaft auf den vorgenannten Grundstücken meiner Mandantschaft eine Bauunternehmung (und nicht bloß ein Baugeschäft): die Bauunternehmung Gustav Scherer. Auf den vorgenannten Flurstücken befinden sich eine große Lagerhalle für Baustoffmaterialien, eine kleine Lagerhalle, Schüttgutboxen für Schüttgut (Splitt, Schotter, Mineralbeton, Kies, Sand, etc.), Bürogebäude, Werkstatt und Wohnhaus – noch vor 7 Uhr werden die Fahrzeuge des Bauunternehmens mit Baumaterialien und Baumaschinen beladen und abends entladen, wobei auch tagsüber Ablade- und Beladevorgänge stattfinden. Schüttgut wird schon vor 7 Uhr bis in die Abendstunden hinein bewegt. In der Werkstatt werden mit beispielsweise Schleifmaschinen, Kreissägen und anderen erhebliche Geräuschemissionen erzeugenden Baumaschinen wie beispielsweise mit stationären Kompressoren, Schlagschrauber, etc. Arbeiten durchgeführt. Schüttgut wird bewegt. Auf dem Waschplatz werden die Fahrzeuge gereinigt.

Diesen Nutzungen kann nicht die gemeindliche Auffassung entgegengehalten werden, dass sich beispielsweise die Schüttgutboxen im Außenbereich befinden, da auch die Schüttgutboxen sich noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (im unbeplanten Innenbereich) befinden; die Gemeinde führt insoweit selbst aus, dass sich die Lagerhalle nach der baurechtsbehördlichen Auffassung in einem (faktischen) Mischgebiet – und damit nicht im Außenbereich (!) - befindet.

Stellungnahme der Verwaltung:
Ziffer 2.3.4, 2.3.5, 3 und 3.1 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.

Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.

Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.

3.2. Bei solchen Tätigkeiten wäre die Zulässigkeit des Bauunternehmens meiner Mandantschaft in einem Mischgebiet grundsätzlichen Fragen ausgesetzt. Denn Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dementsprechend sind zwar nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig – diese sonstigen Gewerbebetriebe dürfen aber im Rahmen einer typisierenden Betrachtung (!) das Wohnen nicht wesentlich stören, § 6 Abs. 1 BauNVO. Stören bei einer typisierenden Betrachtung sonstige Gewerbebetriebe das Wohnen wesentlich, sind diese sonstigen Gewerbebetriebe bauplanungsrechtlich unzulässig (vgl. statt aller Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Auflage, § 6 Rn. 7). Im Rahmen der typisierenden Betrachtung sind Bauunternehmen der Gruppe von Betrieben zuzurechnen, die ihrer Art nach zu wesentlichen Störungen führen können, aber nicht zwangsläufig führen müssen (vgl. BVerwG vom 22.11.2002, 4 B 72.02). Vorliegend besteht gerade bei der vorzunehmenden typisierenden Betrachtung das Risiko der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des Betriebs meiner Mandantschaft, da regelmäßig Betriebe, die Kreissägen (wie meine Mandantschaft) verwenden, über Lagerplätze für Straßenbaustoffe verfügen (meine Mandantschaft verfügt über solche offenen Schüttgutboxen) oder Bauunternehmungen mit einem größeren Kfz- und Maschinenpark (wie meine Mandantschaft) sind, in einem Mischgebiet nicht bauplanungsrechtlich zulassungsfähig sind (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Auflage, § 6 Rn. 12.2. a.E. sowie BayVGH vom 22.07.2005, 26 B 04.931).

3.3. Wegen des hohen Risikos der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des Betriebs meiner Mandantschaft in einem Mischgebiet wird meiner Mandantschaft eine jegliche Entwicklungsmöglichkeit genommen. Denn es macht wirtschaftlich keinen Sinn, sich an einem Standort weiterzuentwickeln und Geld zu investieren, wenn der Standort in Frage gestellt ist, nicht die Gewähr der dauerhaften Existenz besteht. Zudem besteht auch das Risiko, dass immissionsschutzbehördlicherseits ungeachtet der Bestandskraft bestehender Baugenehmigungen Einschränkungen verfügt werden, sodass letztlich meiner Mandantschaft die Luft zum Atmen genommen werden könnte. Durch die vorgesehene Mischgebietsfestsetzung wird meine Mandantschaft sehenden Auges dem Risiko des Untergangs ausgesetzt. Dies wird meine Mandantschaft nicht hinnehmen.

3.4. Auch ist eine solche Mischgebietsfestsetzung nicht zwingend erforderlich. Es könnte durchaus auch eine Gewerbegebietsfestsetzung erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Ziffer 3.2, 3.3 und 3.4 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgebracht.

Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.
Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
*Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.***

3.5. Selbst die vorgesehene Mischgebietsfestsetzung könnte beibehalten werden, wenn gestützt auf § 1 Abs. 10 BauNVO Bestandsschutzfestsetzungen getroffen werden, also dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des Betriebs meiner Mandantschaft allgemein zulässig sind. Die Lösung etwaiger Immissionskonflikte ist dann im nachgelagerten baurechtsbehördlichen Verfahren lösbar, zumal auch die Immissionen hinsichtlich Art und Ausmaß sowie Verortung weit überwiegend von der konkreten baulichen Maßnahme abhängen. Warum von solchen Bestandsschutzfestsetzungen durch das Planungsbüro Abstand genommen worden ist, ist hier nicht nachvollziehbar. Sinn und Zweck solcher Bestandsschutzfestsetzungen ist es, den Gewerbebetrieben und vorliegend auch dem Gewerbebetrieb meiner Mandantschaft „Luft zum Leben“ zu lassen, also dass in einem eng begrenzten Rahmen Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, damit der Gewerbebetrieb sich den jeweiligen mit der Zeit ändernden Anforderungen der Kunden des Gewerbebetriebs meiner Mandantschaft anpassen und fortentwickeln kann („Wer nicht mit der Zeit geht, geht mit der Zeit!“). § 1 Abs. 10 BauNVO soll nicht nur den Bestand sichern, sondern auch Fortentwicklungsmöglichkeiten in einem eng begrenzten Rahmen ermöglichen, um die Überlebensfähigkeit von auch Gewerbebetrieben zu sichern. Ich rege für meine Mandantschaft ausdrücklich die vorsorgliche Festsetzung solcher Bestandsschutzfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO an.

3.6 Meine Mandantschaft begrüßt, dass gemeindlicherseits anscheinend auch der derzeit durch meine Mandantschaft ausgeübte Verkauf von Baumaterialien abgesichert werden soll. Jedoch greift diese Festsetzung zu kurz, da diese Verkaufsmöglichkeit - hier nur einschlägig – nur auf Betriebe des produzierenden Gewerbes abgestellt wird. Meine Mandantschaft produziert den verkauften Sand, Schotter, etc. jedoch nicht selbst. Gelöst werden könnte dieser Widerspruch zwischen dem Gewollten und dem Festsetzungswortlaut durch eine entsprechende Optimierung des Festsetzungswortlautes durch Abstellen auf bloß den Gewerbebetrieb (und nicht einen Betrieb des produzierenden Gewerbes). Auch könnte alternativ in der Begründung ausdrücklich herausgestellt werden, dass zu den Betrieben des produzierenden Gewerbes im Sinne dieser Festsetzung auch der Gewerbebetrieb meiner Mandantschaft gehört.

Stellungnahme der Verwaltung:
Ziffer 3.5 und 3.6 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgebracht.

Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.

Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
*Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.***

4. Auch die Festsetzung eines **Dorfgebietes** ist ersichtlich rechtswidrig:

4.1 Denn die Festsetzung des Dorfgebietes dient ausweislich des Entwurfes der Bebauungsplanbegründung bloß der Gewährleistung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des einzigen vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs. Wahrlich gewollt ist somit nicht ein Gebiet zur Unterbringung von mehreren (!) Wirtschaftsstellen land-

und forstwirtschaftlicher Betriebe, von Wohnnutzungen und von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie von der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Wahrlich gewollt ist vielmehr bloß die Gewährleistung der Zulässigkeit des einzigen landwirtschaftlichen Betriebs, der Gewährleistung der Zulässigkeit der Tankstelle und im Übrigen die Ermöglichung von Wohnnutzungen. Wahrlich gewollt ist somit ein Mischgebiet mit einer Bestandsschutzfestsetzung für den landwirtschaftlichen Betrieb nach § 1 Abs. 10 BauNVO.

4.2 Zwar ist der Gemeinde einzuräumen, dass § 5 BauNVO für Dorfgebiete keine Mindestanzahl von landwirtschaftlichen Betrieben vorschreibt – jedoch spricht § 5 Abs. 1 S. 1 BauNVO von Wirtschaftsstellen (Plural!) land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und damit nicht bloß von einem einzigen landwirtschaftlichen Betrieb. Ein einziger landwirtschaftlicher Betrieb begründet kein Dorfgebiet!

4.3 Auch stellen landwirtschaftliche Scheunen keine Wirtschaftsstelle land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dar, zumal heutzutage bei solchen (ehemals) landwirtschaftlich genutzten Scheunen mindestens näher prüfungswürdig ist, ob die jeweilige Scheune überhaupt noch landwirtschaftlichen Zwecken im Sinne des § 5 BauNVO und damit im Sinne des § 201 BauGB dient oder vielmehr bloß noch landwirtschaftsnahen Zwecken. Eine solche Prüfung ist vorliegend anscheinend nicht erfolgt.

4.4 Die Dorfgebietsfestsetzung ist wahrlich ein sogenannter „Etikettenschwindel“.

Stellungnahme der Verwaltung:
Ziffer 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.

Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.

Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.

5. Auch die fortgeschriebene Festsetzung des **Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ ist rechtswidrig:**

5.1. So verstößt diese Festsetzung gegen § 1 Abs. 4 BauGB:

5.1.1. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. § 1 Abs. 4 BauGB begründet eine strikte Beachtungspflicht der Ziele der Raumordnung (vgl. Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 124. EL 2017, § 1 Rn. 64 ff. m.w.N.).

5.1.2. Diese Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² verstößt gegen den Plansatz 2.9.2 Abs. 1 des Regionalplans 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald in der Fassung seiner letzten Änderung, hier insbesondere auch in der Fassung seiner 1. Änderung:

(i) Gemäß Plansatz 2.9.2 Abs. 1 des Regionalplans, der ein Ziel der Raumordnung beinhaltet, ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren zulässig. Die Gemeinde Eutingen im Gäu ist jedoch ein Kleinzentrum.

Stellungnahme der Verwaltung:
Ziffer 5., 5.1, 5.1.1 und 5.1.2 (i) wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.

Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.

Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag: <i>Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.</i>
<p>(ii) Gemäß Plansatz 2.9.2 Abs. 1 S. 2 des Regionalplans sind im Einzelfall Einzelhandelsgroßprojekte auch in Kleinzentren oder in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn – hier nur einschlägig – sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind. Vorliegend wird jedoch bereits die Grundversorgung in Eutingen durch eine Bäckerei, zwei Metzgereien, einen Feinkost-, Obst- und Gemüsehändler, zwei Tankstellen, einen Getränkefachmarkt und eine Apotheke gewährleistet. Dies genügt zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung. Denn unter „Grundversorgung“ versteht der Regionalplan bloß die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Denn zur Bestimmung der Grundversorgung führt die Begründung des Regionalplans im Abschnitt „zu 2.9.2“ (Seite 5, unten, der Begründung der 1. Änderung des Regionalplans) aus (Auszug):</p> <p><i>„Darüber hinaus wird in Ausnahmefällen gemäß LEP2002 Plansatz 3.3.7 zur Sicherung der Grundversorgung auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ermöglicht. Diese Ausnahmeregelung soll den Gemeinden, die über keinen Lebensmittel-Einzelhandel mehr verfügen, eine Lebensmittel-Grundversorgung gewährleisten.“</i></p> <p>Die Präsentation der GMA vom 16.06.2016 stellt hierzu auf Blatt 26 selbst fest, dass ein Grundangebot im Lebensmittelsegment besteht, das jedoch keine vollständige Nahversorgungsfunktion übernehmen kann. Diese Präsentation behauptet zwar, dass das Grundangebot nur eingeschränkt sei, gibt aber nicht die aus Sicht der GMA für eine umfassende Grundversorgung fehlenden Güter und Waren an. Damit einher geht auch die sprachliche Vermischung zwischen Nahversorgung und Grundversorgung in dieser Präsentation der GMA – häufig wird eine angeblich unzulängliche Nahversorgung angeführt, die jedoch inhaltlich sich nicht auf die Grundversorgung bezieht, sondern auf eine umfassendere Versorgung mit Gütern und Waren des Einzelhandels.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ziffer 5.1.2 (ii) wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgebracht.</p> <p>Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
*Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.***

(iii) Des Weiteren ist nach dem Plansatz 2.9.2. Abs. 1 S. 2 des Regionalplans die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Kleinzentren nur zulässig, wenn die Erforderlichkeit zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde gegeben ist. Für eine wohnortnahe Grundversorgung der Gemeinde Eutingen im Gäu ist jedoch nicht ein großflächiger Einzelhandel mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche erforderlich. Denn eine so große Verkaufsfläche überschreitet den Bedarf der wohnortnahen Grundversorgung. Vielmehr genügt für die wohnortnahe Grundversorgung, also für die Versorgung mit Lebensmitteln des Grundbedarfs, ein (dann kleinflächiger) Einzelhandelsbetrieb. Damit ist die Festsetzung eines Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche nicht zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde Eutingen im Gäu im Sinne von Plansatz 2.9.2 Abs. 1 S. 2 des Regionalplans erforderlich.

5.1.3. Gemäß Plansatz 2.9.2 Abs. 3 des Regionalplans dürfen die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Gegen dieses Ziel der Raumordnung verstößt jedoch die Festsetzung des Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung mit bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche. Denn die Präsentation der GMA geht auf Seite 56 von der Möglichkeit sogar von der Schließung von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben in Eutingen im Gäu aus, so hinsichtlich der Bäckerei, des Obst-/Gemüse-Händlers, der Apotheke.

5.1.4. Zudem widerspricht die versuchte Sondergebietsfestsetzung dem Plansatz Ziffer 2.9.2 Abs. 6 des Regionalplanes 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald in seiner letzten Fassung, da nach diesem regionalplanerischen Ziel Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste des Regionalplanes nur in den Versorgungskernen der Städte und Gemeinden angesiedelt werden dürfen und außerhalb der Versorgungskerne ausgeschlossen sind. Zu diesen zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des Regionalplanes gehören beispielsweise

- Papier- und
- Schreibwaren,
- Zeitschriften,
- Blumen
- sowie ggf. auch Lebensmittel, Drogeriewaren und Kosmetika

Stellungnahme der Verwaltung:
Ziffer 5.1.2 (iii), 5.1.3 und 5.1.4 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.

Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
**Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.
Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.**

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
*Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.***

(siehe die Tabelle auf Seite 11, unten/Seite 12, oben, der 1. Änderung des Regionalplanes 2015) – diese regionalplanerisch zentrenrelevanten Sortimente sollen in diesem Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ ebenfalls angeboten werden. Damit verstößt dieser in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan ebenfalls gegen das mit Ausschlusswirkung versehene regionalplanerische Ziel Ziffer 2.9.2 des Regionalplanes 2015.

Dem steht nicht Ziffer 2.9.2 Abs. 9 des Regionalplanes 2015 entgegen, da nach Ziffer 2.9.2 Abs. 9 des Regionalplanes 2015 nur diejenigen Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnortnahen Grundversorgung) dienen, auch außerhalb der Versorgungskerne errichtet werden können – bei diesen der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsgroßprojekten handelt es sich jedoch bloß um solche Einzelhandelsgroßprojekte, die keine zentrenrelevanten Sortimente anbieten, sondern bloß nahversorgungsrelevante Sortimente. Vorliegend sollen jedoch nicht nur nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sein, sondern auch zentrenrelevante Sortimente.

Dass die eingangs genannten Sortimente nach der Abwägungssynopse nicht zentrenrelevant sein sollen, ist angesichts der Erhebung der GMA zum Einzelhandelsbestand im Gebiet der Gemeinde Eutingen im Gäu, Seite 22 der Präsentation der GMA vom 16.06.2016, nicht nachvollziehbar.

5.2. Des Weiteren verstößt die beabsichtigte Festsetzung des Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² gegen § 4 Abs. 1 S. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB:

5.2.1. Soweit die strikte Beachtungspflicht der Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht greift, verbleibt es bei der Behandlung der Grundsätze und Vorschläge der Raumordnung im Rahmen der Abwägung, § 1 Abs. 7 BauGB, § 4 Abs. 1 S. 1 ROG. Aber auch diesem Abwägungsgebot wird vorliegend nicht genügt.

5.2.2. Gemäß Plansatz 2.9.2 Abs. 9 des Regionalplans sind Einzelhandelsgroßprojekte, die auch der wohnortnahen Grundversorgung dienen, den Versorgungskernen oder Ortskernen zuzuweisen; sie können im Einzelfall auch an Standorten außerhalb des Versorgungskerns innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Fortsetzung von Ziffer 5.1.4, Ziffer 5.2, 5.2.1 und 5.2.2 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgebracht.

Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.

Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
*Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.***

- (i) Jedoch fehlt es vorliegend an der integrierten Lage. Denn das Sondergebiet befindet sich in einer städtebaulichen Randlage. Auch schmiegt sich dieses Sondergebiet nicht an einen zentralen Versorgungsbereich an, insbesondere auch weil sich dieses Sondergebiet nicht räumlich und funktionell dem zentralen Versorgungsbereich unterordnet – vielmehr würde dieses Sondergebiet den Schwerpunkt des Einzelhandels im Gebiet der Gemeinde Eutingen begründen. Dementsprechend spricht die GMA verharmlosend auch von einer nur bedingt integrierten Lage (S. 43). Das Regierungspräsidium Karlsruhe geht auch nur von einer teilintegrierten Lage aus. Eine Teilintegration oder bedingte Integration entspricht jedoch nicht der geforderten (voll) integrierten Lage.
- (ii) Dass angeblich kein einziger möglicher Entwicklungsstandort im Gemeindegebiet vorhanden sein soll, ist angesichts dessen unerheblich. Denn eine angebliche Alternativlosigkeit begründet nicht die Möglichkeit der Außerachtlassung dieses Plansatzes, der aus guten Gründen im Regionalplan enthalten ist.
- (iii) Eine angebliche Alternativlosigkeit wird behauptet. Dass eine ernsthafte Suche nach Alternativen überhaupt erfolgt ist, ergibt sich nicht aus den ausgelegten Unterlagen. Unter Ziffer 4 des Begründungsentwurfes wird bloß ein Standort in der Marktstraße erwähnt, an dem jedoch ein Pflegeheim realisiert werden soll. Im Übrigen ist jedoch nicht ersichtlich, welche Standorte überhaupt in den Blick genommen worden und sodann aus welchen Gründen verworfen worden sind. Vielmehr kann ein Einzelhandelsbetrieb auch an anderer Stelle und insbesondere auch außerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft, das gemäß Plansatz 3.3.3 Abs. 10 des Regionalplans (Teilregionalplan Landwirtschaft) vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben soll, errichtet werden. Denn insbesondere bestehen auch die folgenden Alternativstandorte:
- a) Der Bereich der ehemaligen Gärtnerei in Eutingen, Flurstücke 6968, 6943, u.a..
 - b) Am westlichen Ortseingang im Bereich der Firma Ernst Pfeffer Stahlbau und des Norma-Lagers, Flurstück Nr. 5495.
 - c) Am südlichen Ortseingang im Bereich des aufzugeben beabsichtigten Sportheimes Eutingen, Flurstücke 4971, 4972/1, u.a., ggf. unter Einbezug des projektierten Altenpflegeheimes dahingehend, dass in den Obergeschossen des projektierten Einzelhandelsbetriebs das Altenpflegeheim verwirklicht wird.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Fortsetzung von Ziffer 5.2.2 (i), 5.2.2 (ii) und 5.2.2 (iii) wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgebracht.

Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.

Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

(iv) Selbst wenn eine Alternativlosigkeit bestehen sollte, würde der Plansatz 3.3.3 Abs. 10 des Regionalplans (Teilregionalplan Landwirtschaft) eine Nutzung innerhalb des Vorbehaltsgebiets nur in einem unbedingt notwendigen Umfang zulassen. Vorliegend wird jedoch der Umfang des Sondergebiets nicht auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Denn im Hinblick auf die angestrebte wohnortnahe Grundversorgung (und nicht eine allgemeine Versorgung) würde auch ein deutlich kleinerer Einzelhandelsbetrieb genügen, der dann (bloß) die Grundversorgung ermöglichen würde, sodass auch das Sondergebiet entsprechend kleiner festzusetzen wäre.

5.3. Auch genügt die vorgesehene Sondergebietsfestsetzung nicht den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB:

5.3.1. Denn gemäß § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen. Dass überhaupt näher diese Möglichkeit näher in den Blick genommen und vertieft geprüft worden ist, ist nicht ersichtlich.

5.3.2. Gemäß § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Vorliegend wird jedoch gerade nicht das Sondergebiet auf einen nur der Grundversorgung dienenden und damit auch kleineren Einzelhandelsbetrieb beschränkt. Vielmehr wird für eine flächenmäßig deutlich größere, die Grundversorgung verlassende Fläche und damit für eine deutlich größere Inanspruchnahme für Zwecke eines umfangreicheren Sortiments des Einzelhandelsbetriebs die Festsetzung des Sondergebiets beabsichtigt. Dieser übermäßigen Flächeninanspruchnahme kann nicht die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche entgegengehalten werden, da schon aufgrund der schiereren Größe der Verkaufsfläche von 1.400 m² wahrlich der Rahmen der wohnortnahen Grundversorgung verlassen wird.

5.3.3. Gemäß § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB sollen die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet und dabei auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können – von solchen detaillierten Darstellungen insbesondere auch der Möglichkeiten der Innenentwicklung umfassend

insbesondere auch die Darlegung der Brachflächen, des Gebäudeleerstands, der Baulücken, etc. ist vorliegend im Begründungsentwurf abgesehen worden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Ziffer 5.2.2 (iv), 5.3, 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.

Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.
Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag: <i>Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.</i>
<p>5.4. Unter Ziffer 2.3 des Entwurfs der planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf die Verkaufsflächendefinition unter Ziffer 16 der Hinweise verwiesen. Es bleibt dabei offen, ob dieser Verweis rechtskonstitutiv in dem Sinne ist, dass durch diesen Verweis die Verkaufsflächen rechtsverbindlich definiert werden, oder ob bloß dieser Verweis deklaratorisch ist und dann durch diesen Verweis gerade nicht die Verkaufsfläche rechtsverbindlich definiert werden sollen.</p> <p>5.5 Alles in allem ist somit die Festsetzung dieses projektierten Sondergebiets rechtswidrig. Unerheblich ist, dass die raumordnerischen Fehler meine Mandantschaft nicht in eigenen Rechten verletzen könnten, da in einem Normenkontrollverfahren als sogenanntes „objektives Beanstandungsverfahren“ im Rahmen der Begründetheit eine objektive Rechtmäßigkeitsprüfung auf sämtliche Rechtsfehler stattfindet, und zwar unabhängig von einer Verletzung eigener Rechte des Normenkontrollantragstellers. Im Übrigen erzeugt auch ein solcher großflächiger Einzelhandelsbetrieb erhebliche Geräuschemissionen mit der Folge, dass sich die Geräuschemissionen dieses Einzelhandelsbetriebs mit den Geräuschemissionen des Betriebs meiner Mandantschaft kumulieren und möglicherweise zu noch höheren Geräuschemissionen führen, sodass die Abwendung einer weiteren Geräuschquelle im Interesse meiner Mandantschaft liegt.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 5.4:</u> Die vom Einwender vorgebrachten Bedenken, werden vom Rechtsanwalt der Gemeinde nicht gesehen. Als Alternative zum jetzigen Verweis in Ziffer 2.3 könnte die Definition direkt unter Ziffer 2.3 hinzugefügt werden.</p> <p>Der Empfehlung unseres Rechtsanwaltes wird gefolgt. Zur Klarstellung der rechtlichen Situation wird die Definition zur Verkaufsfläche unter Ziffer 16 der Hinweise gestrichen und stattdessen in Ziffer 2.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 5.4: Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beachtet.</p> <p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 5.5:</u> Ziffer 5.5 wurde bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen. Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden. Abwägungsvorschlag: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.

6. Auch die vorgesehenen Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** sind rechtswidrig:

6.1 Meine Mandantschaft begrüßt die **Angleichung der Geschossigkeit** an die vorgesehenen Geschossigkeiten östlich und westlich der Grundstücke meiner Mandantschaft ebenso wie die **Anpassung der Trauf- und Gebäudehöhen**. Denn meine Mandantschaft betreibt eine Bauunternehmung – Baumaterialien müssen gelagert werden, was sich effizienter wegen des knappen Bodens und wegen betrieblich für andere Zwecke benötigter Flächen nicht durch eine Bodenlagerung, sondern durch eine Lagerung in der Höhe verwirklichen lässt. Eine solche Lagerung in der Höhe setzt aber voraus, dass eine entsprechende Hallenhöhe verwirklichbar ist. Zudem ist eine höhere Bebauung auch städtebaulich gerechtfertigt: Als Querriegel zum Schallschutz vor den Geräuschmissionen der B14 und des großflächigen Einzelhandelsbetriebs zugunsten der hinter einer höheren Bebauung liegenden Bebauung.

6.2. Die vorgesehenen Regelungen zur Bestimmung der **Höhenlage der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe** in der Skizze C sind nicht hinreichend bestimmt. Es bleibt offen, wie genau der Bezugspunkt 5 bestimmt wird. Schließlich verfügt der Wendehammer über mehrere Seitenbegrenzungslinien.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 6. und 6.1:
Kenntnisnahme

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 6.2:

Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) wird durch die 5 Bezugspunkte definiert. Alle Punkte, auch der Punkt 5 sind räumlich hinreichend definiert. Für eine verbesserte Lesbarkeit werden die Skizzen größer dargestellt.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 6.2:
Die Bedenken werden zurückgewiesen. Für eine bessere Lesbarkeit werden die Skizzen vergrößert.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.

6.3. Ziffer 3.2.2 des Entwurfes der textlichen Festsetzungen sieht eine **Überschreitungsmöglichkeit bei der Grundflächenberechnung nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO** nicht bloß in einem Umfang von 50% oder bis zum Höchstwert einer Grundflächenzahl von 0,8 vor, sondern sogar um bis zu 150 %! Dies ist abwägungsfehlerhaft:

6.3.1 Denn dies führt zu dem, dass für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten „Nebenanlagen“ eine weitgehende Nichtanrechnung erfolgt und damit der Wille des Ordnungsgebers unterlaufen wird, der Zweck des § 19 Abs. 4 BauNVO verfehlt wird (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 129. EL Mai 2018, BauNVO § 19 Rn. 21).

6.3.2 Zum anderen erfolgt eine solche Regelung in diesem Ausmaß nicht für die anderen Baugebiete, sondern bloß ohne einen sachlichen im Sinne von städtebaulich gerechtfertigten Grund für das Sondergebiet, für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb. Allein private finanzielle Interessen unter Außerachtlassung städtebaulicher Gründe scheint gefolgt zu werden.

6.3.3 Letztlich ist das Maß zu extensiv. Denn soll der Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Abweichungen „nach oben“ vorsehen, sind im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 BauNVO die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden zu berücksichtigen, aber auch Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen führen. Nach dem ihm zugrundeliegenden Grundgedanken kann § 17 Abs. 2 BauNVO als obere Grenze mit seinen Grundsätzen hier zur Orientierung herangezogen werden (hierauf weist auch die Begründung zum amtlichen Entwurf der Änderungsverordnung 1990 in der BR-Drs. 354/89, zu Nr. 17 ff., 72 hin).

6.3.4 Dem letzten Satz über die Vorgaben zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche fehlt es an einer Ermächtigungsgrundlage für eine solche Festsetzung. Denn die zulässige Grundfläche ist in § 19 Abs. 3 BauNVO gesetzlich geregelt. Eine Abweichungsmöglichkeit für den Satzungsgeber sieht § 19 Abs. 3 BauNVO nicht vor.

Stellungnahme zu Ziffer 6.3, 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3:
§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO regelt, dass im Bebauungsplan eine von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Regelung zugelassen werden kann. Voraussetzung ist allerdings, dass die Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten wird.

Der Gesetzgeber räumt daher ausdrücklich die Möglichkeit ein, dass eine Abweichung von 150 % zulässig ist, anstatt der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO geregelten Abweichung von 50 %.

Der Bauantrag für den Verbrauchermarkt wurde zwischenzeitlich von der Baurechtsbehörde geprüft. Die Baurechtsbehörde kommt zum Ergebnis, dass die für das Sondergebiet getroffenen Festsetzungen einer Grundflächenzahl von 0,8 entsprechen. Diese Grundflächenzahl ist in Gewerbegebieten und Sondergebieten allgemein zulässig. Es erfolgt daher keine Abweichung „nach oben“ und das Maß der baulichen Nutzung ist nicht zu extensiv.

Durch die andere Festsetzungsart konnte im Bebauungsplan geregelt werden, dass bestimmte Flächen für den Hochbau zur Verfügung stehen und andere Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen. Dies hätte bei einer GRZ-Festsetzung von 0,8 nicht so detailliert geregelt werden können.

Abwägungsvorschlag: Die Einwendungen werden aus den genannten Gründen zurückgewiesen.

Stellungnahme zu Ziffer 6.3.4:
Aufgrund der Stellungnahme wurden die Textlichen Festsetzungen nochmals geprüft. Der Einwand zur rechtlichen Grundlage ist berechtigt. Der letzte Satz in Ziffer 3.2.2 wird deshalb gestrichen.

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

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.**

6.3.5 Welche Bewandnis hat eigentlich die projektierte Regelung in Ziff. 3.2.1 S. 2 des Bebauungsplanentwurfes? Dies scheint eine reine Normwiederholung des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zu sein. Ohne einen eigenen Regelungszweck ist dieser Regelungsentwurf nicht erforderlich.

6.4 Auch die textliche Festsetzung zur **Höhe baulicher Anlagen** ist nicht hinreichend bestimmt:

6.4.1 Denn es wird an den „*Maximalwerten*“ festgehalten. Daher: bei den festzusetzen beabsichtigten Traufhöhen und Gebäudehöhen soll es sich ausweislich der Festsetzung um eine „*maximale Traufhöhe*“ und eine „*maximale Gebäudehöhe*“ handeln, so Ziffer 3.1.1 des Bebauungsplanentwurfes. Da es sich bei den Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich um Maximalwerte handelt (vgl. § 16 Abs. 3 + Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO, etc.). bleibt offen, wieso im Bebauungsplanentwurf ausdrücklich die Eigenschaft als „*Maximalwert*“ betont wird. Soll es sich um eine Festsetzung handeln, die die Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB oder sonstige Abweichungsmöglichkeiten nach der BauNVO ausschließt? Wenn ja: Was ist die Rechtsgrundlage für einen solchen hier anscheinend beabsichtigten Ausschluss der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB sowie von sonstigen Abweichungsmöglichkeiten nach der BauNVO?

Stellungnahme zu Ziffer 6.3.5:

Ziffer 3.2.1 ist auf Seite 5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen und nicht auf Seite 2. Es steht der Gemeinde frei Regelungen aufzunehmen, die bereits in dieser Form gesetzlich geregelt sind. Eine Festsetzung wird nicht deswegen unzulässig, wenn sie den Verordnungstext wiederholt.

**Abwägungsvorschlag zu Ziffer 6.3.5:
Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

Stellungnahme zu Ziffer 6.4.1:

Die Bedenken, dass die Festsetzung von „*Maximalwerten*“ nicht den rechtlichen Vorgaben des § 16 Abs. 3 + 4, § 18 BauNVO, etc.) entsprechen, können nicht nachvollzogen werden. Im Übrigen wurden diese Bedenken bereits vorgebracht und in der Gemeinderatssitzung am 12.09.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 116/2017 S. 39), sowie 12.12.2017 (Vorlage Nr. 156/2017 S. 45) beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.**

6.4.2 Widersprüchlich ist dieses Abstellen auf Maximalwerte, wenn von diesen Maximalwerten Dachaufbauten ausgenommen sind und zudem bei der Ermittlung der EFH Abweichungen von +/- 1,00 m möglich sind – dann sind diese Maximalwerte doch keine Höchstwerte, zumindest nicht als Höchstwerte städtebaulich gerechtfertigt, nicht abwägungsfehlerfrei.

6.4.3 Zudem ist offen, ob die Ingebrauchnahme der Möglichkeit der Abweichung bei der Ermittlung der Höhenlage der EFH nach der freien Entscheidung des jeweiligen Bauherren erfolgen darf oder einer baurechtsbehördlichen Entscheidung im Sinne einer Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bedarf.

Stellungnahme zu Ziffer 6.4.2:

Der Einwender verweist darauf, dass die Maximalwerte lt. den Festsetzungen nicht für Dachaufbauten gelten. Dies ist so nicht richtig. Die Maximalwerte gelten nicht für „Technische Dachaufbauten“ wie z.B. Schornsteine. Dies ist ein großer Unterschied.

Abwägungsvorschlag:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Stellungnahme zu Ziffer 6.4.3:

Würde in den Festsetzungen Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB geregelt, würde in den Festsetzungen darauf hingewiesen. Da dies nicht der Fall ist, handelt es sich bei den Überschreitungsmöglichkeiten um keine Ausnahmen.

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
*Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.***

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

7.1 Denn augenscheinlich soll diese Baugrenze deckungsgleich sein mit der Bauverbotsfläche nach § 9 Bundesfernstraßengesetz. Hier scheint gemeindlicherseits sklavisch ohne Anstellen eigener städtebaulicher Überlegungen diese bundesfernstraßenrechtliche Bauverbotsfläche für die Festsetzung einer eigenen Baugrenze herangezogen worden zu sein. Dabei wird jedoch verkannt, dass die Festsetzung von Baugrenzen aus städtebaulichen Zielen zu erfolgen hat, § 9 Abs. 1 BauGB, wohingegen die Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz nicht städtebauliche Ziele verfolgt, sondern gefahrenabwehrrechtliche Ziele, § 9 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz. Wegen dieser unterschiedlichen Zielsetzungen ist es zulässig und im Hinblick auf § 9 Abs. 1 BauGB auch geboten, von der Bauverbotsfläche nach § 9 Bundesfernstraßengesetz abweichende Baugrenzen festzusetzen und zwar ausgerichtet an den Zielen und Zwecken des Städtebaurechts, § 9 Abs. 1 BauGB. Denn wenn wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs die Zustimmung zur Errichtung von baulichen Anlagen nach § 9 des Bundesfernstraßengesetzes nicht versagt werden kann, § 9 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz, können an sich, soweit keine Baugrenze vorhanden ist, auch bauliche Anlagen im Bauverbotsbereich nach § 9 Bundesfernstraßengesetz errichtet werden.

7.2 Die Errichtbarkeit von baulichen Anlagen im Bauverbotsbereich nach § 9 Bundesfernstraßengesetz bei entsprechender Zustimmung ohne städtebauliche Beschränkungen ist vorliegend für meine Mandantschaft besonders relevant, da meine Mandantschaft bereits eine Halle in dem Bauverbotsbereich errichtet hat und durch die Baugrenze meiner Mandantschaft eine jede bauliche Änderung, insbesondere Erweiterung in Längsrichtung, durch die Festsetzung der Baugrenze zunichte gemacht wird. Auch wird meiner Mandantschaft die rechtliche Möglichkeit zu Errichtung von Schallschutzmaßnahmen genommen.

7.3 Hier ist augenscheinlich in keinster Weise der vorhandene Bestand insbesondere auch meiner Mandantschaft in den Blick genommen worden – die berechtigten Interessen meiner Mandantschaft an der fortgesetzten Nutzung des Bestandes einschließlich seiner Erhaltung, Instandhaltung und Erweiterung sowie Änderung und Nutzungsänderung gerade auch in räumlicher Sicht sind nicht in den Blick genommen worden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Ziffer 7, 7.1, 7.2, und 7.3 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.

Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.

Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
*Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.***

7.4 Im Übrigen wird die bislang dargestellte Grenze der Ortsdurchfahrt nach etwaiger Bebauungsplanumsetzung auch nicht an der dargestellten Stelle verbleiben dürfen, sondern müsste schon jetzt wegen der vorhandenen Bebauung weiter östlich liegen. Denn die schon jetzt vorhandene Bebauung, spätestens jedoch der Einzelhandelsbetrieb nach seiner Verwirklichung, vermittelt eine geschlossene Ortslage; diese B14

dient schon heute ausweislich der durch den Mörikeweg, den Umlandweg und den Silcherweg vermittelten Erschließung jedenfalls nach Errichtung des Lebensmittel Einzelhandelsbetriebes auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke, so dass nach Bebauungsplanverwirklichung die Ortsdurchfahrt beim projektierten Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb beginnen wird und schon aus diesem Grund die Orientierung der Baugrenzen an der Bauverbotsfläche des § 9 Bundesfernstraßengesetz ersichtlich fehlerhaft ist, vgl. § 5 Abs. 4 des Bundesfernstraßengesetzes. Diese neue Verortung der Ortsdurchfahrtsgrenze wäre sodann noch behördlicherseits nachzuvollziehen. Diese Folge mag zwar gemeindlicherseits unerwünscht sein, ist aber schon heute und spätestens nach Verwirklichung des Einzelhandelsbetriebs die Rechtsfolge der hier gegenständlichen Bebauungsplanung. Im Übrigen fehlt es auch an einer Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Ortsdurchfahrt, da für die Festsetzung der Ortsdurchfahrt den Kommunen keine Rechtsetzungskompetenz zusteht, vielmehr die Grenzen der Ortsdurchfahrt nach § 5 Abs. 4 des Bundesfernstraßengesetzes bestimmt werden.

8. Ausweislich der Abwägungssynopse soll mit der unter Ziffer 4.3 vorgesehenen **strikten parallelen oder rechtwinkligen Stellung der baulichen Anlagen** ein zu unruhiges Baugebiet vermieden werden. Wenn gemeindlicherseits noch nicht einmal eine einheitliche Gebäudestellung vorgegeben wird, sondern sogar eine Auswahl eröffnet wird, ist der städtebauliche Belang der Vermeidung eines zu unruhigen Mischgebiets von augenscheinlich sehr geringem Gewicht, zumal Nebenanlagen durchaus eine andere Stellung einnehmen dürfen. Im Vergleich zur Zweckbestimmung eines Mischgebiets, das auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient, sodass Festsetzungen an dieser Zweckbestimmung und den städtebaulichen Erforderlichkeiten von auch Gewerbebetrieben ausgerichtet sein sollten, stellt diese Festsetzung einen unverhältnismäßigen Eingriff dar.

Stellungnahme der Verwaltung:
Ziffer 7.4 und 8 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgebracht.

Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.
Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.**

9. Meine Mandantschaft begrüßt die Fortschreibung des Entwurfes der textlichen Festsetzungen zu den **Flächen für Nebenanlagen** in Ziffer 4.4 des Entwurfes. Jedoch ist der Regelungsentwurf missglückt, nicht hinreichend bestimmt:

9.1 So ist die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nicht zu beanstanden.

9.2. Nicht hinreichend bestimmt ist jedoch die Formulierung, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig sind.

Denn durch diese Wortwahl („sind ... zulässig“) soll anscheinend die für eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB erforderliche Ermessensausübung ausgeschlossen werden. Dies ist gesetzeswidrig. Soll gleichwohl eine Ermessensausübung eröffnet bleiben, ergibt sich dies – auch wegen der vom typischen Wortlaut für Ausnahmen abweichenden Formulierung – gerade nicht aus diesem Festsetzungsversuch. Zudem ist nicht nachvollziehbar, wieso wegen der Verwendung des Wortes „ausnahmsweise“ eine Ausnahmemöglichkeit im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB eröffnet werden soll, wenn doch über § 23 Abs. 5 BauNVO eine Abweichungsmöglichkeit besteht.

9.3. Nicht hinreichend bestimmt ist auch der Nebensatz („soweit ... und keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen“). Gilt dieser Nebensatz mit seinen Einschränkungen nur für die Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auch für die an sich allgemein zulässigen Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen? Dies ist nicht hinreichend bestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung:
Ziffer 9, 9.1, 9.2 und 9.3 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.

Über diese wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.

Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag: <i>Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.</i>
<p>9.4. Das Verbot von Nebenanlagen auf Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten ist nicht erforderlich und im Übrigen auch rechtswidrig, abwägungsfehlerhaft. Denn auf Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten sind bauliche Anlagen bauplanungsrechtlich nur dann zulässig, wenn sie nicht mit dieser Festsetzung im Widerspruch stehen (§ 30 Abs. 1 BauGB). Dies bedeutet, dass beispielsweise ein Zaun errichtet werden könnte, der möglicherweise sogar zum Schutze der Bepflanzung erforderlich sein könnte, nicht jedoch eine Maschinenhalle, da diese den Platz für die Pflanzen nehmen würde. Aus welchen städtebaulichen Gründen sogar beispielsweise Zäune auf den Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten ausgeschlossen sein sollen, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>9.5. Sinnvollerweise sollte es bei der üblichen Regelung der Nichtbeschränkung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen verbleiben, so dass baurechtsbehördlicherseits über eine Zulassungsentscheidung nach § 23 Abs. 5 BauNVO im Einzelfall eine sachgerechte Lösung herbeigeführt werden kann!</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ziffer 9.4 und 9.5 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgebracht. Bei Ziffer 9.4 erster Satz wurde das Wort „abwägungsfehlerhaft“ hinzugefügt. Das Wort „Abwägungsfehlerhaft“ verändert jedoch nicht den Inhalt der Stellungnahme.</p> <p>Über die Stellungnahme wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
*Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.***

10. Auch der Festsetzungsversuch zum **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** in Ziffer 6.3 des Bebauungsplanes ist rechtsfehlerhaft:

10.1. Nach Ziffer 6.3 S. 1 des Bebauungsplanentwurfes soll die Zufahrt zu den Grundstücken „*direkt über die festgesetzten Straßenverkehrsflächen*“ erfolgen. Es fehlt

jedoch an einer konkreten Zuordnung des jeweiligen Grundstücks zu den Straßenverkehrsflächen. So ist beispielsweise bei dem Flurstück Nr. 1548/1 vollkommen unklar, an welche Straßenverkehrsfläche die Zufahrt zu erfolgen hat.

10.2 Sollte mit diesem Festsetzungsversuch auch das Befahren beispielsweise des Flurstücks Nr. 1527/1 meiner Mandantschaft aus Westen vom Uhlandweg über das Flurstück Nr. 1527, wie es in der Vergangenheit jahrzehntelang praktiziert worden ist und sich bewährt hat, unterbunden werden, würde damit zum einen bestehenden Baugenehmigungen zuwider und auch unnötig in das Eigentumsrecht und vor allem auch in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb meiner Mandantschaft eingegriffen werden.

Auch wäre dann insbesondere in der Zwischenzeit - ab dem Satzungsbeschluss und bis zur Herstellung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen - eine Befahrbarkeit der Flurstücke Nr. 1527/1 und 1524/1 meiner Mandantschaft unzulässig!

10.3 Vorstehende Problematik würde sich nicht stellen, wenn für die Flurstücke meiner Mandantschaft Nr. 1524/1 und 1527/1 der Uhlandweg als „festgesetzte Straßenverkehrsfläche“ angesehen würde.

10.4 Vorsorglich: Der betriebsbedingte Verkehr der Bauunternehmung meiner Mandantschaft wird zu über 90 % über den Uhlandweg abgewickelt – auch der Lieferverkehr erfolgt über den Uhlandweg. Auf diese Verkehrsandienung hat sich der Betrieb meiner Mandantschaft eingerichtet. Ein teilweises Abschneiden der Erreichbarkeit durch einen Zwang zum Anfahren und Verlassen der Flurstücke Nr. 1527/1 und 1524/1 nur aus Osten würde die verkehrliche Erreichbarkeit dieser Grundstücke massiv beeinträchtigen! Ich rüge hier ausdrücklich das Fehlen eines städtebaulichen Grundes und eine übermäßige Einschränkung der Eigentümerrechte meiner Mandantschaft!

Stellungnahme der Verwaltung:
Ziffer 10., 10.1, 10.2, 10.3 und 10.4 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.

Über die Stellungnahme wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.

Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag: <i>Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.</i>
<p>11. Nicht hinreichend bestimmt und im Übrigen auch abwägungsfehlerhaft ist der Festsetzungsversuch in Ziff. 10.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen:</p> <p>11.1. Denn bei der fünften Punktaufzählung (oberste Punktaufzählung auf der Seite 10) bleibt offen, wann – unter welchen Voraussetzungen – die Nisthilfen anzubringen sind. Muss diese Nisthilfen jeder im projektierten Plangebiet Lebende sofort umsetzen?</p> <p>11.2. Auch berücksichtigt die sechste Punktaufzählung über das Verbot der nächtlichen Beleuchtung an den Gebäuden nicht gefahrenabwehrrechtliche Aspekte. Denn häufig werden insbesondere auch die Hausnummern beleuchtet, damit Rettungsfahrzeuge – insbesondere der Notarzt, die Feuerwehr, die Polizei – schnell das richtige Haus finden und nicht in der Dunkelheit den Einsatzort erst langwierig suchen müssen. Dies soll anscheinend unterbunden werden.</p>	<p>Stellungnahme zu Ziffer 11 und 11.1: Für die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nisthilfen ist die Gemeinde verantwortlich. Die Gemeinde wird die geforderten 15 Nisthilfen entweder auf eigenen Bäumen anbringen oder in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern auf Bäumen privater Grundstücke.</p> <p>Die rechtliche Grundlage für diese Regelung ist jedoch nicht § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sondern § 9 Abs. 1 Nr. 20. Diese Rechtsgrundlage wird daher hinzugefügt. Abwägungsvorschlag: Die Festsetzung wird belassen. Die Rechtsgrundlage wird ergänzt.</p> <p>Stellungnahme zu Ziffer 11.2: Es ist richtig, dass das Verbot der nächtlichen Beleuchtung an Gebäuden sich nicht an gefahrenabwehrrechtliche Aspekte richtet. Die Beleuchtung von Hausnummern oder Hauszügen zur Gefahrenabwehr ist selbstverständlich zulässig und könnte im Bebauungsplan auch nicht verboten werden. Im Übrigen verfügt jedes Rettungsfahrzeug über entsprechende Scheinwerfer um Hausnummern aufzufinden. Zur Klarstellung der Festsetzung wird der Text geändert. Die bisherige Regelung „Eine durchgängige nächtliche Beleuchtung <i>an den</i> Gebäuden ist nicht zulässig.“ Wird geändert in „Eine durchgängige nächtliche Beleuchtung <i>der</i> Gebäude ist nicht zulässig.“</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird beachtet. Es erfolgt eine redaktionelle Klarstellung der bisherigen Formulierung entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
*Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.***

11.3 Meine Mandantschaft begrüßt, dass nunmehr bloß noch eine Verpflichtung zur Anpflanzung **eines Laub- oder Obstbaumes je 500 m² Baugrundstücksfläche** vorgesehen ist. Jedoch nimmt auch dieser Regelungsversuch die konkrete Situation vor Ort nicht in den Blick. Dies sei anschaulich am Flurstück meiner Mandantschaft Nr. 1527/1 veranschaulicht: Dieses Flurstück ist mit einem Lagergebäude bebaut, an dessen südlicher Seite eine Wege- und Rangierfläche entlangläuft, damit aus dieser seitlich offenen Halle die gelagerten Gegenstände entnommen werden können. Müssten nunmehr beispielsweise zwei Bäume auf diesem Flurstück Nr. 1527/1 angepflanzt werden, würden diese Bäume, weil auch die zivilrechtlichen Abstandsanforderungen hier des § 16 des Nachbarrechtsgesetzes beachtet werden müssten, mit einem Abstand von mindestens 4 m zur südlichen Grundstücksgrenze gesetzt werden und sich damit mitten in der Wege- und Rangierfläche befinden. Östlich und westlich können diese Bäume auf diesem Flurstück nicht gesetzt werden, da die Halle von Osten befahren wird und im Westen sich ebenfalls eine Wege- und Rangierfläche befindet. Daher würde insbesondere auch auf den Betriebsgrundstücken meiner Mandantschaft eine solche Festsetzung zu einer übermäßigen Einschränkung führen. Denn insbesondere auch die Flurstücke Nr. 1524/1, 1527/1 und 1527 werden vollumfänglich für Betriebszwecke benötigt. Das Anpflanzen von Bäumen würde die Befahrbarkeit und Ausnutzbarkeit behindern, zumal auch die Bäume wegen des einzuhaltenden nachbarrechtlichen Grenzabstandes nach § 16 NRG mitten im Weg stehen würden! Anders als bei Neubauten kann meine Mandantschaft auch diese versuchte Festsetzung nicht mehr bei der Verortung der baulichen Anlagen berücksichtigen!

Stellungnahme zu Ziffer 11.3:

Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit vor, dass in begründeten Einzelfällen von dieser Verpflichtung befreit werden kann. Die Einwendung wird daher in den Festsetzungen bereits berücksichtigt.

Im Übrigen wurde diese Einwendung bereits in der Stellungnahme vom 25.10.2017 vorgebracht und am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:

Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.

Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
*Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.***

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

12.1. Die Festsetzung Ziffer 13 des Entwurfes der textlichen Festsetzungen ist rechtsfehlerhaft, weil sie die **Verwendung zu öffnender Fenster untersagt**:

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

12.1.2 Zur Erreichung dieses Zieles genügt es, entsprechende Dämmwerte der Außenbauteile vorzuschreiben. Wenn diese Dämmwerte der Außenbauteile - einschließlich zu öffnender Fenster - eingehalten werden, ist dieses Ziel erreicht. Ein zusätzliches Verbot von zu öffnenden Fenstern bei Einhaltung der Dämmwerte bedarf es nicht, erweist sich dann als überschießend. Solche einen ausreichenden Schallschutz gewährleistenden, zu öffnenden Fenster sind beispielsweise das „Hafencity-Fenster“, das sich in der Praxis bewährt hat. Dieses „Hafencity-Fenster“ lässt sich öffnen, verfügt aber auch bei Öffnung über ein ausreichendes Schalldämmmaß. Wird nunmehr sogar die Verwendung eines solchen Fensters trotz Einhaltung des hier maßgeblichen und auch bauleitplanerisch bezweckten Schalldämmmaßes untersagt, schießt diese Regelung offensichtlich über das Ziel hinaus!

12.1.3 Die gemeindliche Befürchtung, dass beim Nichtausspruch eines Verbots der Verwendung zu öffnender Fenster der Bebauungsplan aufgehoben werden könnte, verkennt diese rechtlichen Maßstäbe. Es genügt die Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes, also das Vorschreiben eines ausreichenden Schalldämmmaßes. Wie im konkreten Einzelfall dieses Schalldämmmaß eingehalten wird, durch Mauerwerk, durch Holzbauteile, durch zu öffnende Fenster, durch geschlossene Fenster, ist unbeachtlich, solange – wie hier durch das sogenannte „Hafencity-Fenster“ – das Einhalten des vorgegebenen Schalldämmmaßes gewährleistet werden kann.

12.1.4 Durch das Vorsehen nicht zu öffnender Fenster nimmt der Satzungsgeber auch nicht in den Blick, dass – so das Bundesverwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 21.09.2006, 4 C 4/05 – *„zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört“*.

Stellungnahme der Verwaltung:
Ziffer 12, 12.1, 12.1.1, 12.1.2, 12.1.3 und 12.1.4 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.

Über die Stellungnahme wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.
Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag: <i>Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.</i>
<p>12.2. Dagegen ist die Nichtberücksichtigung eines ausreichenden Schallschutzes für den Außenwohnbereich ein eklatanter Mangel! Da sowohl Mischgebiete als auch Dorfgebiete über allgemein zulässige Wohnnutzungen verfügen, muss auch der sog. Außenwohnbereich als solcher tauglich sein, sollte also grundsätzlich – siehe S. 54, unten, des Gutachtens von Herrn Dr.-Ing. Dröscher vom 06.07.2016 – über einen Beurteilungspegel von nicht mehr als 65 dB(A) verfügen. Tatsächlich wird jedoch nach diesem Gutachten von Herrn Dr.-Ing. Dröscher vom 06.07.2016</p> <p>für den Außenwohnbereich dieser Beurteilungspegel von 65 dB(A) überschritten (vgl. Anlagen 2 + 3 dieses Gutachtens). Der Gutachter empfiehlt daher auch das Ergreifen von Schallschutzmaßnahmen, die der derzeitige Bebauungsplanentwurf jedoch nicht vorsieht, damit einen Konflikt erzeugt, aber nicht löst! Dies ist rechtsfehlerhaft!</p> <p>Der gemeindliche Verweis auf eine Verlagerung dieser Problematik in die Objektplanung verkennt, dass sich dieser Konflikt wegen eines ausreichenden Schallschutzes des Außenwohnbereiches, also der Rasenflächen, Gartenflächen, etc. außerhalb der Gebäude, nicht im Rahmen der Objektplanung lösen lässt. Es bleiben selbst bei einer schallschutzfokussierten Anordnung der baulichen Anlage(n) Außenwohnbereiche über, die unzulässigen Geräuschimmissionen ausgesetzt bleiben.</p> <p>12.3. Zudem sind die geräuschimmissionsbezogenen Festsetzungen und bauleitplanerischen Annahmen rechtsfehlerhaft, da diese sich auf das Gutachten von Herrn Dr.-Ing. Dröscher vom 06.07.2016 auch in der Fassung seiner Ergänzungen gründen, das jedoch von fehlerhaften Annahmen ausgeht:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) So geht der Gutachter nicht von einem Neubau oder einer wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen aus. Die projektierte Stichstraße „Stuttgarter Straße“ wird jedoch neu gebaut, soll jedenfalls bezogen auf den Mörikeweg um einen weiteren Fahrstreifen verfügen. 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. c) Nicht realitätsgerecht ist auch die Annahme der Anlieferung der zu verkauften Ware nur zur Tagzeit, da solche Anlieferungen üblicherweise auch zur Nachtzeit erfolgen. 	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ziffer 12.2 und 12.3 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgebracht.</p> <p>Über die Stellungnahme wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag: <i>Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.</i>
<p>12.4. Rechtsfehlerhaft werden trotz erkannter Geräuschkonflikte keine Festsetzungen für das Sondergebiet zur Minimierung der Geräuschkonflikte getroffen, so bspw. Festsetzungen zur Einhausung der Anlieferung, zur Verortung von Schallquellen (Klimageräte, etc.), etc.. Soweit gemeindlicherseits davon ausgegangen wird, nicht über eine Ermächtigungsgrundlage für weitere Schallschutzfestsetzungen zu verfügen, werden die Regelungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB verkannt.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 12.4:</u> Ziffer 12.4 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.</p> <p>Über die Stellungnahme wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 12.4: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag: <i>Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.</i>
<p>12.5. Herr Dr. Dröscher legt seiner Geräuschimmissionsprognose in seiner aktualisierten Fassung vom 18.05.2018 eine Verortung des Lebensmitteleinzelhändlers zugrunde, wie sie nicht verwirklicht werden wird. Denn heute – und damit vor Satzungsbeschluss, § 214 Abs. 3 BauGB (!) – ist durch das Baugesuch die Verortung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs bekannt: im Osten des Sondergebiets und nicht im Süden, wie von Herrn Dr. Dröscher auf S. 34 zu Abb. 7 angenommen. Dadurch entstehen andere Geräuschverteilungen. Die angesetzten Lärmpegelbereiche sind fehlerhaft.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 12.5: Die grundsätzliche Eignung des Standorts für die vorgesehene Nutzung hat die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht nachgewiesen. Die genaue schalltechnische Prüfung ist auf Grundlage der Ausführungsplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Marktes vorzunehmen. Über die Lärmpegelbereiche können passive Schallschutzmaßnahmen für im Plangebiet vorgesehene schutzbedürftige Räume bemessen werden. Dies bezieht sich auf den Straßenverkehrslärm (insbesondere von der nördlich des Plangebiets verlaufenden Stuttgarter Straße). Zum Schutz vor Gewerbelärm (insbesondere aus dem Betrieb des im Sondergebiet ermöglichten großflächigen Einzelhandelsbetriebs) sind grundsätzlich keine passiven Schallschutzmaßnahmen zulässig. Eine andere – als im Schallgutachten zum Bebauungsplan veranschlagte - Gebäudestellung des im Sondergebiet ermöglichten großflächigen Einzelhandelsbetriebs führt zu keiner erheblichen Änderung der Lärmpegelbereiche. Zwar können sich Lärmpegelbereiche durch eine andere Gebäudestellung innerhalb des Sondergebiets verändern, jedoch können für die Bauausführung des Einzelhandelsbetriebs aus den Lärmkarten hinreichende Erkenntnisse für die Bemessung etwaiger schutzbedürftiger Räume (Bürräume oder Aufenthaltsräume) innerhalb des Sondergebiets abgeleitet werden. Für die im Sondergebiet vorgesehene Nutzung ergibt sich keine abweichende schalltechnische Bewertung. Abwägungsvorschlag: Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag: <i>Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.</i>
<p>12.6. Auch legt er Dr. Dröscher – so Blatt 52 seiner aktualisierten Geräuschimmissionsprognose, eine noch nicht notifizierte und auch nicht allgemein anerkannte und nicht den Stand der Technik entsprechende DIN 4109-1, Januar 2018, seinen Berechnungen zugrunde, so dass die Geräuschimmissionsprognose fehlerhaft, nicht belastbar, ist.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 12.6:</u> Die DIN 4109-1 Ausgabe Juli 2016 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung bekannt gemacht und stellt die derzeit geltende Anforderung zur Bemessung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen dar. Die Schallschutzanforderungen gemäß DIN 4109-1 Ausgabe Juli 2016 sind im Schallgutachten zum Bebauungsplan aufgeführt und dargestellt. Seit Januar 2018 ist eine neue Ausgabe der DIN 4109-1 im Weißdruck erschienen. Im Schallgutachten zum Bebauungsplan sind die Schallschutzanforderungen deshalb zusätzlich (hinweislich) gemäß DIN 4109-1 Ausgabe Januar 2018 dargestellt.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die zusätzliche Berücksichtigung der DIN 4109-1 Ausgabe Januar 2018 ist zulässig. Die Geräuschimmissionsprognose wird dadurch nicht fehlerhaft. Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag: <i>Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.</i>
<p>13. Der Entwurf Ziffer 1.3 der örtlichen Bauvorschriften ist wegen des Abstellens auf grelle Farben, auf stark reflektierende und spiegelnde Materialien sowie wegen des Abstellens auf eine Gefährdung des Grundwassers nicht hinreichend bestimmt. Soweit durch örtliche Bauvorschrift anzuordnen versucht wird, dass kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden müssen, fehlt es an einer Ermächtigungsgrundlage für einen solchen Regelungsversuch. Denn dieser Regelungsversuch dient offensichtlich dem Umweltschutz. Aus Gründen des Umweltschutzes kann jedoch nicht eine örtliche Bauvorschrift erlassen werden, § 74 Abs. 1 S. 1 LBO.</p> <p>14. Auch Ziffer 3.1 des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der un bebauten Flächen ist rechtsfehlerhaft, da es beispielsweise die Ausnutzbarkeit der Grundstücke meiner Mandantschaft zu stark beschränkt. Soweit die Gemeinde der Auffassung ist, dass mit „un bebauten Flächen“ diejenigen Flächen gemeint sind, für die im Baugenehmigungsverfahren kein konkreter Nutzungszweck getroffen wird, wird die Bestimmung des § 9 Abs. 1 LBO ignoriert. Denn genau diesen Fall regelt bereits § 9 Abs. 1 LBO. Der örtlichen Bauvorschrift Ziffer 3.1 bedarf es nicht.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Ziffer 13 und 14 wurden bereits wörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.</p> <p>Über die Stellungnahme wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
*Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.***

15. Meine Mandantschaft begrüßt die gemeindliche Anpassung von Ziffer 3.3 des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften zu den **Einfriedigungen**.

15.1 Jedoch ist die **Höhenbeschränkung auf 1,80 m** unzureichend. Denn ein Zaun von 1,80 m Höhe kann ohne weiteres mit Leichtigkeit überwunden werden, kann also nicht dem Einbruchschutz dienen. Damit wird eine betrieblich erforderliche wirksame Einzäunung unmöglich gemacht. Meine Mandantschaft hat jedoch wegen der eigenen Bauunternehmung auf den genannten Grundstücken und erst Recht bei Verwirklichung des Einzelhandelsbetriebs wegen des durch den Einzelhandelsbetrieb angelockten Publikums ein betriebliches gerechtfertigtes Interesse an einem wirksamen Schutz der betrieblichen Gegenstände vor Abhandenkommen. Hierzu ist – wie auch in einem Gewerbegebiet – zumindest für die gewerblich genutzten Grundstücke die Möglichkeit der vollumfänglichen Einzäunung mit Zäunen mit einer Höhe von mindestens 2,50 m vorzusehen! Anderenfalls würden die betrieblichen Erfordernisse geradezu ignoriert werden.

Die gemeindlicherseits angedachten Alarmanlagen können das Abhandenkommen von Gegenständen nicht unterbinden, sondern bloß das Entdeckungsrisiko erhöhen. Teilweise sind Alarmanlagen auch schlicht und einfach untunlich, wenn beispielsweise tagsüber Kunden bedient werden, da dann bei jedem Kunden die Alarmanlage auslösen würde. Ein Zaun beschränkt dagegen die Zutrittsmöglichkeit auf eine enge Fläche und unterbindet im Übrigen die Wegnahme von Gegenständen.

15.2 Meine Mandantschaft begrüßt des Weiteren, dass nach dem gemeindlichen Willen zu den „Einfriedigungen“ im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift nicht **Schallschutzmaßnahmen** zählen, also eine beispielsweise 2,50 m hohe Mauer, der auch eine Schallschutzwirkung zukommt, nicht durch Ziffer 3.3 der örtlichen Bauvorschriften unterbunden werden kann. Ob dann noch die örtliche Bauvorschrift Ziffer 3.3 Sinn macht, steht hier nicht zur Beurteilung an.

Stellungnahme der Verwaltung:
Ziffer 15., 15.1 und 15.2 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.

Über die Stellungnahme wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.

Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.**

16. Meine Mandantschaft begrüßt, dass zu den **Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern** im Sinne von Ziffer 3.5 der örtlichen Bauvorschriften die Schüttgutboxen meiner Mandantschaft nach der gemeindlichen Bekundung in der Abwägungssynopse nicht gehören. Denn aus Betriebsgründen können die Schüttgutboxen meiner Mandantschaft nicht geschlossen werden. Die Errichtung einer Wand zum Schutz vor Einsichtnahme ist ebenfalls nicht möglich, da dem die Baugrenze und die Unzulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenze entgegenstehen und zudem meine Mandantschaft für das eigene Bauunternehmen Bewegungsfläche für die Entlade-, Belade- und Umladetätigkeiten benötigt.
17. Abwägungsfehlerhaft ist der Entwurf der Festsetzungen (dort Ziff. 4.5) sowie örtlichen Bauvorschriften (dort Ziff. 3.2) über die **Wasserdurchlässigkeit des Bodenbelags** insbesondere auch von Stellplätzen:
- 17.1 Denn ausweislich des zum Baugesuch für den im projektierten Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu errichten beabsichtigten großflächigen **Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs** eingereichten Entwässerungsgesuchs ist der natürliche Boden nicht für eine Versickerung geeignet, so Ziffer 3.5 auf Seite 4 dieses Entwässerungsgesuchs, auch weil die Durchlässigkeit der Bodenschichten in einem Bereich um $K_f = 3 \cdot 10^{-10}$ m/s liegt. Dieser K_f -Wert ist der sogenannte Durchlässigkeitsbeiwert gemäß DIN 18130-1 und beschreibt den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden. Der vorliegende Durchlässigkeitsbeiwert liegt in der Kategorie mit der schlechtesten Versickerungsfähigkeit von Böden. Mit anderen Worten: Der Boden ist allenfalls sehr schwach wasserdurchlässig.

Stellungnahme der Verwaltung:
Ziffer 16 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.

Über die Stellungnahme wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag:
Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.
Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme zu Ziffer 17 und 17.1:
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.**

17.2 Werden nun wasserdurchlässige Bodenbeläge gefordert, führt dies bloß dazu, dass insbesondere auch Niederschlagswasser auf den Bodenbelag auftrifft, den versickerungsfähigen Bodenbelag durchdringt und dann unterhalb des Bodenbelags auf und entlang der Schichten des natürlichen Bodens entlangfließt und letztlich zu einer Unterspülung von baulichen Anlagen führen kann. Zugleich staut sich aber auch das Niederschlagswasser zwischen dem versickerungsfähigen Bodenbelag und den natürlichen Bodenschichten auf, sodass weiter auf den versickerungsfähigen Bodenbelag auftreffendes Niederschlagswasser wegen des aufstauenden Wassers nicht mehr versickern kann, sondern auf dem Bodenbelag weiterfließt. Dieses Niederschlagswasser trifft letztlich insbesondere auch die tieferliegenden Grundstücke meiner Mandantschaft und überschwemmt diese, spült diese aus und schwemmt beispielsweise auch den geschotterten Bodenbelag der Grundstücke meiner Mandantschaft fort.

17.3 Der hinter versickerungsfähigem Bodenbelag stehende gemeindliche Grundgedanke und auch die gesamte dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zugrunde liegende Entwässerungskonzeption ist fehlerhaft. Vielmehr ist wegen der miserablen Versickerungsfähigkeit des natürlichen Bodens die Entwässerung derart zu konzipieren, dass das gesamte auftreffende insbesondere Niederschlagswasser aufgenommen und schadlos fortgeleitet werden kann. Dann lassen sich auch solche zuletzt häufig festgestellten Überschwemmungen durchaus vermeiden.

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 17.2 und 17.3:

Es handelt sich bei dieser Festsetzung um eine Forderung der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde und basiert auf § 55 Wasserhaushaltsgesetz. Überall dort wo Niederschlagswasser schadlos versickert werden kann, ist dies auch zu machen. Die Beschaffenheit der Böden ist der Bodenschutzbehörde bekannt.

Um eine Unterspülung baulicher Anlagen zu verhindern, werden in der Regel an baulichen Anlagen Drainagen verlegt, die derartiges verhindern.

Niederschlagswasser welches wegen der Bodenbeschaffenheit oder bei Starkregen nicht direkt versickert, muss jeder Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück sammeln und in die Kanalisation oder einen Regenwasserkanal leiten. Jeder Grundstückseigentümer muss auf seiner Fläche durch ausreichend dimensionierte Rinnen und Schächte dieses Wasser in die Kanalisation oder sofern vorhanden in einen Regenwasserkanal leiten.

Auch entbindet die Vorschrift nicht davon, dass jeder Grundstückseigentümer dafür sorgen muss, dass trotz Starkregen kein Schotter aus unbefestigten Hofflächen auf die Straße gespült wird.

Abwägungsvorschlag: Die Bedenken werden aus den genannten Gründen zurückgewiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.**

17.4 Dass eine dann sicherlich erforderlich werdende Aufdimensionierung der bereits jetzt schon unterdimensionierten gemeindlichen Kanalisation Kosten verursacht, die ggf. derzeit noch gescheut werden, ist auch nicht nachvollziehbar. Denn diese Kosten könnten zumindest für das Sondergebiet zum großen Teil im Wege eines sogenannten Folgekostenvertrages demjenigen auferlegt werden, der letztlich von diesem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan profitiert: dem Betreiber des projektierten großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs sowie dem Eigentümer der hierzu in Anspruch genommenen Grundstücke.

18. Der **Versuch der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft** für das Flurstück Nr. 1515 ist rechtswidrig. Denn Sinn und Zweck dieser Festsetzung ist nach den gemeindlichen Bekundungen gerade nicht die Förderung der Landwirtschaft, sondern vielmehr die Unzulässigkeit von baulichen Anlagen. Dabei wird jedoch verkannt, dass bei der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft gleichwohl noch bauliche Anlagen zulässig sind, so landwirtschaftliche Gebäude. Auch ist bislang die Vereinbarkeit einer solchen Fläche für die Landwirtschaft mit den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen insbesondere auch im Hinblick auf Geruchs- und Geräuschimmissionen nicht erfolgt. Gewollt ist wahrlich bloß eine Unbebaubarkeit dieses Flurstücks zur Vermeidung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf diesem Flurstück gestützt auf § 34 Abs. 1 BauGB – zum Erreichen dieses Zweckes ist die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft das falsche Mittel..

Stellungnahme der Verwaltung zu 17.4:

Ob eine Aufdimensionierung des Kanals aufgrund des Sondergebiets erforderlich ist, wurde untersucht.

Bei sogenannten Folgekostenverträgen handelt es sich um städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB welche die Gemeinde abschließen kann. Dazu besteht allerdings keinerlei Verpflichtung. Bei dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan hat sich die Gemeinde bewusst gegen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und gegen den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags entschieden, weil die Gemeinde der Auffassung ist, dass von der geplanten Infrastrukturmaßnahme die Einwohner der Gemeinde Eutingen im Gäu profitieren.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 17.4:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung zu 18:

Ziffer 18 wurde bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.

Über die Stellungnahme wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 18:

Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag: <i>Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.</i>
<p>19. Nicht hinreichend berücksichtigt wird des Weiteren auch, dass durch die Festsetzung von privaten Grünflächen übermäßig ins Privateigentum eingegriffen wird, wegen des vorgegebenen Erhalts von Magerwiesen eine anderweitige Nutzbarkeit des Grund und Bodens geradezu ausgeschlossen ist, insoweit das Grundeigentum nicht mehr zumindest in Teilen auch für den Privateigentümer nützlich ist, sondern vielmehr bloß eine Last darstellt. Diese fehlende Privatnützigkeit des Grund und Bodens erweist sich als unverhältnismäßig.</p> <p>20. Soweit zulasten des Flurstücks Nr. 1523 eine private Grünfläche mit einem Pflanzgebot in Gestalt einer Wildhecken- und Sichtschutzbepflanzung festzusetzen versucht wird, wird nicht hinreichend die genehmigte Nutzung für Zwecke einer Pferdekoppel einschließlich Umzäunung berücksichtigt, die einer solchen Wildhecken- und Sichtschutzbepflanzung entgegensteht.</p> <p>21. Zudem wird durch die versuchte Wildhecken- und Sichtschutzbepflanzung auf dem Flurstück Nr. 1523 das Sichtfeld unnötig eingeschränkt. Denn ausweislich Blatt 8 in Verbindung mit der Anlage zur Straßenverkehrslärmuntersuchung vom 18.08.2017 von Herrn Dr. Ing. Frank Dröscher soll die höchstzulässige Geschwindigkeit der von Osten auf die Einmündung des Uhlandweges in die Stuttgarter Straße/B14 zufahrenden Fahrzeuge 70 km/h betragen. Für eine solche Geschwindigkeit ist das Sichtfeld 10/70m zu klein – das Sichtfeld muss deutlich größer werden. Ein größeres Sichtfeld kollidiert jedoch mit diesem Pflanzgebot für einen Wildhecken- und Sichtschutzbepflanzung!</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu 19, 20 und 21:</u> Ziffer 19, 20 und 21 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 25.10.2017 vorgetragen.</p> <p>Über die Stellungnahme wurde am 12.12.2017 im Gemeinderat beraten und entschieden.</p> <p>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 19, 20 und 21: Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 12.12.2017 wird verwiesen.</p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
*Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.***

22. Ungeachtet der vorstehenden materiellen und zur Unwirksamkeit führenden Mängel leidet der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan weiterhin noch an einen bislang nicht ausreichend geheilten **formellen Fehler**, da die amtliche Bekanntmachung im gemeindlichen Mitteilungsblatt vom 22.12.2017 über die dritte Offenlage rechtsfehlerhaft ist, dieser Fehler bislang jedoch nicht ordnungsgemäß geheilt ist:

22.1. Denn im letzten Satz der diesen in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan betreffenden amtlichen Bekanntmachung auf Seite 10 des Mitteilungsblattes vom 22.12.2017 (unten) *„wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.“*

22.2. Dieser gemeindliche Hinweis hat seine gesetzliche Grundlage in § 47 Abs. 2a VwGO. Nur: § 47 Abs. 2a VwGO ist mit Wirkung vom 02.06.2017 durch das Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.05.2017, BGBl I 2017, S. 1296, dort Artikel 5 (Seite 1302) aufgehoben worden. Zum Zeitpunkt der Bekanntmachung war die gesetzliche Regelung, auf die in der Bekanntmachung vom 22.12.2017 hingewiesen worden ist, nicht mehr wirksam. Der Hinweis ist falsch.

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 22:

Die unter Ziffer 22 genannten formellen Fehler bestehen nicht. Die öffentliche Bekanntmachung einer erneuten Auslegung muss für sich genommen „richtig“ sein. Es ist nicht erforderlich auf Fehler einer früheren Bekanntmachung ausdrücklich hinzuweisen.

**Abwägungsvorschlag zu Ziffer 22:
Die Einwendungen werden zurückgewiesen.**

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 22.1 und 22.2:

Ziffer 22.1 und 22.2 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 19.01.2018 vorgetragen.

Über die Stellungnahme wurde am 24.07.2018 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 22.1 und 22.2:

Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 24.07.2018 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
*Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.***

22.3. Da diese Gesetzesänderung erst vor einem Jahr erfolgt ist, liegt zu dieser konkreten Problematik des zu Unrecht erfolgten Hinweises auf die Präklusion keine gefestigte Rechtsprechung vor. Es existiert jedoch eine gefestigte höchstrichterliche Rechtsprechung zu den Folgen von zu Unrecht bekanntgemachten Einschränkungen von Rechten im Bebauungsplanaufstellungsverfahren. So hat beispielsweise das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 11.04.1978, 4 B 37.78, entschieden, dass der dortige die gesetzlich vorgesehene Beteiligung der Bürger zu Unrecht einschränkende Zusatz gegen die Vorgaben des Baugesetzbuches

verstößt und zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führt. Nichts anderes kann auch hier gelten. Denn sollte beispielsweise ein vom Bebauungsplan betroffener Bürger, der sich nicht im Rahmen dieser Offenlage beteiligt hat, sich bei einem etwaigen Satzungsbeschluss gegen den Bebauungsplan wenden wollen, aber die hier zu Unrecht erfolgte Belehrung wegen ihrer ortsüblichen Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt lesen, könnte dieser Bürger bei Beachtung dieses (fehlerhaften) amtlichen Hinweises dem Irrtum aufsitzen, dass er sich nicht mehr gegen diesen Bebauungsplan wenden könnte, weil er sich nicht im Rahmen der dritten Auslegung beteiligt hat, obgleich er wahrlich noch einen Normenkontrollantrag hätten stellen können. Die Rechte der Bürgerinnen und Bürger werden durch diesen Hinweis zu Unrecht vermeintlich beschnitten.

22.4. Formaljuristisch: Der zu Unrecht erfolgte Hinweis stellt eine Verletzung von Verfahrens- bzw. Formvorschriften dar und ist gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beachtlich.

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 22.3 und 22.4:

Ziffer 22.3 und 22.4 wurden bereits wortwörtlich in der Stellungnahme des Einwenders vom 19.01.2018 vorgetragen.

Über die Stellungnahme wurde am 24.07.2018 im Gemeinderat beraten und entschieden.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 22.3 und 22.4:

Da in dieser Stellungnahme keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates. Auf die Entscheidung vom 24.07.2018 wird verwiesen.

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.**

22.5. Die Gemeinde hat sich zu einer erneuten Offenlage in der Hoffnung entschlossen, durch eine einfache erneute Offenlage diesen Mangel zu heilen. Die erhoffte Heilung kann vorliegend jedoch nicht eintreten.

22.5.1 Denn es fehlt der Hinweis in der aktuellen Bekanntmachung, dass der Hinweis in der amtlichen Bekanntmachung vom 22.12.2017 fehlerhaft war, jedenfalls jedoch der Hinweis, dass ungeachtet der bisherigen Bekanntmachungen auch bei bislang unterbliebenen Stellungnahmen allein wegen des Unterlassens einer Stellungnahme ein Normenkontrollantrag nicht unzulässig ist.

22.5.2 Denn aufgrund der fehlerhaften Bekanntmachung vom 22.12.2017 ist in der Öffentlichkeit der Eindruck entstanden, dass es ja nichts mehr bringt, sich im Bebauungsplanaufstellungsverfahren einzubringen, da ein Normenkontrollantrag aufgrund der (fehlerhaften) Bekanntmachung vom 22.12.2017 unzulässig ist, da schließlich die Einwendungen damals – im Rahmen der Offenlage im Januar 2018 – nicht fristgerecht vorgebracht worden sind.

22.5.3 Dass nun doch trotz des (zu Unrecht erfolgten) Präklusionshinweises wirksam und durch die Gemeinde zu berücksichtigende Einwendungen erhoben werden und ein Normenkontrollverfahren veranlasst werden könnten, ergibt sich aus der Bekanntmachung vom 07.09.2018 gerade nicht.

22.5.4 Es verbleibt also weiterhin beim Eindruck in der Bevölkerung, dass „der Zug abgefahren ist“. Dieser Eindruck hätte zerstört werden müssen, um eine Heilung des damaligen Mangels in Gestalt des zu Unrecht erfolgten Präklusionshinweises zu bewirken. Dies ist jedoch nicht erfolgt. Daher wirkt dieser Mangel fort und ist auch weiterhin beachtlich.

Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 22.5 mit Unterpunkten 22.5.1, 22.5.2, 22.5.3 und 22.5.4:

Die unter Ziffer 22.5, 22.5.1, 22.5.2, 22.5.3 und 22.5.4 genannten formellen Fehler bestehen nicht. Die öffentliche Bekanntmachung einer erneuten Auslegung muss für sich genommen „richtig“ sein. Es ist nicht erforderlich auf Fehler einer früheren Bekanntmachung ausdrücklich hinzuweisen.

**Abwägungsvorschlag zu Ziffer 22.5, 22.5.1, 22.5.2, 22.5.3 und 22.5.4:
Die Einwendungen werden zurückgewiesen.**

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 17.10.2018

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
Neue Abwägungen sind grau hinterlegt.**

23. Auch die **Bekanntmachung** im Mitteilungsblatt vom 07.09.2018 über die vierte Offenlage ist **fehlerhaft**, weil die **Informationspflichten nach der DSGVO nicht umgesetzt** worden sind:

23.1 So erfolgen keinerlei Informationen anlässlich der Erhebung von personenbezogenen Daten, obgleich insbesondere auch Artikel 13 DSGVO eine solche Informationspflicht vorsieht.

23.2. Diese Informationspflichten insbesondere auch nach Artikel 13 DSGVO sollen den Schutz des Bürgers bewirken, ihn vor Augen führen, was mit seinen Daten geschieht. Daher kann der fehlende Hinweis angesichts der Informationspflichten nach der DSGVO bei der Öffentlichkeit eine Hemmung auslösen, sich zu beteiligen, weil die Öffentlichkeit nicht weiß, was mit den im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erhobenen personenbezogenen Daten geschieht, ob man sich auf dem silbernen Tablett wiederfindet und öffentlich geächtet wird oder nicht. Mit anderen Worten: Durch die unterlassene Erfüllung der gemeindlichen Informationspflichten nach der DSGVO bei der öffentlichen Bekanntmachung über die vierte Offenlage können Bürgerinnen und Bürger von der Abgabe einer Stellungnahme abgehalten worden sein.

23.3. Dieser Mangel dürfte auch beachtlich sein und zur Fehlerhaftigkeit dieser Offenlage und dann wohl auch zur Unwirksamkeit des noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans führen. Denn anderenfalls würde das EU-Recht nicht effektiv umgesetzt werden, wenn sich nicht Auswirkungen zulasten der fehlerhaft Handelnden ergäben.

23.4. Soweit ersichtlich liegt zu dieser Problematik keine gefestigte höchstrichterliche Rechtsprechung vor, die ggf. durchaus aber auch herbeizuführen sein könnte.

Alles in allem kann der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan in seinem derzeitigen Entwurfsstadium so nicht rechtmäßig beschlossen werden.

Stellungnahme zu Ziffer 23, 23.1, 23.2, 23.3 und 23.4:

Ob Informationspflichten nach der DSGVO im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens bestehen ist bisher nicht abschließend geklärt. Es ist davon auszugehen, dass Fehler nicht auf die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes „durchschlagen“; vgl. Reimer, Verwaltungsdatenschutzrecht, DÖV 2018, 881 ff.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 23, 23.1, 23.2, 23.3 und 23.4:

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

Stellungnahme des Grundstückseigentümers des Flst. Nr. 1515 vom 17.10.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir zu dem Bebauungsplan bzw. den ausgelegten Planungsunterlagen hiermit Stellung wie folgt:</p> <p>1.) durch die Hereinnahme des Grundstückes unserer Mandantin in den oben genannten Bebauungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche wird unsere Mandantin gezwungen, das Grundstück auf diese Weise zu nutzen, obwohl hierfür im Rahmen des Bebauungsplans keinerlei Grundlage besteht. Bisläng handelt es sich um ein Außenbereichsgrundstück unserer Mandantin, welches teilweise nicht und teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt wird. Insoweit steht es unserer Mandantin völlig frei, welche Nutzung Sie bezüglich Ihres Grundstücks betreibt. Durch die Hereinnahme in den Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche erfolgte damit ein unzulässiger Eingriff in ihr Eigentumsrecht.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass für die Einbeziehung des Grundstückes unserer Mandantin in den Bebauungsplan keinerlei Veranlassung besteht und diese Tatsache in dem vorausgehenden Bebauungsplan auch Rechnung getragen wurde, in dem das Grundstück nicht mit einbezogen wurde, um eine Pufferzone zwischen dem EDEKA-Einkaufsmarkt und den davon im Süden liegenden Wohnhäusern zu schaffen, wird insoweit eine offensichtlich völlig falsche Begründung für die Erweiterung des neuen Bebauungsplans vorgeschoben, um in diesem Zusammenhang in unzulässiger Weise in das Eigentumsrecht unserer Mandantschaft einzugreifen, zumal es völlig unschädlich gewesen wäre, das Grundstück unseres Mandanten im Außenbereich zugelassen, da auch insoweit ein Puffer zwischen dem Sondergebiet und der im Süden befindlichen Wohnbebauung vorhanden gewesen wäre.</p> <p><i>Fortsetzung der Stellungnahme siehe nächste Seite</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Wie der Einwender korrekt mitteilt, befand sich das Grundstück im Außenbereich und konnte nur landwirtschaftlich genutzt werden und wurde auch als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Bei den Vorbereitungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auch der Grundstückseigentümer beteiligt und eine Einbeziehung des Grundstückes ganz oder teilweise in Erwägung gezogen. Zum damaligen Zeitpunkt hat sich der Grundstückseigentümer gegen eine Überplanung des Grundstückes ausgesprochen und mitgeteilt, dass er das Grundstück als landwirtschaftliches Grundstück erworben hat und auch so nutzen möchte.</p> <p>Im weiteren Verfahren, stellte sich heraus, dass bei einer Nichtüberplanung des Grundstückes eine städtebaulich ungeordnete Bebauung entstehen könnte. Um dieses zu verhindern, wurde die Teilfläche des Flst. Nr. 1515 im Entwurf vom 12.09.2017 (2. Auslegung) und 12.12.2017 (3. Auslegung) in den Geltungsbereich einbezogen auf welcher es zu einer ungeordneten Bebauung kommen könnte.</p> <p><i>Fortsetzung siehe nächste Seite</i></p>

Stellungnahme des Grundstückseigentümers des Flst. Nr. 1515 vom 17.10.2018 Fortsetzung	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>Aufgrund der Tatsache, dass für die Einbeziehung des Grundstücks unserer Mandantin in den Bebauungsplan keinerlei Veranlassung besteht und diese Tatsache in dem vorausgehenden Bebauungsplan auch Rechnung getragen wurde, in dem das Grundstück nicht mit einbezogen wurde, um eine Pufferzone zwischen dem EDEKA-Einkaufsmarkt und den davon im Süden liegenden Wohnhäusern zu schaffen, wird insoweit eine offensichtlich völlig falsche Begründung für die Erweiterung des neuen Bebauungsplans vorgeschoben, um in diesem Zusammenhang in unzulässiger Weise in das Eigentumsrecht unserer Mandantschaft einzugreifen, zumal es völlig unschädlich gewesen wäre, das Grundstück unseres Mandanten im Außenbereich zugelassen, da auch insoweit ein Puffer zwischen dem Sondergebiet und der im Süden befindlichen Wohnbebauung vorhanden gewesen wäre.</p> <p>Sofern das Grundstück unserer Mandantin überhaupt in den Bebauungsplan mit einbezogen wurde, hätte die mit sprechend auch eine Wohnbebauung für dieses Grundstück zugelassen werden müssen, zumindest dieses jedoch als Mischgebiet ausgewiesen werden müssen. Andernfalls wird das Grundstück unserer Mandantin völlig entwertet und kann in keinster Weise mehr bis auf landschaftliche Nutzung, in irgendeiner Art und Weise verwertet werden.</p> <p>Darüberhinaus würde durch eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks unserer Mandantschaft eine Baulücke geschaffen, welche in städtebaulicher Hinsicht unzulässig und im Übrigen auch nicht gewünscht sein kann. Da im Übrigen wohl damit gerechnet werden kann, dass auch in naher Zukunft auf dem Grundstück 1513 Wohnbebauung zugelassen wird, kann und muss im Rahmen der Gesamtabrundung der dortigen Bebauung auch für das Grundstück unserer Mandantin eine Wohnbebauung zugelassen werden oder zumindest eine Bebauung im Rahmen eines Mischgebiet zulässig sein.</p> <p>Im Übrigen kann auch nicht nachvollzogen werden, weshalb zunächst das Grundstück unseres Mandanten nur teilweise in den Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche einbezogen wurde und hierzu bereits die untere Landwirtschaftsbehörde beim Landratsamt Freudenstadt am 2 und 20.01.2018 ihre Zustimmung erteilt hat, worauf sodann ohne ersichtlichen Grund das komplette Grundstück unserer Mandantin als landwirtschaftliche Fläche zur Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung einbezogen wurde obwohl dies in keinster Weise notwendig war.</p> <p><i>Fortsetzung der Stellungnahme siehe nächste Seite</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u></p> <p>In einem weiteren Planungsschritt wurde aus städtebaulichen Gründen die gesamte Einbeziehung des Flst. Nr. 1515 als Pufferzone zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet für notwendig erachtet,</p> <p>Der Verbrauchermarkt macht im Bereich der Parkplätze und dem damit verbundenen Rangierbereich Lärm. Um nachteilige Auswirkungen auf das bestehende Allgemeine Wohngebiet ausschließen zu können, erfolgt durch die Festsetzung der Flst. Nr. 1515 als landwirtschaftliche Fläche eine räumliche Trennung der emissionsträchtigen Nutzung von der immissionsempfindlichen Nutzung Es wird damit dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz Rechnung getragen werden.</p> <p><i>Fortsetzung der Stellungnahme siehe nächste Seite</i></p>

Stellungnahme des Grundstückseigentümers des Flst. Nr. 1515 vom 17.10.2018 Fortsetzung	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>Im Übrigen muss in diesem Zusammenhang ebenfalls berücksichtigt werden, dass durch die Genehmigung eines Einkaufsmarktes auf dem Grundstück mit der Flurstück Nr. 1521/1 insbesondere nach den Bauunterlagen eine erhebliche Anfügung auf diesem Grundstück stattfinden soll, so dass im Grenzbereich zu dem Grundstück unserer Mandantin ein Höhenunterschied zwischen 4 m und 5 m geschaffen wird. Es wird insoweit darauf hingewiesen, dass dies in eklatanter Weise den naturschutzrechtlichen Belangen widerspricht und darüber hinaus hierdurch auch das Grundstück unserer Mandantschaft in empfindliche Art und Weise beeinträchtigt wird, zumal bezüglich des Parkplatzes dieses Einkaufsmarktes eine Wasser durchlässige Oberfläche geplant ist und in diesem Zusammenhang im Falle von stark Regen bzw. länger anhaltenden Regenfällen mit Schichtwasser zu rechnen ist, welches sodann aufgrund des erheblichen Gefälles das Grundstück unserer Mandantschaft überschwemmt, ohne dass im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans dagegen welche Vorkehrungen vorgesehen sind. Insbesondere die durch den Bebauungsplan verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffe im Zusammenhang mit der Aufschüttung des Grundstücks von der B 14 aus in südliche Richtung sind in keinsten Weise hinnehmbar, da insoweit die Geländeoberfläche derart stark verändert wird, dass dies mit naturschutzrechtlichen Belangen nicht vereinbar ist.</p> <p>Darüber hinaus weisen wir auch darauf hin, dass der Bebauungsplan keinerlei Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem an- und Abfahrtsverkehr während der Betriebszeiten des Einkaufsmarktes von morgens 8:00 Uhr bis abends 2 und 20:00 Uhr vorsieht, wobei insbesondere zu berücksichtigen ist, dass Parkplätze von Einkaufsmärkten auch nach Ladenschluss immer noch als Parkplatz genutzt werden und im Übrigen Kunden auch nach 22:00 Uhr den Einkaufsmarkt noch verlassen, genauso wie das dort beschäftigte Personal. Das gleiche gilt auch für die Morgenstunden, so dass insoweit die Erwägungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans unzutreffend sind und insoweit den Immissionen durch Kundenverkehr und andere Parkplatznutzer nicht ausreichend Rechnung getragen wurde.</p> <p><i>Fortsetzung der Stellungnahme auf der nächsten Seite</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Auffüllung zum Grundstück Flst. Nr. 1515 beträgt lt. Bauantrag zwischen 1,90 und 3,80 m und nicht 4 bis 5 m.</p> <p>Die Naturschutzbehörde wurde im Bebauungsplanverfahren beteiligt und hatte gegen die geplanten Geländehöhen keine Bedenken vorgetragen. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die Auffüllungen im Zusammenhang mit dem durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurecht dem Naturschutz nicht entgegensteht.</p> <p>Die Entwässerung des Oberflächenwassers für die Sondergebietsfläche erfolgt im Trennsystem. Dazu ist das Wasser in die im Bebauungsplan dargestellte Retentionsfläche einzuleiten. Im Bebauungsplanverfahren wurden die dafür erforderlichen hydraulischen Berechnungen gemacht. Die konkrete Entwässerung aller Flächen aus dem Sondergebiet sind in einem Entwässerungsantrag im Bauantrag zum Verbrauchermarkt darzustellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden. Dies ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde durch ein Lärmgutachten nachgewiesen, dass ein Verbrauchermarkt so angesiedelt werden kann, dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens hat der Investor ebenfalls ein Lärmgutachten für das konkrete Vorhaben erstellt. Die Baurechtsbehörde muss nun prüfen ob der Bauantrag genehmigt werden kann, bzw. ob Auflagen zu Betriebszeiten oder andere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Da es sich um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt ist dies nicht Aufgabe des Bebauungsplanes.</p> <p><i>Fortsetzung nächste Seite</i></p>

Stellungnahme des Grundstückseigentümers des Flst. Nr. 1515 vom 17.10.2018 Fortsetzung	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>In jedem Falle wird das Grundstück bzw. Eigentum unserer Mandantin in dem projektierten Bebauungsplan derart benachteiligt und insoweit rechtsfehlerhaft in das Eigentumsrecht unserer Mandantin eingegriffen, dass sich Frau Hildegard Bader vorbehält, diesen Bebauungsplan, sollte er als Satzung in vorliegender Form beschlossen werden, einer gerichtlichen Überprüfung im Wege des Normenkontrollverfahrens zu unterziehen. Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Normenkontrollverfahrens die Begründetheit des gesamten Bebauungsplans überprüft wird, auch soweit die darin erfolgten Festlegungen nicht unsere Mandantin betreffen.</p> <p>Insoweit hoffen wir doch, dass dies nicht notwendig sein wird und eine einvernehmliche Regelung hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange unserer Mandantin gefunden werden kann.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Einwendungen des Grundstückseigentümers werden zurückgewiesen.</p>

Bebauungsplan Stuttgarter Straße
Projekt Nr. 12 108 Plan Nr. 12 108
Starkregen am 7.8.18 sowie am 18.9.18

Sehr geehrter Bürgermeister Jöckle,

gegen den obigen Bebauungsplan
erhebe ich Einspruch aus folgenden
Gründen:

Das Flutwasser aus dem Mörike-
weg ist nicht geregelt und landet in
meiner Garage mit angeschwemmten
Schotter, Geröll und Schlamm. Die
bereits früher überlasteten Einlauf-
schächte müssen nun zusätzlich das
Wasser des neu gebauten Fußgänger-
weges übernehmen der keinen Regen-
wasserablauf besitzt. Ich bin nicht be-
reit der Gemeinde meine Garage als
Puffer Speicher für das Regenwasser

Stellungnahme der Verwaltung:

Die befestigten Flächen der Zufahrt
zum Verbrauchermarkt mit Zufahrts-
straße und Fußweg Mörikeweg werden
mittels Straßenabläufe über das öffent-
liche Kanalnetz entwässert. Das Inge-
nieurbüro hat die hydraulischen Nach-
weise für den im Bebauungsplan ge-
planten Endzustand erbracht. Es ist
nachgewiesen, dass die bestehende
Situation durch den Bebauungsplan
nicht verschlechtert wird.

In die Schotterfläche (ehemals Mörike-
weg), welche im Eigentum der Gemein-
de ist, wird ein Abwasseranschluss
eingelegt, damit das Abwasser aufge-
fangen und ordnungsgemäß entsorgt
werden kann.

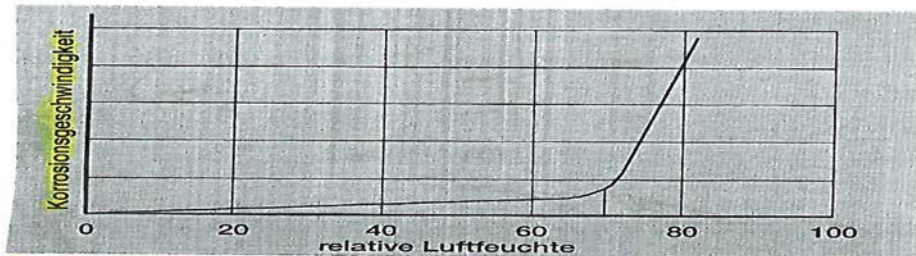
Jeder Eigentümer ist verpflichtet das
Oberflächenwasser auf seinem Grund-
stück zu sammeln und geordnet in das
Kanalnetz einzuleiten. Die dazu erfor-
derlichen Rinnen und Schächte sind
ausreichend zu dimensionieren.

Die Überwachung, dass die Grund-
stückseigentümer dies tun ist nicht Auf-
gabe des Bebauungsplanes.

Fortsetzung nächste Seite

2

zur Verfügung zu stellen.
Dass der 1. Starkregen kein Einzelfall war zeigt der exakt 6 Wochen spätere Starkregen am 18. 9. 18. Es dauert 3 Wochen bis meine Garage ausgetrocknet ist, bei dem nun anstehenden niedrigeren Außentemperaturen muß ich dann mit 4-5 Wochen rechnen so daß dann unter Umständen schon mit einem neuen Starkregen gerechnet werden muß. Ich habe in meiner Garage 2 Öltimer - PKW stehen und bin auf eine niedrige Luftfeuchte angewiesen. Wasser in der Garage ist Gift für diese Fahrzeugteile. Wie sie in dem untenstehenden Diagramm erkennen können steigt die Korrosionsgeschwindigkeit bei höherer Luftfeuchte sprunghaft an



Bei 70 Prozent relativer Luftfeuchte steigt die Korrosionsgeschwindigkeit sprunghaft an. Das ideale Garagenklima sollte mit Sicherheitsreserven um 55 Prozent liegen

3

Fortsetzung

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Überflutungen an den genannten Starkregenereignissen sind der Gemeinde bekannt.

Ursächlich sind jedoch nicht die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen oder Erschließungsanlagen.

Wie bereits erklärt, sind die Entwässerungsprobleme bei der Gemeindeverwaltung bekannt und Verbesserungen der Situation werden geprüft.

Die Verbesserung der Entwässerungssituation kann jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren bewältigt werden. Dies ist Aufgabe der Erschließungsplanung.

Abwägungsvorschlag:

Die Bedenken werden im Bebauungsplanverfahren zurückgewiesen.

3

Im Zuge der Baumaßnahme für den geplanten Verbrauchermarkt hat die Gemeinde die Gewährleistung übernommen die Abwasserabfuhrung so zu gestalten daß die geschilderten Verwüstungen nicht mehr auf mein Grundstück gelangen können. Leider bisher ohne Erfolg.
Herr Bauamtleiter Fischer und Herr Bauhofleiter Wellhäüßer waren am 11.10.18 vor Ort und haben mir zugesagt sich um die Sache zu kümmern und eine geeignete Schutzmaßnahme gegen das Oberflächenwasser zu finden.
Im übrigen verweise ich auch auf die Ihnen vorliegenden Schreiben vom 20.11.17 sowie die ausführliche Begründung und Bildokumentation vom 14.9.18

Siehe Stellungnahme und Abwägungsvorschlag vorhergehende Seite.

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

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

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

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

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

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

Lfd. Nr. 1.3 Landratsamt Freudenstadt, Untere Landwirtschaftsbehörde Stellungnahme vom 17.10.2018	Lfd. Nr. 1.3 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>IV. Untere Landwirtschaftsbehörde</p> <p>Im Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.2018 wird das Flurstück Nr. 1515 ganz als Pufferstreifen zwischen dem Sondergebiet und der angrenzenden Wohnbebauung mit einbezogen. Dieses Flurstück wird landwirtschaftlich genutzt und wird als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Landwirtschaftliche Belange stehen dieser Planung nicht entgegen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme</p>
Lfd. Nr. 1.4 Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt Stellungnahme vom 17.10.2018	Lfd. Nr. 1.4 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>V. Vermessungsamt</p> <p>Im Abgrenzungsplan fehlt die Flurstücksnummer 1000/1 und im Lageplan fehlen die Flurstücksnummern 1521 und 1000/1. Diese sollten noch eingetragen werden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird beachtet.</p>

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

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

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

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

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

- Keine Änderungen

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

- Keine Änderungen

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

- Keine Änderungen

V. Billigung der Planung, Satzungsbeschluss:

Die in der Sitzungsvorlage unter Ziffer II und III formulierten Abwägungsvorschläge und Planänderungen sind in den Planunterlagen zur Gemeinderatssitzung am 19.02.2019 bereits berücksichtigt. In Ziffer IV. sind die Planänderungen kurz zusammengefasst.

Grundsätzlich gilt, dass bei Änderungen der Bebauungsplan erneut auszulegen ist. Berühren die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung kann die Einholung von Stellungnahmen auf die betroffene Öffentlichkeit, sowie die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Von dieser Möglichkeit wurde für die Reduzierung des „Verbots der Ein- und Ausfahrt“ Gebrauch gemacht.

Änderungen in den Begründungen, die Ergänzung oder Änderungen von Hinweisen, sowie redaktionelle Änderungen, Korrekturen oder Änderungen zur Klarstellung und Lesbarkeit der Planunterlagen erfordern keine erneute Auslegung.

Die in Ziffer IV. der Sitzungsvorlage genannten Änderungen erfüllen diese Voraussetzungen und erfordern keine erneute Auslegung, so dass der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen werden können.

Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren nach §§ 1 und 2 BauGB durchgeführt. Es ist daher erforderlich, dass gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung erstellt und dem Bebauungsplan beigelegt wird (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Da in der Zusammenfassenden Erklärung auch das Datum der Rechtskraft vermerkt wird, wird diese nach der Bekanntmachung über das Inkrafttreten erstellt und dem Bebauungsplan hinzugefügt.

Der Gemeinderat billigt folgende Planunterlagen:

1. Abgrenzungsplan in der Fassung vom 19.02.2019
2. Lageplan in der Fassung vom 19.02.2019
3. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 19.02.2019
4. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 19.02.2019
5. Begründungen in der Fassung vom 19.02.2019
6. Umweltbericht mit Bestandsplan über Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 28.05.2018
7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016
8. Gutachten zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu vom 16.06.2016
9. Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016
10. Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017
11. Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen vom 06.07.2016 mit Aktualisierung vom 30.08.2017 und 18.05.2018
12. Ergänzung der Immissionsschutzfachlichen Untersuchung durch eine Stellungnahme des Gutachters vom 23.02.2017
13. Untersuchung zum Straßenverkehrslärm für den Bereich der Baumaßnahmen im Kreuzungsbereich B14 (Stuttgarter Straße) / Mörikeweg in der Fassung vom 18.08.2017

VI. Beschluss:

1. **Über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Grundstückseigentümer, der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wird unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander entsprechend der unter Ziffer II und III formulierten Abwägungsvorschläge entschieden.**
2. **Der Gemeinderat billigt folgende Planunterlagen:**
 - a) **Abgrenzungsplan in der Fassung vom 19.02.2019**
 - b) **Lageplan in der Fassung vom 19.02.2019**
 - c) **Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 19.02.2019**
 - d) **Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 19.02.2019**
 - e) **Begründungen in der Fassung vom 19.02.2019**
 - f) **Umweltbericht mit Bestandsplan über Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 28.05.2018**
 - g) **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016**
 - h) **Gutachten zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu vom 16.06.2016**
 - i) **Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016**
 - j) **Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 20.02.2017**
 - k) **Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen vom 06.07.2016 mit Aktualisierung vom 30.08.2017 und 18.05.2018**
 - 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. Der Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ wird in der Fassung vom 19.02.2019 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 2 BauGB als Satzung beschlossen.**
- 4. Die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“ in der Fassung vom 19.02.2019 werden gemäß § 74 Abs. 6 und 7 LBO in Verbindung mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.**
- 5. Die Gemeindeverwaltung erstellt nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes die Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 3 BauGB und fügt diese dem Bebauungsplan hinzu.**