

**Sitzungsvorlage Nr. 117/2018**

**Sitzung: Gemeinderat**

**Anlage(n):**

- **Abgrenzungsplan in der Fassung vom 24.07.2018**
- **Lageplan (1 x Lageplan DIN A3 farbig, M 1 : 1500, 1 x Legende DIN A4) in der Fassung vom 24.07.2018**
- **Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sitzung am 24.07.2018**
- **Örtliche Bauvorschriften zur Sitzung am 24.07.2018**
- **Begründungen zur Sitzung am 24.07.2018**
- **Umweltbericht mit Bestandsplan über Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 28.05.2018**
- **Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen vom 06.07.2016 mit Aktualisierung vom 30.08.2017 und 18.05.2018**

**Nicht übersandt werden folgende Planunterlagen, da diese zur heutigen Sitzung nicht geändert wurden:**

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 22.06.2016 (siehe Sitzung vom 15.11.2016 Nr. 135/2016)**
- **Gutachten zur Nahversorgung vom 16.06.2016 (siehe Sitzung vom 15.11.2016 Nr. 135/2016)**
- **Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch 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)**

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](mailto:j.fischer@eutingen-im-gaeu.de)

**Sitzung am 24.07.2018**

**AZ: IV-022.31; 621.41/Fs**

**Teilakte: Stuttgarter Straße/013**

**Erstellt: 06.07.2018**



# SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

## Aufstellung des Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“ in Eutingen im Gäu

- Abwägung der während der 3. Öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden
- Billigung der geänderten Planung
- Beschluss über die erneute (4.) Öffentliche Auslegung

### **I. Bisheriges Verfahren:**

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

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

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

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

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

Über die während der 3. Öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit, den Bürgern und Grundstückseigentümern, sowie den Behörden eingegangenen Stellungnahmen, 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 3. Öffentlichen Auslegung (Abwägungsprotokoll):**

<b>Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 19.01.2018</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:</b>
<p>Meine Mandantschaft bedauert weiterhin, dass bislang eine einvernehmliche Regelung nicht zustande gekommen ist, begrüßt aber gerade auch Ihren Willen und den Willen der Gemeinde Eutingen im Gäu zumindest zu einer Teilregelung. Wegen des gemeindlichen Hinweises in der Bekanntmachung, dass Stellungnahmen, die nicht während der Auslegungsfrist abgegeben werden, bei der Beratung und Beschlussfassung zum in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ unberücksichtigt bleiben können, §§ 3 Abs. 2, 4a Abs. 6 BauGB, sieht sich meine Mandantschaft auch auf meine rechtlichen Hinweise hin gehalten, zur Wahrung ihrer Rechte diese Stellungnahme im Bebauungsplanaufstellungsverfahren abzugeben.</p> <p>Daher gebe ich namens und in Vollmacht meiner Mandantschaft, hiermit die</p> <p style="text-align: center;"><u>Stellungnahme im Rahmen der dritten verbindlichen</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 bekannten Anregung,</p> <p>von der Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“ abzusehen und das Bebauungsplanaufstellungsverfahren einschließlich des Verfahrens über die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften einzustellen, zumindest jedoch</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme</b></p>

**Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 19.01.2018**

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:**

- 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,
- b) den Umlandweg – 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,
- 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
- zu den Baugrenzen,
  - zur Höhe,
  - zur Stellung baulicher Anlagen sowie
  - zu den Zufahrten
- zu optimieren,
- 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.

Stellungnahme der Verwaltung:  
Diese Stellungnahme wurde wortwörtlich im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung am 25.10.2017 vorgetragen. Der Gemeinderat hat über diese Stellungnahme am 12.12.2017 beraten und die vorgetragenen Anregungen zurückgewiesen.

**Abwägungsvorschlag:**  
**Es verbleibt bei der Entscheidung vom 12.12.2017.**

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 19.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>Denn dieser in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan würde bei der etwaigen Fassung des Satzungsbeschlusses und der Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. des Satzungsbeschlusses rechtsfehlerhaft in die Belange meiner Mandantschaft eingreifen. Denn meine Mandantschaft wäre durch diesen Bebauungsplan wie folgt betroffen:</p> <p>In den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb der Bauunternehmung Gustav Scherer sowie in die Eigentümerrechte meiner Mandantschaft als Eigentümer der im projektierten Bebauungsplangebiet gelegenen vorgenannten Grundstücke würde durch diesen noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan derart nachteilig- und rechtsfehlerhaft eingegriffen werden, dass sich meine Mandantschaft vorbehalten muss, diesen noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, sollte er so als Satzung beschlossen werden, einer gerichtlichen Überprüfung im Wege eines Normenkontrollverfahrens zuzuführen. Bekanntlich wird in einem Normenkontrollverfahren im Rahmen der Begründetheit der gesamte Bebauungsplan einschließlich auch solcher Festsetzungen, die meine Mandantschaft nicht unbedingt beschweren (wie beispielsweise die Sondergebietsfestsetzung, etc.), auf seine objektive Rechtmäßigkeit überprüft. Meine Mandantschaft hofft jedoch, dass den berechtigten Belangen meiner Mandantschaft entsprochen werden kann bzw. unter wechselseitiger Zurückstellung jeweils einzelner Belange eine einvernehmliche Regelung herbeigeführt werden kann.</p> <p>Meine Mandantschaft wendet sich insbesondere gegen die folgenden projektierten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und rügt zugleich die Offenlage wie folgt:</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Diese Stellungnahme wurde bereits am 12.12.2017 dem Gemeinderat vorgelegt. Der Gemeinderat hat die Bedenken zur Kenntnis genommen. Da keine neuen Argumente vorgetragen werden, verbleibt es bei der bisherigen Entscheidung des Gemeinderates.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b> <b>Erneute Kenntnisnahme</b></p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 19.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>1. Die amtliche Bekanntmachung im gemeindlichen Mitteilungsblatt vom 22.12.2017 ist aufgrund der bekanntgemachten amtlichen Hinweise rechtsfehlerhaft:</p> <p>1.1. Denn im letzten Satz der diesen in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan betreffenden amtlichen Bekanntmachung auf Seite 10 des Mitteilungsblattes vom 22.12.2017 (unten) „<i>wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.</i>“</p> <p>1.2. Dieser gemeindliche Hinweis hat seine gesetzliche Grundlage in § 47 Abs. 2a VwGO. Nur: § 47 Abs. 2a VwGO ist mit Wirkung vom 02.06.2017 durch das Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.05.2017, BGBl I 2017, S. 1296, dort Artikel 5 (Seite 1302) aufgehoben worden. Zum Zeitpunkt der Bekanntmachung war die gesetzliche Regelung, auf die in der Bekanntmachung vom 22.12.2017 hingewiesen worden ist, nicht mehr wirksam. Der Hinweis ist falsch.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1 mit allen Unterpunkten:</u></p> <p>Es ist richtig, dass die Präklusionsregelung zum Zeitpunkt des Beschlusses über die erneute Auslegung und dessen Bekanntmachung außer Kraft getreten war. Bisher ist nicht entschieden, ob ein solcher Fehler in einem laufenden (nicht neuen) Bebauungsplanverfahren zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt.</p> <p>Um einen Verfahrens- oder Rechtsfehler zu vermeiden wird der Bebauungsplan erneut ausgelegt.</p> <p>Ein Hinweis, dass die Veröffentlichung der Präklusionsklausel im Mitteilungsblatt vom 22.12.2017 rechtsfehlerhaft war erfolgt nicht, da es hierfür keine Entscheidungen gibt.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b>  <b>Um einen rechtlichen Fehler zu vermeiden wird der Bebauungsplan erneut ausgelegt und die Auslegung im Mitteilungsblatt ohne Präklusionsklausel bekannt gemacht.</b></p>

**Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 19.01.2018**

**Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:**

1.3. Da diese Gesetzesänderung erst jüngst erfolgt ist, liegt zu dieser konkreten Problematik des zu Unrecht erfolgten Hinweises auf die Präklusion keine gefestigte Rechtsprechung vor. Es existiert jedoch eine gefestigte höchstrichterliche Rechtsprechung zu den Folgen von zu Unrecht bekanntgemachten Einschränkungen von Rechten im Bebauungsplanaufstellungsverfahren. So hat beispielsweise das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 11.04.1978, 4 B 37.78, entschieden, dass der dortige die gesetzlich vorgesehene Beteiligung der Bürger zu Unrecht einschränkende Zusatz gegen die Vorgaben des Baugesetzbuches verstößt und zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führt. Nichts anderes kann auch hier gelten. Denn sollte beispielsweise ein vom Bebauungsplan betroffener Bürger, der sich nicht im Rahmen dieser Offenlage beteiligt hat, sich bei einem etwaigen Satzungsbeschluss gegen den Bebauungsplan wenden wollen, aber die hier zu Unrecht erfolgte Belehrung wegen ihrer ortsüblichen Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt lesen, könnte dieser Bürger bei Beachtung dieses (fehlerhaften) amtlichen Hinweises dem Irrtum aufsitzen, dass er sich nicht mehr gegen diesen Bebauungsplan wenden könnte, weil er sich nicht im Rahmen der dritten Auslegung beteiligt hat, obgleich er wahrlich noch einen Normenkontrollantrag hätten stellen können. Die Rechte der Bürgerinnen und Bürger werden durch diesen Hinweis zu Unrecht vermeintlich beschnitten.

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

1.5. Es könnte sich daher eine erneute Offenlage ohne einen solchen Hinweis und zugleich mit der Herausstellung der Fehlerhaftigkeit des im Amtsblatt vom 22.12.2017 erteilten Hinweises anbieten.

Siehe Stellungnahme und Abwägungsvorschlag auf der vorherigen Seite



Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 19.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>2. Des Weiteren ist die amtliche Bekanntmachung wegen der zu Unrecht erfolgten Einschränkung der Stellungnahmefrist auf den Zeitraum der Auslegung mit dem Hinweis der Möglichkeit der Nichtberücksichtigung von Stellungnahmen außerhalb der Auslegungsfrist rechtsfehlerhaft:</p> <p>2.1. Im amtlichen Mitteilungsblatt vom 22.12.2017 wird auf Seite 10 die Auslegungsfrist auf den 02.01.2018 bis 19.01.2018 beschränkt. Im viertletzten Absatz wird darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können und, so der letzte Absatz der amtlichen Bekanntmachung, nicht während dieser Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.</p> <p>2.2. In der Gemeinderatssitzung vom 12.12.2017 zu § 1 hat der Gemeinderat zwar beschlossen, dass die Dauer der Auslegung verkürzt wird. Der Gemeinderat hat jedoch nicht beschlossen, dass von der Möglichkeit des § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB über die Verkürzung auch der Frist zur Stellungnahme Gebrauch gemacht wird. § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB lässt die angemessene Verkürzung sowohl der Dauer der Auslegung als auch der Frist zur Stellungnahme zu. Vom Gemeinderat wurde nur die Verkürzung der Dauer der Auslegung, nicht jedoch der Frist zur Stellungnahme beschlossen. Die amtlich bekanntgemachte zeitliche Einschränkung der Stellungnahmemöglichkeit auf den Auslegungszeitraum ist somit rechtsfehlerhaft, da es für eine solche amtlich bekanntgemachte Verkürzung der Stellungnahmefrist einer von § 24 Abs. 1 S. 2 GemO i.V.m. §§ 4a Abs. 3 S. 3, 3 Abs. 2 S. 1 + 2 BauGB geforderten gemeindlichen Beschlussfassung fehlt. Es verbleibt somit, da es an einer wirksamen Verkürzung der Stellungnahmefrist gemäß § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB fehlt, bei der gesetzlichen Stellungnahmefrist des § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB von einem Monat. Diese Stellungnahmemöglichkeit über einen Monat ist jedoch nicht bekanntgemacht worden.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 2 mit allen Unterpunkten:</u></p> <p>Die Ausführungen sind richtig. Die Verkürzung der Auslegungsfrist und die Hinweise auf die vorliegenden Umweltinformationen waren fehlerhaft. Um weitere rechtliche Fehler zu vermeiden hat sich die Gemeinde anwaltlich beraten lassen.</p> <p>Wie bereits unter Ziffer 1 genannt wird der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt und damit auch die Öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt neu gefasst um rechtliche und formale Fehler zu beheben.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag: Im Zusammenhang mit der erneuten Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes erfolgt auch die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt erneut.</b></p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 19.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>2.3. Dieser Fehler ist gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB beachtlich.</p> <p>2.4. Nicht zur Heilung führt die von der Gemeinde mit Schreiben vom 18.12.2017 eingeräumte Stellungnahmemöglichkeit vom 02.01.2018 nicht bloß bis zum 19.01.2018, sondern sogar bis zum 22.01.2018, da zum einen die gesetzliche Monatsfrist nicht erreicht wird und zum anderen diese Verlängerung nicht gegenüber jedermann gilt.</p> <p>3. Die vom Gemeinderat beschlossene Beschränkung der Stellungnahmemöglichkeit auf nur die geänderten oder ergänzten Teile (§ 4a Abs. 3 S. 2 HS. 2 BauGB) erfordert, dass die Änderungen oder Ergänzungen mit ausreichender Deutlichkeit aus dem Bebauungsplanentwurf hervorgehen, also ausreichend kenntlich gemacht worden sind (vgl. Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 126. EL August 2017, § 4a Rn. 27 m.w.N). Der Entwurf des zeichnerischen Teils des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans enthält eine solche Kenntlichmachung der Änderungen und Ergänzungen nicht.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Ziffer 3:</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird erneut öffentlich ausgelegt. Es wird bei dieser Auslegung auf die Beschränkung der Stellungnahmemöglichkeit verzichtet.</p> <p>Mit der erneuten Auslegung ist es unerheblich, ob die frühere Beschränkung der Stellungnahmemöglichkeit rechtsfehlerhaft war.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag: Bei der erneuten Auslegung wird auf die Beschränkung der Stellungnahmemöglichkeit verzichtet.</b></p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 19.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>4. Die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende verkehrliche Konzeption ist nicht umsetzbar, jedenfalls abwägungsfehlerhaft, sodass aufgrund der fehlenden Vollzugsfähigkeit es an der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB mangelt:</p> <p>4.1. Für die Einmündung des Silcherweges in die Stuttgarter Straße sieht der Bebauungsplanentwurf nunmehr Sichtfelder 3/70 m vor. Dies bedeutet: Bei einem Abstand von bloß 3,00 m des Auges des Kraftfahrzeugführers des auf der im Einmündungsbereich auf der nicht-bevorrechtigten Straße wartenden Kraftfahrzeugs vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße ist eine Strecke von 70 m zu beiden Seiten einsehbar.</p> <p>4.2. Ein solches Sichtfeld 3/70 m ist jedoch nur bei kleinen Zufahrten wie beispielsweise für Einfamilienhäuser zulässig. Bei Einmündungen von öffentlichen Straßen sieht die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) einen Abstand des Auges des Kraftfahrzeugführers des wartepflichtigen Kraftfahrzeugs von 5,00 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße vor. Bei landwirtschaftlichen Zufahrten wird sogar ein Abstand von 6,00 m empfohlen. Da vorliegend sogar ein Dorfgebiet festgesetzt wird und daher in diesem Einmündungsbereich mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu rechnen ist, ist der vorgesehene Abstand von bloß 3,00 m zu gering.</p> <p>4.3. Entsprechend verhält es sich auch bei den anderen Einmündungen.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Im Entwurf vom 12.09.2017 waren Sichtfelder 10/70 m enthalten. Gegen diese Sichtfelder hat der Einwender im Rahmen der 2. Öffentlichen Auslegung Bedenken geäußert und größere Sichtfelder gefordert.</p> <p>Die Gemeinde hat daraufhin dazu eine Stellungnahme des Straßenbaulastträgers (Regierungspräsidium Karlsruhe) und der Straßenbauamtes (Landratsamt Freudenstadt) eingeholt. Beide Behörden teilten schriftlich (E-Mail vom 06.11.2017) mit, dass für die Einmündungen Silcherweg, Uhlandweg und Stichstraße Stuttgarter Straße die Freihaltung der Anfahrtsicht ausreicht und diese bei 50 km/h 3/70 m beträgt und bei 70 km/h 3/110 m. Im Bebauungsplan wurde dieser Stellungnahme der Fachbehörden berücksichtigt.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b> <b>Im Bebauungsplan wurden die Stellungnahmen der Fachbehörden berücksichtigt. Es gibt keinen Grund an der Rechtmäßigkeit der Stellungnahmen zu zweifeln. Die Einwendungen unter Ziffer 4 werden zurückgewiesen.</b></p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 19.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>5. Die nachrichtliche Darstellung des Ortsschildes ist nicht eindeutig: Ist mit „Ortsschild“ die Ortstafel (Zeichen 310 der Anlage 3 zu § 42 Abs. 2 StVO) oder der sogenannte „OD-Stein“ (§ 5 Abs. 4 Bundesfernstraßengesetz) gemeint?</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Die Bezeichnungen „Ortsschild“ und „Ortsdurchfahrtsgrenze“ sind nachrichtlich im Lageplan dargestellt und haben keinen Festsetzungscharakter. Die Begriffe sind von den Fachbehörden anerkannt. Da es sich nur um nachrichtliche Darstellungen handelt ist eine weitere Konkretisierung mit Angabe der Rechtsgrundlage nicht erforderlich.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b> <b>Die Anregung wird zurückgewiesen. Es verbleibt bei der bisherigen nachrichtlichen Darstellung.</b></p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 19.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>6. Das Flurstück Nr. 1542 enthält, ohne dass dies deutlich kenntlich gemacht worden ist, die erweiterte Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Vorgabe „Erhalt von Magerwiesen“ auch für den Bereich der bisherigen Sichtfelder. Auch für das Flurstück Nr. 1523 ist eine private Grünfläche mit einem Pflanzgebot für eine Wildhecken- und Sichtschutzpflanzung auch im Bereich der bisherigen Sichtfelder vorgesehen. Eine Begründung für die Festsetzung eines solchen Pflanzgebotes zugleich als private Grünfläche fehlt. Dies genügt nicht den städtebaulichen Anforderungen insbesondere auch des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Denn durch die Festsetzung von privaten Grünflächen wird die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken beschränkt. Dieser Eingriff bedarf einer ausreichenden Begründung (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB; 126. EL 2017, § 9 Rn. 128 ff.). Dies gilt insbesondere für solche privaten Grünflächen, bei denen zugleich ein Pflanzgebot vorgesehen ist. Sollte dieser Festsetzungsversuch erfolgt sein, um über einen ausreichenden Ausgleich von Eingriffen zu verfügen, geht dieser Festsetzungsversuch auch deswegen fehl, weil eine Verpflichtung zur Umsetzung eines solchen Pflanzgebotes allein aufgrund der Festsetzung nicht besteht (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 126. EL August 2017, § 9 Rn. 161 m.w.N.).</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Es ist richtig, dass die Begründung auf diese beiden privaten Grünflächen nicht eingeht. Dies wurde geändert unter Ziffer 7.4 der Begründung.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b> <b>Der Hinweis wird beachtet.</b> <b>Die Begründung wird unter Ziffer 7.4 ergänzt.</b></p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 19.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>7. Entgegen der Angabe in der amtlichen Bekanntmachung vom 22.12.2017, Seite 9, ist eine „<i>Erweiterung der Dorfgebietsfläche auf dem Flst. Nr. 1523 um 14 m<sup>2</sup></i>“ nicht ersichtlich. Denn für das Flurstück Nr. 1523 ist keine Dorfgebietsfestsetzung vorgesehen.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Der Hinweis ist richtig. Nicht das MD sondern das MI wurde um 14 m<sup>2</sup> erweitert.</p> <p>Durch die erneute Öffentliche Auslegung wird der Fehler unbeachtlich.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b> <b>Der Hinweis wird beachtet. Die Öffentliche Bekanntmachung neu gefasst und der Bebauungsplan neu ausgelegt.</b></p>
<p>8. Ziffer 3.2.2 des Entwurfes der textlichen Festsetzungen sieht zum einen eine Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO nicht in einem Umfang von 50 % und auch nicht bis zum Höchstwert einer Grundflächenzahl von 0,8 vor, sondern sogar um bis zu 150 %! Städtebauliche Gründe dürften für eine solche extreme Erhöhungsmöglichkeit nicht gesprochen haben, sondern anscheinend eher private finanzielle Interessen, denen unter Außerachtlassung städtebaulicher Gründe gefolgt zu werden scheint. Dem letzten Satz über die Vorgaben zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche fehlt es an einer Ermächtigungsgrundlage für eine solche Festsetzung. Denn die zulässige Grundfläche ist in § 19 Abs. 3 BauNVO gesetzlich geregelt. Eine Abweichungsmöglichkeit für den Satzungsgeber sieht § 19 Abs. 3 BauNVO nicht vor.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> In § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist geregelt, dass im Bebauungsplan eine von § 19 Abs. 4 Satz 2 abweichende Bestimmung getroffen werden kann. Somit besteht eine Ermächtigungsgrundlage für die im Bebauungsplan für das Sondergebiet zugelassene Überschreitung von 150 %.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b> <b>Der Hinweis wird zurückgewiesen. Die Abweichung wird nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen und nicht nach § 19 Abs. 3 BauNVO. Eine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung besteht in § 19 Abs. 4 BauNVO.</b></p>

Stellungnahme der Grundstückseigentümer der Flst. Nr. 1523, 1524, 1524/1, 1527 und 1527/1 vom 19.01.2018	Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:
<p>9. Auch wenn die hier im Entwurf vorliegende Begründung keine rechtsverbindlichen Regelungen enthält, vorsorglich zur Begründung: Die Begründung unter Ziffer 4 auf Seite 4, dass die Erschließung des Sondergebiets auch der Erschließung des westlich gelegenen Bauunternehmens dient und somit die Flächeninanspruchnahme durch Erschließungsanlagen reduziert, ist vorgeschoben. Eine noch weitere Flächenreduzierung könnte erfolgen, indem die Aufweitung im Bereich des Silcherweges nicht im Bereich des Silcherweges, sondern im Bereich des Uhlandweges erfolgen würde, da dies für die Erschließung des Gewerbebetriebs meiner Mandantschaft genügen würde; die Stichstraße könnte entfallen, wenn – wie bei jedem anderen Bauvorhaben auch – der Bauherr sich um seine eigene (kleinere) Zufahrt selbst kümmern und diese herstellen würde.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u> Der Gemeinderat hat sich mehrfach und intensiv mit der jetzigen Erschließungskonzeption und deren Alternativen zur Erschließung des Baugebietes auseinandergesetzt und sich dann für diese im Bebauungsplan dargestellte Konzeption entschieden.</p> <p>Die Information in der Begründung, dass die Stichstraße nicht allein der Erschließung des Sondergebietes dient, sondern auch dem Bauunternehmen ist weder vorgeschoben noch falsch, sondern entspricht dem Grundgedanken der städtebaulichen Konzeption.</p> <p>Die Frage ob weniger Fläche in Anspruch genommen werden müsste, wenn die Aufweitung im Bereich des Silcherweges, nicht dort, sondern im Bereich des Uhlandweges erfolgen würde, stellt sich nicht, da der Gemeinderat im Rahmen der Abwägung entschieden hat, dass der Uhlandweg mit einer Breite von 3,50 m ausgebaut werden soll und der Silcherweg dem Zu- und Abfahrtsverkehr des landwirtschaftlichen Betriebs und der verkehrlichen Anbindung der Grundstücke westlich des Silcherwegs dient.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag: Die Anregungen und Bedenken werden zurückgewiesen.</b></p>

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



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

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

Lfd. Nr.	Behörde	Rücklauf Ja/Nein	Keine Anregungen und/oder Bedenken	Anregungen und/oder Bedenken	Weitere Beteiligung erforderlich Ja/Nein
1.1	Landratsamt Freudenstadt, <i>Höhere Verwaltungsbehörde</i> , Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Ja
1.2	Landratsamt Freudenstadt, <i>Untere Naturschutzbehörde</i> , Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Ja
1.3	Landratsamt Freudenstadt, <i>Gewerbeaufsichtsamt</i> , Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein
1.4	Landratsamt Freudenstadt, <i>Untere Landwirtschaftsbehörde</i> , Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Ja
1.5	Landratsamt Freudenstadt, <i>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</i> , Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein
1.6	Landratsamt Freudenstadt, <i>Vermessungsamt</i> , Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Ja
1.7	Landratsamt Freudenstadt, <i>Straßenbauamt</i> , Herrenfelder Straße 14, 72250 Freudenstadt	Ja	x		Nein
1.8	Landratsamt Freudenstadt, <i>Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt</i> , Herrenfelder Str. 14, 72250 Freudenstadt	Ja		x	Ja
2.1	Stadtverwaltung Horb am Neckar, <i>Baurechtsbehörde</i> , Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Nein	x		Ja
2.2	Stadtverwaltung Horb am Neckar, <i>Stadtplanungsamt</i> , Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Nein	x		Nein
2.3	Stadtverwaltung Horb am Neckar, <i>Straßenverkehrsbehörde</i> Marktplatz, 72160 Horb am Neckar	Nein	x		Nein

Lfd. Nr.	Behörde	Rücklauf Ja/Nein	<u>Keine</u> Anregungen und/oder Bedenken	Anregungen und/oder Bedenken	Weitere Beteiligung erforderlich Ja/Nein
3	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	Ja	x		Nein
4	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr, Schlossplatz 4-6, 76247 Karlsruhe	Ja	x		Nein
5	Regionalverband Nordschwarzwald, Westliche Karl-Friedrich-Str. 29-31, 75172 Pforzheim	Ja	x		Nein
6	Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar, Amt für Stadtplanung, Marktstr. 18, 72108 Rottenburg am Neckar	Ja		x	Nein
7	Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, <i>Bauamt</i> , Marktstr. 17, 72184 Eutingen im Gäu	Ja		x	Ja
8	Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, <i>Finanzverwaltung</i> , Marktstraße 17, 72184 Eutingen im Gäu	Nein	x		Ja

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

<b>Lfd. Nr. 1.1 Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde Stellungnahme vom 22.01.2018</b>	<b>Lfd. Nr. 1.1 Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:</b>
Es bestehen keine weiteren Anregungen gegenüber den früheren Stellungnahmen.	<b>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme</b>

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

<b>Lfd. Nr. 1.5</b> <b>Landratsamt Freudenstadt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</b> <b>Stellungnahme vom 22.01.2018</b>	<b>Lfd. Nr. 1.5</b> <b>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:</b>
<p>Zum Bebauungsplan bestehen keine Bedenken; unsere Belange wurden berücksichtigt.</p>	<b>Abwägungsvorschlag:</b> <b>Kenntnisnahme</b>
<b>Lfd. Nr. 1.6</b> <b>Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt</b> <b>Stellungnahme vom 22.01.2018</b>	<b>Lfd. Nr. 1.6</b> <b>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:</b>
<p>Dem Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ (Planstand 12.12.2017) in Eutingen im Gäu liegt nicht die aktuelle Liegenschaftskarte zugrunde. Im Bereich der baulichen Nutzung Sondergebiet sind Flurstücke untergegangen und neue Flurstücke entstanden (siehe FN 2017/12 Eutingen). Ansonsten bestehen seitens des Vermessungsamtes keine Bedenken und Anregungen.</p>	<b>Abwägungsvorschlag:</b> <b>Kenntnisnahme; Die Katastergrundlage wurde aktualisiert.</b>
<b>Lfd. Nr. 1.7</b> <b>Landratsamt Freudenstadt, Straßenbauamt</b> <b>Stellungnahme vom 22.01.2018</b>	<b>Lfd. Nr. 1.7</b> <b>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:</b>
<p>Nach Abstimmung mit dem Referat 45 des Regierungspräsidiums Karlsruhe bestehen zum neu ausgelegten Bebauungsplan in straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken und Anregungen.</p>	<b>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme</b>

<b>Lfd. Nr. 1.8</b> <b>Landratsamt Freudenstadt, Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt</b> <b>Stellungnahme vom 22.01.2018</b>	<b>Lfd. Nr. 1.8</b> <b>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:</b>
<p>Das Flst. Nr. 1527/1 hat keine Zufahrt zur Stuttgarter Straße und auch nicht zum Uhlandweg oder Mörikeweg. Es handelt sich erschließungsbeitragsrechtlich um ein gefangenes Hinterliegergrundstück. Eine solche Konstellation sollte möglichst vermieden werden.</p>	<p><u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>  Das Flst. Nr. 1527/1 ist Teil des Betriebsgrundstücks der Firma Scherer. Die Lagerhalle auf dem Flst. Nr. 1527/1 steht teilweise auch auf dem Flst. Nr. 1524/1, weshalb diese beiden Grundstücke mittels Baulast vereinigt werden müssen. Somit hat das Flst. Nr. 1527/1 die gleiche Anbindung an die Stuttgarter Straße wie das Flst. Nr. 1523 und 1524/1.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Vereinigung der Grundstücke ist das Flst. Nr. 1527/1 genauso erschlossen, wie das Flst. Nr. 1524/1.</b></p>
<b>Lfd. Nr. 3</b> <b>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</b> <b>Stellungnahme vom 18.12.2017</b>	<b>Lfd. Nr. 3</b> <b>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:</b>
<p>Mit Schreiben vom 18.12.2017 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nahmen wir bereits mit Schreiben vom 23.10.2017 Stellung.</p> <p>Die damaligen Anregungen hinsichtlich des „Handwerkerprivilegs“ wurden berücksichtigt. Wir danken für die Berücksichtigung der Hinweise. Belange der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme</b></p>
<b>Lfd. Nr. 4</b> <b>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr</b> <b>Stellungnahme vom 10.01.2018</b>	<b>Lfd. Nr. 4</b> <b>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:</b>
<p>Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplanentwurf „Stuttgarter Straße“.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme</b></p>

<b>Lfd. Nr. 5</b> <b>Regionalverband Nordschwarzwald</b> <b>Stellungnahme vom 10.01.2018</b>	<b>Lfd. Nr. 5</b> <b>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:</b>
<p>Wir haben bereits mehrfach Stellung zum Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ genommen (zuletzt mit Schreiben vom 09.10.2017) und dem Bau des Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> zugestimmt. Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anregungen, so dass nun die zulässige Verkaufsfläche in den benachbarten Dorf- und Mischgebieten auf max. 200 m<sup>2</sup> beschränkt wurde. Weitere Anregungen werden nicht vorgetragen.</p>	<b>Abwägungsvorschlag: Kenntnisnahme</b>
<b>Lfd. Nr. 6</b> <b>Stadtverwaltung Rottenburg</b> <b>Stellungnahme vom 05.01.2018</b>	<b>Lfd. Nr. 6</b> <b>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:</b>
<p>Für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren und die Übermittlung der Abwägungsergebnisse danken wir Ihnen. Auf unsere Stellungnahme vom 16.10.2017 wird weiterhin verwiesen, weitere Anregungen werden nicht vorgebracht.</p>	<b>Abwägungsvorschlag:</b> <b>Über die Stellungnahme vom 16.10.2017 hat der Gemeinderat am 12.12.2017 beraten und entschieden. Eine erneute Abwägung der gleichen Stellungnahme ist nicht erforderlich. Es verbleibt bei der seitherigen Entscheidung.</b>

<b>Lfd. Nr. 7</b> <b>Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Bauamt nach</b> <b>Beratung durch Rechtsanwalt Prof. Dr. Birk</b>	<b>Lfd. Nr. 7</b> <b>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Daten zum Baugesetzbuch sind im Lageplan, in den Örtlichen Bauvorschriften und den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer I zu aktualisieren.</li> <li>2. In der Legende sollte unter Ziffer 4 jeweils zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ausdrücklich unterschieden werden.</li> <li>3. Private Zufahrten sollten im Bebauungsplan nicht dargestellt werden. Ausnahmsweise kann die private Erschließungsstraße auf Flst. Nr. 1533 dargestellt werden, da diese mehreren Grundstücken als private Erschließungsstraße dient.</li> <li>4. In Ziffer 2.1 und 2.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen sollte die Rechtsgrundlage korrigiert werden.</li> <li>5. Unter Ziffer 2.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen sollte zur Klarstellung zusätzlich zum Wort <u>ein</u> die Zahl (1) aufgenommen werden. Außerdem sollte hier auf die Definition der Verkaufsfläche unter Ziffer 16 hingewiesen werden.</li> <li>6. Unter Ziffer 3.2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen sollte auf die Rechtsgrundlage § 19 Abs. 4 BauNVO verwiesen werden.</li> </ol>	<p><b>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1:</b>  <b>Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p><b>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2:</b>  <b>Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p><b>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 3:</b>  <b>Der Hinweis wird beachtet. Die bisher westlich des Silcherwegs dargestellte private Erschließungsstraße wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen.</b></p> <p><b>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 4:</b>  <b>Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p><b>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 5:</b>  <b>Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p><b>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 6:</b>  <b>Der Hinweis wird beachtet.</b></p>

<b>Lfd. Nr. 7</b> <b>Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Bauamt nach</b> <b>Beratung durch Rechtsanwalt Prof. Dr. Birk</b>	<b>Lfd. Nr. 7</b> <b>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:</b>
<p>7. Bisher wurden für die 2-geschossige und 3-geschossige Bauweise die gleichen max. Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Aus rechtlicher Sicht sollte sich die 2-geschossige Bauweise von der 3-geschossigen Bauweise auch in Bezug auf die Trauf- und Gebäudehöhe unterscheiden. Eine Erhöhung der Trauf- und Gebäudehöhe um 1 m wäre städtebaulich vertretbar.</p> <p>8. Bei Ziffer 6.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Klarstellung erforderlich, da die Zufahrten zu den Grundstücken nicht nur über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche sondern auch über die privaten Erschließungsstraßen zulässigerweise stattfinden. Zusätzlich sollte der letzte Satz dieser Festsetzung konkretisiert werden.</p> <p>9. Die geplanten Hecken- und Sichtschutzpflanzungen sind als Pflanzgebote in den Festsetzungen zu berücksichtigen.</p> <p>10. Der Erhalt der bestehenden Magerwiese ist festzusetzen.</p> <p>11. Die Kompensationsmaßnahmen unter Ziffer 10.3 sollten sich im Lageplan zur Klarstellung der Festsetzung wiederfinden.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 7:</b>  <b>Der Hinweis wird beachtet.</b>  <b>Die bisherigen Gebiete MI und MD werden wie folgt aufgeteilt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MI 1 und MD 1 für 3-geschossige Bauweise</li> <li>• MI 2 und MD 2 für 2-geschossige Bauweise</li> </ul> <p><b>Für das MI 1 und MD 1 werden die Trauf- und Gebäudehöhen um jeweils 1 m erhöht.</b></p> <p><b>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 8:</b>  <b>Der Hinweis wird beachtet. Die Formulierung unter Ziffer 6.3 wird geändert.</b></p> <p><b>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 9:</b>  <b>Der Hinweis wird unter Ziffer 11 der Planungsrechtlichen Festsetzungen beachtet.</b></p> <p><b>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 10:</b>  <b>Der Hinweis wird unter Ziffer 12 der Planungsrechtlichen Festsetzungen beachtet.</b></p> <p><b>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 10:</b>  <b>In der Legende wird die Darstellung K1 und K2 konkretisiert. Auf die Konkretisierung der Einzelbäume (K3) wurde bewusst verzichtet, da der Standort der Einzelbäume nicht festgesetzt ist und jedes Grundstück betroffen wäre.</b></p>



<b>Lfd. Nr. 7</b> <b>Bürgermeisteramt Eutingen im Gäu, Bauamt nach</b> <b>Beratung durch Rechtsanwalt Prof. Dr. Birk</b>	<b>Lfd. Nr. 7</b> <b>Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:</b>
<p>12. Es ist ausreichend, wenn die bisher unter Ziffer 11.1, 11.2, 11.3 und 11.4 festgesetzten Regelungen zum Schutz gegen Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm, sowie Lärmpegelbereiche als HINWEISE in den Planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten sind. Der bisherige Festsetzungscharakter ist nicht erforderlich. Ausnahme: „Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm“.</p> <p>13. Aufgrund der Aktualisierung des Immissionsschutzgutachtens muss auch die Begründung unter Ziffer 7.2.1 „Passive Schallschutzmaßnahmen“ und Ziffer 7.2.2 „Gewerbelärmimmissionen“ aktualisiert werden.</p> <p>14. Die vollständige Einbeziehung des Flst. Nr. 1515 wirkt sich auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aus. Der Umweltbericht ist daher zu aktualisieren.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 12:</b>  <b>Der Hinweis wird beachtet. Die bisherigen Festsetzungen werden als HINWEISE (Ziffer 13.3, 13.4 und 13.5, siehe S. 18 bis 23) in die Festsetzungen aufgenommen und aufgrund der Aktualisierung des Lärmgutachtens vom 18.05.2018 neu formuliert. Neu formuliert wird auch die Festsetzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm (siehe Ziffer 13 S. 10 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).</b></p> <p><b>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 13:</b>  <b>Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p><b>Abwägungsvorschlag zu Ziffer 14:</b>  <b>Der Hinweis wird beachtet. Der Umweltbericht wurde mit Datum vom 28.05.2018 geändert.</b></p>

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

##### **1. Abgrenzungsplan in der Fassung vom 24.07.2018**

- Aktualisierung des Katasters
- Vollständige Einbeziehung des Flst. Nr. 1515

##### **2. Lageplan-Entwurf zur Gemeinderatssitzung am 24.07.2018**

- Aktualisierung des Katasters
- Gliederung der Mischgebietsfläche in MI 1 und MI 2
- Gliederung der Dorfgebietsfläche in MI 1 und MI 2
- Ergänzung der Legende
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Darstellung der privaten Erschließungsstraße westlich des Silberwegs entfällt

##### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Gemeinderatssitzung am 24.07.2018**

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Ergänzung der Rechtsgrundlagen unter Ziffer 2.1, 2.2, 3.2.1
- Änderungen von Formulierungen unter Ziffer 6.1, 6.2 und 6.3
- Aufnahme eines Hinweises zur Verkaufsflächendefinition unter Ziffer 2.3
- Gliederung des Mischgebietes in MI 1 und MI 2
- Gliederung des Dorfgebietes in MD 1 und MD 2
- Erhöhung der Traufhöhe und Firsthöhe im MI 1 und MD 1 um jeweils 1 m
- Änderungen unter Ziffer 10.2 und 10.3 zur Berücksichtigung der geänderten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Festsetzung zu Pflanzgeboten auf privaten Flächen unter Ziffer 11
- Festsetzung von Pflanzeerhaltungsbindungen auf privaten Flächen unter Ziffer 12
- Neuformulierung der Festsetzung zum Gewerbelärm unter Ziffer 13 und Verschiebung der Regelungen innerhalb der Planungsrechtlichen Festsetzungen in den Bereich HINWEISE.

##### **4. Örtliche Bauvorschriften zur Gemeinderatssitzung am 24.07.2018**

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

##### **5. Begründungen zur Gemeinderatssitzung am 24.07.2018**

- Ergänzung unter Ziffer 7.4 wegen der Festsetzungen von Pflanzeerhaltungen und Pflanzgeboten auf privaten Flächen.
- Änderung des Geltungsbereiches unter Ziffer 2.2
- Begründung zur privaten Erschließungsstraße westlich des Silberwegs
- Neue Formulierung zu den passiven Schallschutzmaßnahmen unter Ziffer 7.2.1 und Gewerbelärmimmissionen unter Ziffer 7.2.2
- Die vollständige Einbeziehung des Flst. Nr. 1515 wird begründet.
- Berücksichtigung der geänderten Trauf- und Firsthöhen im MI 1 und MD 1 in der Begründung.
- Begründung der Pflanzeerhaltungsbindungen und Pflanzgebote innerhalb der Bauverbotszone südlich der Stuttgarter Straße
- Berücksichtigung der geänderten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Ziffer 7.7
- Änderung der Flächenbilanz unter Ziffer 13
- Aktualisierung der Anlagen

- 6. Umweltbericht mit Bestandsplan über Biotop- und Nutzungsstrukturen in der Fassung vom 28.05.2018**
  - Neubilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs aufgrund der vollständigen Einbeziehung des Flst. Nr. 1515
- 7. Immissionsschutzfachliche Untersuchung zu den Schall- und Staubimmissionen vom 06.07.2016 mit Aktualisierung vom 30.08.2017 und 18.05.2018**
  - Berücksichtigung der seit Dezember 2017 geltenden TA Lärm und der neuen DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018
- 8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 22.06.2016**
  - Keine Änderungen
- 9. Gutachten zur Nahversorgung in der Gemeinde Eutingen im Gäu vom 16.06.2016**
  - Keine Änderungen
- 10. Ergänzung des Gutachtens zur Nahversorgung durch Stellungnahme des Gutachters vom 12.09.2016**
  - 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, Beschluss über die erneute (4.) öffentliche Auslegung:**

Die in der Sitzungsvorlage unter Ziffer II und III formulierten Abwägungsvorschläge und Planänderungen sind in den Planunterlagen zur Gemeinderatssitzung am 24.07.2018 bereits berücksichtigt. Zur besseren Übersicht was in den Textteilen geändert wurde, sind die Änderungen oder Ergänzungen grau hinterlegt. In Ziffer IV. sind die Planänderungen kurz zusammengefasst.

Da der Entwurf des Bebauungsplans nach der 3. Öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt wurde, ist er gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Behörden erneut zu beteiligen.

Der Gemeinderat billigt für das weitere Verfahren und die 4. Öffentliche Auslegung folgende Planunterlagen:

1. Abgrenzungsplan in der Fassung vom 24.07.2018
2. Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 24.07.2018
3. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 24.07.2018
4. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 24.07.2018
5. Begründungen in der Fassung vom 24.07.2018
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 für das weitere Verfahren und die 4. Öffentliche Auslegung, sowie für die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange folgende Planunterlagen:
  - a) Abgrenzungsplan in der Fassung vom 24.07.2018
  - b) Lageplan-Entwurf in der Fassung vom 24.07.2018
  - c) Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 24.07.2018
  - d) Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 24.07.2018
  - e) Begründungen in der Fassung vom 24.07.2018
  - 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. Die vom Gemeinderat gebilligten Planunterlagen werden für die Dauer eines Monats gemäß §§ 3 und 4a BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Parallel zur Auslegung erhalten auch die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut die Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben (§§ 4 und 4a BauGB). Auf die (4.) Öffentliche Auslegung wird durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde hingewiesen.