



**Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Autobahnkeuz Südost – 1. Änderung“**

Reguläres Verfahren

in Empfingen

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

Stand: 19.07.2019

I. Vorbemerkung

§ 10a BauGB Gemäß § 10a BauGB wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigelegt die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde. Sie dient einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

II. Anlass und Ziele der Planung

Anlass und
Ziele

Im Zusammenhang mit dem Bauantrag von LIDL auf Erweiterung der Verkaufsfläche um weitere 177 m² und damit wesentlich über die im Bebauungsplan „Autobahnkreuz Südost“ vom 06.07.2006 zulässigen Verkaufsfläche hinausgehend hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH) diesen Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Dies wurde im Wesentlichen mit den Ausfertigungsmängeln und teilweise wegen der unzulässigen Festsetzung der gebiets- und branchenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen begründet.

Bauplanungsrechtlich war der Bauantrag von LIDL damit nach § 34 BauGB zu beurteilen und nach Auffassung des VGH auch zulässig. Die Baugenehmigung ist dann auch erteilt und zwischenzeitlich umgesetzt worden.

Durch die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes besteht in diesem Bereich eine planungsrechtliche Situation, in der sich ungesteuert sondergebietspflichtiger Einzelhandel entwickeln könnte, der mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar wäre. Je nach Einzelhandelsortiment und Umfang der Verkaufsfläche wären dieses die verbindlichen Ziele "Integrationsgebot", "Beeinträchtungsverbot" und „Kongruenzgebot“.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Um den vom VGH für unwirksam erklärten Bebauungsplan zu ersetzen und das betreffende Gebiet insgesamt städtebaulich zu ordnen, stellt die Gemeinde den Bebauungsplan „Autobahnkreuz Südost – 1. Änderung“ auf. Dabei sollen im Wesentlichen die ursprünglichen Bebauungsplan-Festsetzungen übernommen und dabei auch den Zielen der Raumordnung im Hinblick auf den Einzelhandel entsprochen werden.

Außerdem soll einer weiteren Verlärmung der angrenzenden Wohnbebauung „Reichenhalden“ und einem Verkehrsinfarkt zwischen Autobahnanschluss und Ortskern vorgebeugt werden.

Die Gemeinde hält es für zweckmäßig, sämtliche Flächen im räumlichen Umgriff des Bebauungsplans in einer einzigen Planung zu erfassen. Sie sieht aber keinen inneren planerischen Zusammenhang zwischen den Flächen des Autohofs, des Sondergebiets Einzelhandel und des übrigen Gewerbegebiets. Sie hätte daher für jeden dieser genannten Teilbereiche inhaltlich unverändert die entsprechenden Festsetzungen auch in Einzel-Bebauungsplänen getroffen.

III. Berücksichtigung der Umweltbelange

Prüfung der Umweltbelange	Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung begutachtet und sind in die Abwägung eingeflossen. Hierfür wurde ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.
Ergebnis der Umweltprüfung	Das im Rahmen der vorliegenden Planung verursachte Eingriffsdefizit von insgesamt – 21.763 Punkten kann somit durch den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens BBP „Öschweg - Grün 5. Änderung“ erzielten Ausgleichsüberschuss vollständig ausgeglichen werden. Weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.
Ergebnis der Artenschutzuntersuchungen	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, sofern folgende Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.
Festsetzungen im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Umwelt- und Artenschutzbelange	<p>Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none">• PFG 1: Pflanzung hochstämmiger Laubgehölze<ul style="list-style-type: none">▪ Qualität mind. 3 xv, m.B., StU. 16-18 cm▪ zulässige Arten siehe Pflanzenliste• PFG 2: Anlagen von Feldgehölzen und Wildhecken<ul style="list-style-type: none">▪ Anteil Heister mind. 3 % Qualität mind. 3Xv, b.B., Höhe 250 – 300 cm▪ Sträucher mind. 2xv., Höhe 100 – 150 cm▪ Verwendung von Arten aus der pot. Nat. Vegetation (Vgl. Pflanzenliste)▪ als Lärm-, Sicht- und Immissionsschutz, zur Einbindung in die Landschaft▪ zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt

Wie dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen ist, entsteht durch den Eingriff nach Abzug der oben genannten internen Ausgleichsmaßnahmen ein weiteres Eingriffsdefizit von 21.763 Ökopunkten. Zum vollständigen Ausgleich des Defizits zieht die Gemeinde den Bebauungsplan „Öschweg – Grün, 5. Änderung“ heran. Im dortigen Verfahren entsteht durch Zurücknahme einer rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbefläche ein Überschuss von 106.186 Ökopunkten. Der dortige Überschuss wird mit dem Defizit verrechnet. Somit kann das Eingriffsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

Die Maßnahme wurde vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde (LRA Freudenstadt) abgeprochen. Für den Fall, dass die Planänderung „Öschweg – Grün“ nicht binnen eines Jahres ab Inkrafttreten des Bebauungsplans Autobahnkreuz in Kraft getreten ist, verpflichtet sich die Gemeinde gegenüber der UNB vertraglich, das Defizit durch mit der UNB noch abzusprechende planexterne Maßnahmen auszugleichen. Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft ist die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober, zulässig.

IV. Berücksichtigung der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 hat angeregt, dass in GE1 zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in diesem Teilbereich komplett ausgeschlossen werden sollten, um der Entstehung einer möglichen Agglomeration kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorzubeugen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Festsetzungen für das SO dahingehend geändert, dass der Einzelhandel auf den bisherigen Bestand beschränkt wird.</p>
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 hat angeregt, dass sie bei ihrer ursprünglichen Stellungnahme belibien, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in diesem Teilbereich komplett ausgeschlossen werden sollten, um der Entstehung einer möglichen Agglomeration kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorzubeugen.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt, da auf eine konkrete Aufzählung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente eine solche statische Festlegung auf künftige Veränderungen nicht reagieren kann.</p>
Verkaufsflächen	<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 hat angeregt, dass eine am Bestand orientierte Verkaufsflächenfestsetzung und damit eine Untergliederung des Sondergebietes in einzelne Sondergebiete, mit jeweiliger Definition der max. zulässigen Verkaufsfläche für jedes Sondergebiet erfolgen soll.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da eine Untergliederung des SO-Gebietes nicht als notwendig erachtet wird, da bereits differenzierte Festsetzungen zu den jeweiligen Bestandsbetrieben getroffen wurden.</p>
Genehmigung von Werbeanlagen	<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 hat angeregt, dass für die Genehmigung von Werbeanlagen an Autobahnen das Regierungspräsidium Karlsruhe zuständig ist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, und die örtlichen Bauvorschriften werden diesbezüglich geändert.</p>
Verkaufsflächen	<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 hat angeregt, dass die vorgesehenen Festsetzungen zu den Bestandsbetrieben durch den teilweise ausschließlichen Verweis auf die genehmigte Verkaufsfläche ohne die ausdrückliche Festsetzung der Verkaufsflächen im Bebauungsplan nach ihrer Einschätzung zu unbestimmt sind.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Festsetzung und die Begründung wurden klarstellend um die Angabe der aktuellen Verkaufsflächenzahlen ergänzt.</p>
Ungesteuerten Entwicklung von Einzelhandel	<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 hat angeregt, dass wenn Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen der Bestandsbetriebe unterbunden werden sollen, während entsprechend der getroffenen Festsetzung neue Einzelhandelsbetriebe ohne Begrenzung bzgl. Flächen oder Sortimenten zulässig wären, würde dies der eigentlichen Zielsetzung des Bebauungsplans, der Verhinderung einer ungesteuerten Entwicklung von Einzelhandel am betreffenden Standort, und damit den einzelhandelsbezogenen Zielen der Raumordnung entgegen-</p>

	<p>gen stehen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Festsetzung und die Begründung wurden klarstellend um die Angabe der aktuellen Verkaufsflächenzahlen ergänzt.</p>
Rechtssicherheit der Planung	<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 hat angeregt, dass mit Blick auf die Rechtssicherheit der Planung, eine betriebsbezogene Festsetzung einzelner Sondergebiete mit am Bestand orientierten Verkaufsflächen und Sortimenten an.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die gewählten Festsetzungen nach der Auffassung der Gemeinde zulässig sind.</p>
Unwirksamkeit Bebauungsplan	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde hat angeregt, dass es nicht korrekt ist, dass der Bebauungsplan aufgehoben wurde.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Begründung wird entsprechend geändert.</p>
Planungsrechtliche Festsetzungen Verkaufsfläche	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde hat angeregt, dass die Verkaufsfläche auf Flächen zulässig ist, bisher war hier auf Firmen abgestellt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und in den Planungsrechtlichen Festsetzungen wird das Wort „Fläche“ durch „Betriebe“ ersetzt.</p>
Planungsrechtliche Festsetzungen Verkaufsfläche	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde hat angeregt, dass unter Ziffer 2.4 nicht nachvollziehbar ist, ob 1000m zulässig sind.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und für das SO werden die Festsetzungen dahingehend geändert, dass der Einzelhandel auf den bisherigen Bestand beschränkt wird</p>
Planungsrechtliche Festsetzungen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde hat angeregt, dass Die Regelung für Einzelhandelsbetriebe unter Ziffer 2.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen kann nicht auf § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO gestützt werden kann, da diese Rechtsgrundlage nicht für Sondergebiete anwendbar ist.</p> <p>Hinsichtlich der Verkaufsflächenbegrenzung und des Erweiterungsverbots wird auf die Anmerkungen zu der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe – Referat 21 verwiesen.</p>
Restriktive Regelungen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde hat angeregt, dass die relativ restriktiven Regelungen für GE 2 noch nicht erläutert wurden.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt, da Bezüglich der Regelungen für das GE 2 darauf hingewiesen wird, dass in diesem Bereich insbesondere Betriebe, die dem KFZ-Gewerbe zuzuordnen sind sowie Tankstellen zulässig sind. Dies entspricht auch dem Bestand.</p>
EFH	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde hat angeregt, dass keine Definition möglicher Ausnahmen über die ausnahmsweise zulässige höhere EFH gibt.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, und die Definition wurde klarer formuliert.</p>
Nebenanlagen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde hat angeregt, dass der Bebauungsplan keine Stellplätze oder Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für allgemein zulässig erklären kann.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, und das Planungsrecht wird diesbezüglich angepasst.</p>
Planungsrechtliche Festsetzungen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde hat angeregt, dass die Angabe der Rechtsgrundlage, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücks-</p>

Nebeanlagen	<p>fläche nicht zulässig sind, in der Überschrift mit der Festsetzung widerspricht. Diese sollte daher entfallen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Rechtsgrundlage wird aus der Überschrift entfernt.</p>
Planungsrechtliche Festsetzungen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde hat angeregt, dass die Regelung unter Ziffer 11 der planungsrechtlichen Festsetzungen und unter Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften der planungsrechtlichen Festsetzungen u.E. zu unbestimmt ist, da nicht klar ist, wer und wie die Zustimmung des Versorgungsträgers einzuholen ist.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt, da es keine Regelung im Bebauungsplan dazu bedarf.</p>
Örtliche Bauvorschriften Werbeanlagen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde hat angeregt, dass die Formulierung von Ziffer 2 nicht eindeutig nachvollziehbar ist.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Bauvorschriften werden entsprechend ergänzt.</p>
Örtliche Bauvorschriften	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde hat angeregt, dass Ziffer 3.4 relativ unbestimmt erscheint und sie daher eine eindeutigere Festsetzung empfehlen.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt da die Ziff. 3.4 der örtlichen Bauvorschriften ausreichend bestimmt ist.</p>
Verkehrsflächen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde hat angeregt, dass die Verkehrsflächen im Plan noch vermaßt werden müssen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Verkehrsflächen nach dem aktuellen Kataster angepasst.</p>
Grünordnerische Festsetzungen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde hat angeregt, dass alle grünordnerische Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans übernommen werden.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt, da sich die Gehölzpflanzung entlang der Wiesenstetter Straße außerhalb des Geltungsbereiches befindet.</p>
Pflanzgebote	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Höhere Verwaltungsbehörde hat angeregt, dass unter Ziffer 12 der planungsrechtlichen Festsetzungen Pflanzgebote festgelegt sind welche aber nicht aus dem Plan zu entnehmen sind, dass diese zu konkretisieren sind.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Darstellung wurde nochmals überarbeitet und verbessert.</p>
Baufenster	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt hat angeregt, dass die Baufenster an den Baubestand anzupassen sind, oder im Einzelfall die Abweichung begründet werden.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt da die Baufenster sich aus den damaligen Baufenstern und dem Mindestabstand zur Autobahn ergeben.</p>
Kostenerstattungsbeiträge	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt hat angeregt, dass sofern die Kostenerstattungsbeiträge für den Eingriff- und den Ausgleich per Beitragsbescheid festgesetzt werden sollen eine genaue Zuordnung des Eingriffs und des Ausgleichs zu den einzelnen Grundstücken mit Angabe der Flurstücksummern und der Zuordnung der Ökopunkte pro Grundstück zwingend erforderlich ist.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt da die Gemeinde davon ausgeht, dass keine Kostenerstattungsbeiträge anfallen.</p>

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, untere Naturschutzbehörde hat angeregt, dass die untersuchten Artengruppen nicht ausreichend untersucht wurden, die Begehungszeiten für die meisten der untersuchten Artengruppen sind nicht ausreichend.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt, da sich vor Ort geeinigt wurde, dass für die artenschutzrechtlichen Untersuchungen lediglich das unbebaute Flurstück Nr. 1649 ausschlaggebend und zu bewerten ist.</p> <p>Dahingehend werden im Fachbeitrag nochmals detaillierte Aussagen getroffen, die allerdings nur eine Neubewertung bereits vorhandener Umweltinformationen betreffen.</p>
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Farn- und Blütenpflanzen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, untere Naturschutzbehörde hat angeregt, dass die Existenz von gesetzlich geschützten Farn- u. Blütenpflanzen ohne ausreichende Begründung vollständig ausgeschlossen wurde. Allein die 2016 von der LUBW durchgeführte FFH-Biotopkartierung macht deutlich, dass ein Potential hierzu vorliegen kann.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt, da sich vor Ort geeinigt wurde, dass für die artenschutzrechtlichen Untersuchungen lediglich das unbebaute Flurstück Nr. 1649 ausschlaggebend und zu bewerten ist.</p> <p>Dahingehend werden im Fachbeitrag nochmals detaillierte Aussagen getroffen, die allerdings nur eine Neubewertung bereits vorhandener Umweltinformationen betreffen.</p>
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Amphibien	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, untere Naturschutzbehörde hat angeregt, dass die Artengruppe der Amphibien zu erfassen ist.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt, da sich vor Ort geeinigt wurde, dass für die artenschutzrechtlichen Untersuchungen lediglich das unbebaute Flurstück Nr. 1649 ausschlaggebend und zu bewerten ist.</p> <p>Dahingehend werden im Fachbeitrag nochmals detaillierte Aussagen getroffen, die allerdings nur eine Neubewertung bereits vorhandener Umweltinformationen betreffen.</p>
Umweltbericht	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, untere Naturschutzbehörde hat angeregt, dass der Umweltbericht mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Büros Gfrörer vom 11.12.2018 fachlich nicht nachvollziehbar ist.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die planexternen Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Der Umweltbericht wird nochmal geprüft und ergänzt.</p>
Umweltbericht Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, untere Naturschutzbehörde hat angeregt, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße die im artenschutzrechtlichen Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vollständig in die planungsrechtlichen bzw. textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen sind.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen ergänzt.</p>
Umweltbericht planexterne Ausgleichsmaßnahmen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, untere Naturschutzbehörde hat angeregt, dass sobald die planexternen Ausgleichsmaßnahmen feststehen, diese zu beschreiben und zu bilanzieren sind.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Maßnahmen werden gesichert.</p>

Umweltbericht	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, untere Naturschutzbehörde hat angeregt, dass Im Lageplan in großer Zahl bereits vorhandene Pflanzungen als Pflanzgebote gekennzeichnet wurden. Ebenso wurden andere bestehende Pflanzungen in den Unterlagen nicht aufgeführt.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die Gemeinde dies zu Verfahrensbeginn mit der unteren Naturschutzbehörde abgesprochen hat.</p>
Umweltbericht Fettwiese	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, untere Naturschutzbehörde hat eine Überarbeitung angeregt, da die nördliche Fläche des Flst. 1649 als Fettwiese eingestuft wurde. Diese wurde jedoch 2016 als artenreiche Salbei-Glatthaferwiese kartiert.</p> <p>Bei der gemeinsamen Begehung des Plangebiets hat man sich darauf geeinigt, dass man diese Fläche, wie in der Anregung beschrieben, in der E/A-Bilanz einstuft.</p>
Umweltbericht Umwelthaushalt	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, untere Naturschutzbehörde hat angeregt, dass die Schlussfolgerung dass der Umwelthaushalt durch die Planung nicht erheblich weiter beeinträchtigt wird ist nicht zutreffend ist.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt, da dieses Missverständnis beim gemeinsamen Gespräch geklärt werden konnte.</p>
Umweltbericht Monitoring	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, untere Naturschutzbehörde hat angeregt, dass das Monitoring durch eine fachlich geeignete Person zu erfolgen hat.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Beauftragung des Monitorings wird der UNB schriftlich dargelegt.</p>
Umweltbericht Gesamtbilanz	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, untere Naturschutzbehörde hat angeregt, dass der Gesamtbilanz sowie die damit diskutierte zusammenhängende Verrechnung mit anderen Planungen so nicht zugestimmt werden kann.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die E/A-Bilanzierung wird angepasst.</p>
Ausgleichsmaßnahme	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, untere Wasser- und Bodenschutzbehörde hat angeregt, dass das Gesamtdefizit an Ökopunkten ausgeglichen werden muß.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und das Defizit wird durch planexterne Maßnahmen ausgeglichen. Diese werden im Laufe des Verfahrens im Umweltbericht näher dargestellt.</p>
Genehmigungsverfahren	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, untere Wasser- und Bodenschutzbehörde hat angeregt, dass bei Bauvorhaben im Plangebiet ist das Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft am Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und bei neuen Bauvorhaben wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft beteiligt.</p>
Entwässerung	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, untere Wasser- und Bodenschutzbehörde hat angeregt, dass der Nachweis der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und nicht des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen ist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und das Wort „Entwässerungsgenehmigungsverfahren“ wird durch „Baugenehmigungsverfahren“ ersetzt.</p>
Grund- und Quellaustritt	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, untere Wasser- und Bodenschutzbehörde hat angeregt, dass die Zuständigkeit als Untere Wasserbehörde beim Landratsamt Freudenstadt liegt. Dieser Punkt ist entsprechend zu ändern.</p>

	<p>Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis wird geändert.</p>
Flächenausweisung	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsicht hat angeregt, dass zu prüfen ist, ob auf Grund der im Gewerbegebiet GE 3 ansässigen Betriebe eine Ausweisung dieser Fläche als Industriegebiet sinnvoll wäre.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Gemeindeverwaltung keinen Grund sieht die Flächenausweisung zu ändern.</p>
Nachtzeitraum	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsicht hat angeregt, dass der Nachtzeitraum nochmals detaillierter untersucht werden soll.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Gemeinde hier insbesondere dem Vorsorgeprinzip im Sinne eines vorbeugenden Umweltschutzes folgt und eine weiter detaillierte Begutachtung daher nicht erforderlich ist.</p>
Plandarstellung	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt hat angeregt, dass ein aktueller Katasterstand zugrunde liegen muß.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, und die Plandarstellungen werden diesbezüglich angepasst.</p>
Geltungsbereich	<p>Das Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt hat angeregt, dass die Flurstücke 1629/1 und 1685/1 komplett in den Bebauungsplan mit einzubeziehen sind, zumal es sich offensichtlich um Gewerbeflächen (Pelletwerk) handelt</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da der Geltungsbereich der Abgrenzung des Ursprungsbebauungsplanes entspricht.</p>
Nahversorgung	<p>Der Regionalverband Nordschwarzwald hat angeregt, dass der Standort an sich aufgrund seiner nicht-integrierten Lage generell ungeeignet für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, da auf die vorstehenden Ausführungen zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe – Referat 21 verwiesen wird.</p>
Sondergebietsbezogene Festsetzungen	<p>Der Regionalverband Nordschwarzwald hat angeregt, dass auch für das Sondergebiet gilt, dass der Standort an sich aufgrund seiner nicht-integrierten Lage nach raumordnerischen Gesichtspunkten generell ungeeignet für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzungen für das SO werden geändert.</p>
Geologie	<p>Das Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau empfahl die Aufnahme geotechnischer Hinweise in das Planungsrecht.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Hinweise werden in den textlichen Festsetzungen ergänzt.</p>
Leitungen	<p>Die Netze BW GmbH Gas fordern den Schutzstreifen für die Gashochdruckleitung einzuhalten</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Leitungsrechte werden geprüft.</p>
Festsetzungen	<p>Die Stadt Horb, FB3 hat angeregt, dass die Formulierung "im Einvernehmen mit der Gemeinde" erfüllt aus unserer Sicht nicht die Anforderungen an die Bestimmtheit einer Festsetzung und könnte daher juristisch angreifbar sein</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Festsetzungen geändert.</p>

Festsetzungen im SO	<p>Die Stadt Horb, FB3 hat angeregt, dass eine Klarstellung der Festsetzungen im geplanten Sondergebiet hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorgeschlagen wurde.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Festsetzungen werden klarer gefasst. Die Begründung wird dahingehend ebenfalls angepasst.</p>
Einzelhandelsbetriebe	<p>Die Stadt Horb, FB3 hat angeregt, dass keine zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe als die derzeit bestehenden, einschließlich der jeweiligen Verkaufsfläche, zuzulassen ist.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die klarstellende Ergänzung werden im Planungsrecht ergänzt.</p>
Sichtdreieck	<p>Die Stadt Horb, FB5 hat angeregt, dass die notwendigen Sichtdreiecke der Einmündungsbereiche nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen sind.</p> <p>Es handelt sich um öffentliche Verkehrsflächen, die bereits vollständig ausgebaut sind.</p>
Begründung	<p>Die Stadt Sulz a.N. regt an, dass in der Begründung zu erläutern ist woraus sich die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels ergibt.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Festsetzungen wurden geändert.</p>
Bestand	<p>Die Schell Deutschland Oil GmbH hat angeregt, dass die hier in der planerischen Konzeption erkennbare Planungsabsicht, die Tankstelle auf den jetzigen Bestand zu beschränken ist mit dem bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB nicht zu vereinbaren.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die Gemeinde Empfingen hat eine Verkehrs- und Lärmuntersuchung in Auftrag gegeben.</p>
Erweiterungsabsichten	<p>Die Schell Deutschland Oil GmbH hat angeregt, dass die Erweiterungsabsichten eines eigentumsrechtlich geschützten Betriebs in der Abwägung zu berücksichtigen sind und dies insbesondere dann gilt, wenn wie im hier vorliegenden Fall bereits durch einen Bauantrag Planungen des Betriebsinhabers konkretisiert wurden.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt, da eine Vergrößerung des Tankstellenbetriebes sich nochmal negativ auf die bereits derzeitige Überschreitung der Lärmwerte auswirken würde.</p>
Lärmemissionen	<p>Die Schell Deutschland Oil GmbH hat angeregt, dass die Ausführungen im Umweltbericht auf S. 7 unter der Ziff. 4.1. zum Thema Lärmemissionen völlig unzureichend sind.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die Gemeinde Empfingen hat eine Verkehrs- und Lärmuntersuchung in Auftrag gegeben.</p>
Umwelteinwirkung	<p>Die Schell Deutschland Oil GmbH hat angeregt, dass durch eine von ihnen fachlich beauftragte schalltechnisches Gutachten des Büros für Umwelttechnik Elfriede Jäger vom 02.01.2018 die zu dem Ergebnis führt, dass die geplante Erweiterung keine negativen Umweltauswirkungen auf die Nachbarschaft hat.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die Gemeinde Empfingen hat eine Verkehrs- und Lärmuntersuchung in Auftrag gegeben.</p>
Standortumlegung	<p>Die Schell Deutschland Oil GmbH hat angeregt, dass eine derartige Verlagerung jedoch voraussetzen würde, dass das bisherige Tankstellengrundstück zukünftig auch für andere gewerbliche Zwecke genutzt werden kann.</p>
Lärmschutzuntersu-	<p>Die Schell Deutschland Oil GmbH hat angeregt, dass die gesamte verkehrstechnische und</p>

chung	<p>lärmetechnische Betrachtung von einer Bestückung der Stellplätze mit 50 Lkw ausgeht. Diese Betrachtungsweise ist jedoch unrichtig.</p> <p>auf dem Gelände können faktisch bis zu 26 Lkw parken, was in der Vergangenheit auch entgegen der Genehmigung regelmäßig der Fall war.</p> <p>Bei der Lärmuntersuchung des von der Gemeinde beauftragten Büros Brenner Bernhard Ingenieure wurden deshalb auch 26 Lkw-Stellplätze berücksichtigt</p>
Verkehrsuntersuchung	<p>Die Schell Deutschland Oil GmbH hat angeregt, dass aus der Verkehrsuntersuchung gevas sich ergibt, dass sogar bei einer Aufstockung auf 52 Lkw-Stellplätze mit keinen verkehrlichen Einschränkungen im benachbarten Straßennetz, insbesondere am Knotenpunkt L410 (Haigerlocherstraße/Rober-Bosch-Straße) zu rechnen ist.</p> <p>Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da diese Untersuchung duch den von der Gemeinde beauftragten Gutachter Brenner Bernhard Ingenieure, geprüft wurde. Diese konnten der Auffassung von Kurz und Fischer nicht folgen.</p>
Nutzungsspektrum	<p>Die Schell Deutschland Oil GmbH hat angeregt, dass das Nutzungsspektrum für das GE2 auch auf Einzelhandelsbetriebe, die keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vertreiben, zu erweitern ist.</p> <p>Dem Antrag, für das GE 2 auch Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zuzulassen, kann nicht entsprochen werden. Die Gemeinde hat erwogen, ebenso wie im GE 1, den Einzelhandel ausnahmsweise zuzulassen.</p>
Lärmsituation	<p>Die Schell Deutschland Oil GmbH hat angeregt, dass eine städtebauliche Rechtfertigung vorliegend ist, jedoch bei zutreffender Betrachtung der Lärmsituation nicht gegeben.</p> <p>Eine hinreichende städtebauliche Rechtfertigung findet der Ausschluss hier durch die zu erwartenden Lärmimmissionen, die bereits durch die derzeit zugelassenen LKW-Stellplätze unzumutbar sind</p>
Mischgebiet	<p>Die Schell Deutschland Oil GmbH hat angeregt, dass das Ingenieurbüro Kurz & Fischer kommt zutreffend zu der Einschätzung, dass aufgrund der bereits über viele Jahre gewachsenen und stadtplanerischen forcierten Gemengelage die Immissionsrichtwerte für die Wohnbebauung Reichenhalde bis auf das Niveau entsprechend eines Mischgebiets angehoben werden könnte.</p> <p>Ungeachtet dessen wäre selbst bei einer Einstufung des Wohngebiets „Reichenhalden“ als Mischgebiet die nächtlichen Richtwerte deutlich überschritten (s. S. 26 Lärmuntersuchung brenner BERNHARD ingenieure GmbH).</p>
Lärmuntersuchung	<p>Die Schell Deutschland Oil GmbH hat angeregt, dass die Annahme eines Wohngebiets im vorliegenden Fall einer rechtlichen Überprüfung nicht standhalten kann.</p> <p>Siehe hierzu bereits oben und die Stellungnahme von Brenner Bernhard Ingenieure in der Anlage.</p>
Schallimmissions-technische sicht	<p>Die Schell Deutschland Oil GmbH hat angeregt, dass der Tankstellenbetrieb mit seinem derzeitigen Betriebstätigkeiten aus schallimmissionstechnischer Sicht genehmigungsfähig ist und die Erweiterung der Lkw-Stellplätze auf den derzeit faktischen Bestand von 24 bis 27 Stellplätzen bauplanungsrechtlich möglich ist.</p> <p>Siehe bereits oben und die Stellungnahme von Brenner Bernhard Ingenieure in der Anlage.</p>

Die Gemeinde erkennt die Begutachtung aus diesen Gründen nicht an und hält an der Beschränkung der LKW-Stellplätze aus Gründen des Immissionsschutzes fest.

Überlastung Zufahrts- Die **Schell Deutschland Oil GmbH** hat angeregt, dass es unrichtig ist, die Erweiterungsabsicht der Tankstelle auch mit der zu erwartenden Überlastung der Zufahrtswege zu begründen.
wege

Siehe bereits oben und die Stellungnahme von Brenner Bernhard Ingenieure in der Anlage.

LKW Stellplätze und Die **Schell Deutschland Oil GmbH** beantragt deshalb die Änderung der Begrenzung der Lkw-Stellplätze in Ziffer 2.2 des Entwurfs der planungsrechtlichen Festsetzungen auf mindestens 27 Lkw-Stellplätze. Zugleich beantragen wir die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend zu erhöhen.
GRZ

V. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	26.07.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	19.08.2016
Beschluss zur Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	11.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	14.12.2018
Frühzeitige öffentliche Auslegung	Vom 21.12.2018 bis 28.01.2019
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 Bau GB)	Vom 21.12.2018 bis 28.01.2019
Auslegungsbeschluss	07.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs. 2 S.2 BauGB)	10.05.2019
Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	Vom 17.05.2019 bis 18.06.2019
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der Auslegung (§§ 4 Abs. 2 und 3 Abs.2 BauGB) mit Anschreiben mit Frist zur Stellungnahme	Vom 17.05.2019 bis 18.06.2018
Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB, §74 LBO)	16.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§10 Abs. 3 BauGB)	19.07.2019

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 19.07.2019

Bearbeiter:

Joschka Joos

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de