

GEMEINDE NIEDERESCHACH
BEBAUUNGSPLAN
„Unter dem Herrschaftswald-Erweiterung (MI)“
Schwarzwald-Baar-Kreis



AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 BauGB UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 BauGB

Die vom 16.06.2014 bis einschl. 18.07.2014 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB hat den Eingang folgender Stellungnahmen ergeben.

1. Eingegangene Stellungnahmen seitens der Behörden

Behörde Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<i>LRA SBK, Amt f. Wasser- und Bodenschutz</i> <i>(03.07.2014)</i> <u>Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten:</u> Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich die Altablagerung „Aufschüttung beim Sägewerk“ (westlicher Teil des Flst.-Nr. 99). Diese Fläche, auf der sich früher der Sägewerkteich befand, wurde Anfang der 60er Jahre mit Bauaushub aus Kappel aufgeschüttet. Im Zuge der letzten historischen Nacherhebung wurde diese Fläche jedoch als nicht relevant eingestuft (sog. A-Fall). Im Rahmen der historischen Nacherhebung im Jahr 2012 wurde unabhängig davon das gesamte Flurstück Nr. 99 als entsorgungsrelevanter Altstandort „AS Sägewerk Bühler“ erfasst (sog. B-Fall). Erdarbeiten im Bereich dieser Altlastenverdachtsfläche dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus dem Altlastenverdachtsbereich darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.	Wird so in die textlichen Festsetzungen unter Teil B „Hinweise und Empfehlungen“ aufgenommen. ✓ Wird so in die textlichen Festsetzungen unter Teil B „Hinweise und Empfehlungen“ aufgenommen. ✓

Sofern Flächen für PKW-Stellplätze, die sich im Bereich des Altstandortes befinden (hier: P2, Stellplätze privat), nach Entsiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden sollen, ist sicherzustellen, dass keine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers erfolgen kann. Soweit sich durch die Baumaßnahmen Hinweise auf weitere Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz – unverzüglich anzuzeigen.	Wird so in die textlichen Festsetzungen unter Teil B „Hinweise und Empfehlungen“ aufgenommen. ✓
<u>Gewässerrandstreifen:</u> Wir bitten Sie, den Gewässerrandstreifen als Fläche für die Wasserwirtschaft im zeichnerischen Teil und/oder im Textteil einschl. der Verbote nach WHG und WG BW zu erläutern.	Wird in den textlichen Festsetzungen unter Teil A „Planungsrechtliche Festsetzungen“ Nr. 7 und im zeichnerischen Teil ergänzt. ✓
LRA SBK, Untere Naturschutzbehörde (16.07.2014) Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen hinsichtlich Naturhaushalt und Landschaftspflege keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Die in der Stellungnahme vom 13.05.2014 (Frühzeitige Beteiligung) aufgeführten Änderungen, Ergänzungen und Hinweise wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und eingearbeitet.	Wird zur Kenntnis genommen. ✓
Hinsichtlich möglicher Fledermaus-Vorkommen und Eisvogel-Ansiedlung erfolgte eine Begehung mit der unteren Naturschutzbehörde. Eine umfassende Begehung der Gebäude ergab, dass innerhalb der Gebäude keine Hinweise auf Fledermausvorkommen (wie u. a. Kotanhäufungen, einzelne Kotpuren, Schmetterlingsflügel als Nahrungsreste) angetroffen werden konnte. Das Hauptgebäude wurde bis vor Kurzen bewohnt und der Dachstuhl ist demnach für Fledermäuse nicht zugänglich bzw. geeignet. Auch im Sägwerk konnten keine Hinweise gesichtet werden. Nicht auszuschließen sind ggf. einzelne Ansiedlungen in Spaltenquartieren der Außenwände.	Wird zur Kenntnis genommen. ✓

Der Abriss soll daher vorsorglich außerhalb der Wochenstubenzeit und somit ab August bis spätestens April erfolgen. Dies wurde so in den Umweltbericht übernommen und soll noch in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan – analog zu den Schutzzeiträumen für Brutvögel/Eingriffsbeschränkung Gehölzeingriff – an geeigneter Stelle eingefügt werden. Ggf. kann dies in Teil B (Hinweise und Empfehlungen) unter Artenschutz angeführt werden: Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind Eingriffe in die Gehölze im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen (Schutz der Brutvögel). Der Gebäudeabriss soll im Zeitraum zwischen Mitte August und Mitte April erfolgen (außerhalb der Wochenstubenzeiten möglicherweise vorkommender Fledermäuse in Spaltenquartieren).	Wird in den textlichen Festsetzungen unter Teil A „Planungsrechtliche Festsetzungen“ Nr. 9 und im zeichnerischen Teil ergänzt. ✓
Für die geplante Fußgängerbrücke ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die untere Naturschutzbehörde wird im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens gehört. Auf jeden Fall soll die Brücke so geplant werden, dass nicht nur die Bachsohle sondern auch die Uferbereiche durchgängig sind.	Wird im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens bei der baurechtlichen Beantragung der Fußgängerbrücke so beachtet ✓
LRA SBK, Strassenbauamt (30.06.2014) bezugnehmend auf die Anhörung vom 10.06.14 zur Offenlage des obigen Bplan's teilen wir mir, dass unsere Belange berücksichtigt wurden und keine weiteren Einwände bestehen.	Wird zur Kenntnis genommen. ✓
LRA SBK, Landwirtschaftsamt (02.05.2014) Das überplante Gebiet mit 0,53ha wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aus landwirtschaftlicher Sicht im Baugebiet auszuführen. Aus dem Umweltbericht entnimmt das Amt, daß keine Ausgleichsmaßnahmen	Wird zur Kenntnis genommen. ✓

außerhalb des Planungsgebietes erforderlich sind. Aus landwirtschaftlicher Sicht steht der Ausweisung keine Bedenken entgegen. LRA SBK, Gewerbeaufsicht (17.07.2014) Keine Anregungen und Bedenken. RP Freiburg, Straßenplanung (18.07.2014) In der Planung enthalten ist eine direkte Zufahrt zur L178. Da in diesem Bereich kein Erschließungsbereich vorliegt, sondern straßenrechtlich außerhalb der OD liegt, müssen bei uns im Haus mehrere Stellen eingebunden werden. Aufgrund von Urlaubszeiten bitten wir um Fristverlängerung bis 15.08.2014 Kabel BW (03.07.2014) Gegen die Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch darauf hin, daß sich im Planbereich Versorgungsanlagen der Kabel BW befinden. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz notwendig werden, bitten wir um Kontaktaufnahme. Telekom (13.06.2014) Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung	Wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Stellungnahme, datiert am Tag des Fristablaufes der Offenlage, stellt im Laufe des gesamten Verfahrens die einzige Äußerung seitens der Behörde dar. Da die Belange im Zuge der Landstraße aus Sicht der Gemeinde mit dem zuständigen Straßenbauamt mehrmals und abschließend diskutiert worden sind, kann aufgrund des Terminkalenders keine Fristverlängerung gewährt werden. Wird zur Kenntnis genommen bzw. in weiteren Verfahren berücksichtigt. ✓ Wird zur Kenntnis genommen bzw. in weiteren Verfahren berücksichtigt. ✓
---	---

wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

ED Netze GmbH
(03.07.2014)

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 10.06.2014. Gegen den darin genannten Bebauungsplan bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände. Vorhandene Anlagen der ED Netze GmbH sind zu beachten. Detailfestlegungen und Vergabe der entsprechenden Bauarbeiten an qualifizierte Fachfirmen erfolgen in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern. Dies könnte zum Beispiel auch im Rahmen einer Gesamtausschreibung erfolgen. Hierfür benötigen wir eine Vorlaufzeit von mindestens 6 Wochen. Ansprechpartner in unserem Hause ist Herr Fischer, Telefon 0 76 23/92- 28 72, Fax- 28 20, E-Mail thomas.fischer@ednetze.de. Sollten die Erschließungsmaßnahmen seitens der Kommune an eine bei der ED Netze GmbH nicht zugelassene Firma vergeben werden, sehen wir uns leider gezwungen, unsere Arbeiten an unseren Jahresvertragsunternehmer zu vergeben. Daher bitten wir Sie, im Rahmen einer Ausschreibung vorsorglich auf die Einplanung eines Bauzeitenfensters für unsere Kabeltiefbau- und Kabelverlegemaßnahmen

Wird zur Kenntnis genommen bzw. in weiteren Verfahren berücksichtigt.



hinzuweisen, um gegebenenfalls späteren Forderungen wegen Bauverzögerungen entgegenzuwirken. Zweckverband Eschachtal (10.06.2014) Inhalt des Bplans ist die Wohnbebauung eines Grundstücks, es ist bereits eine Bebauung vorhanden. Oberhalb dieses Grundstücks verläuft der Verbandskanal AK1. Bei der Neubebauung dürfen an den Verbandssammler keine Drainagen, Oberflächen- und Regenwasserleitungen oder Mischwasserleitungen angeschlossen werden. Unter Berücksichtigung o.g. Bedingungen bestehen keine Bedenken. Die Grenzen des Bplanes liegen innerhalb der Verbandsgrenzen. Das Gesamtkonzept Regenwasserbehandlung ist fortzuschreiben.	Wird zur Kenntnis genommen bzw. in weiteren Verfahren berücksichtigt. ✓
--	---

2. Eingegangene Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit

Bürger Stellungnahme (frühzeitig)	Abwägung	Bürger Stellungnahme (Offenlage)	Abwägungsvorschlag
Bürger 1 und 2 (29.04.2014) Einwendungen gegen die Ausweisung der Erweiterung des Bebauungsplans „Unter dem Herrschaftswald“ um das Anwesen ehemaliger Gasthaus Löwen und Sägewerk als Mischgebiet (MI). Die o.g. Erweiterung des Bebauungsplans als Mischgebiet soll allein dem Zweck dienen, einem Investor die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dort Einrichtungen zu errichten, welche in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig sind. Insbesondere sollen diese gastronomischen Zwecken dienen. Die Anpassung des Bebauungsplans soll nach Angaben des Planers sich an den bereits erstellten Bauplänen für das Vorhaben orientieren. Diese Pläne lassen erkennen, dass hier ein überregionales Klientel angesprochen werden soll.	Die Gemeinden sollen im baurechtlichen Sinne Bebauungspläne dann aufstellen, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da es eine konkrete Bedarfsanmeldung gibt, folgt die Gemeinde diesem Grundsatz. Die Festsetzung eines Mischgebietes dient der planungsrechtlichen Ermöglichung des o.e. Bedarfes. Die Ausweisung eines Mischgebietes in Nachbarschaft zu einem Wohngebiet ist im Sinne der Baunutzungsverordnung generell zulässig.	Bürger 1 und 2 (14.07.2014) Der Bedarf für das angestrebte Projekt wird einseitig von privater Stelle postuliert, ohne tatsächlich den Bedarf anhand einer Bedarfsanalyse nachzuweisen. Da das Projekt ein Interessenkonflikt verursacht, ist es Pflicht der Gemeinde, den Schutz gegen Wohnwertverlust der betroffenen Bewohner den Interessen der Antragsteller, welche in verschiedene Interviews das Projekt als Hobby bezeichnen, gegenüber, ernsthaft abzuwägen. Diese Ernsthaftigkeit wird vermisst. Stattdessen werden sämtliche Einwendungen entweder als nicht relevant oder als nicht dem Bebauungsplanverfahren zugehörig, abgetan. Dies trotz aller Beteuerungen der Verwaltung, die Besorgnisse der Anwohner ernst zu nehmen. In Anbetracht der bereits in der Gesamtgemeinde angesiedelten Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen stellt sich die Frage, warum gerade im kleinsten Teilort die größte einer solchen Einrichtung neu erstellt werden soll. Da die Planung für ein überregionales Einzugsgebiet ausgelegt ist, ist umso mehr zu bezweifeln ob ein Bedarf im	Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll in einem Plangebiet mit einer brach liegenden gastronomischen und gewerblichen Gebäudesubstanz die Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzungen ermöglicht werden. Da in den zurückliegenden Jahren mehrere gastronomische Unternehmen im Ortsteil Kappel den Betrieb eingestellt haben, ist aus Sicht der Gemeinde eine Bedarfslücke entstanden. Durch die konkreten Absichten eines privaten Investors, können nun sowohl die gemeindeeigenen Interessen im Zuge der Auflösung einer Brache am repräsentativen Ortseingang von Kappel, als auch diejenigen des Investors selbst, erschlagen werden, so daß die Gemeinde sehr wohl den Bedarf erkennt. Der Gemeinde zu unterstellen sie würde eine notwendige Ernsthaftigkeit im Zuge mit der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens vermissen lassen, wird entschieden zurückgewiesen. Schon vor Einleitung des Bplan-Verfahrens sind die

		gesamten Einzugsgebiet VS, TUT, RW, FDS, WT, FN u. KN vorhanden ist.	Planungsabsichten mit den Fachdisziplinen der Genehmigungsbehörde ohne deren weiterführende Einwände vorbesprochen worden.
Da der erweiterte Bereich lediglich durch einen Bach und das ausgewiesene FFH-Gebiet vom bestehenden Wohngebiet (WA) getrennt ist, ist keinerlei natürlicher Schutz gegen Lärm und Belästigungen durch die neu zu errichtenden Einrichtungen gegeben, die nächstliegenden Wohneinheiten sind ca. 20 Meter von diesen entfernt. Insbesondere führt der weit überwiegende Anteil des Publikumsverkehrs, inklusive Zubringerverkehr über den Mühlenweg.	Das Gebot der Konfliktbewältigung hinsichtlich Lärmimmissionen auf das angrenzende Wohngebiet ist aus Sicht der Gemeinde mit der Aufstellung eines Lärmgutachtens und der daraus abzuleitenden Festsetzungen erfüllt. Im Zuge der Bebauung des Grundstückes werden im Rahmen des Bauantrags weitere Auflagen seitens der Behörden an den Betrieb der Anlage gestellt werden, die dann zu erfüllen sind.	Das vorliegende Lärmgutachten dient der Gemeinde als Alibi und rechtfertigt für sie, sich keinerlei Gedanken über die zu erwartenden realen Verhältnisse im Falle der Realisierung der Unternehmung zu machen. Da die Annahmen in punkto Verkehrsaufkommen und Verhalten der Gäste, im Lärmgutachten hoch spekulativ sind, dürften die Ergebnisse weit von der zu erwartenden Realität zum Schlechteren hin abweichen. Fraglich ist auch, inwieweit die Gemeindeverwaltung ernsthaft an einer Konfliktbereinigung interessiert ist. Bisherige Reaktionen lassen dies nicht erkennen.	Das aufgestellte Lärmgutachten dient gerade dazu, Ergebnisse für das Bebauungsplanverfahren hinsichtlich der erkannten Konfliktsituation „Lärm“ zu liefern. Dies drückt sich letztlich auch in den getroffenen Festsetzungen zur Vorkehrung von schädlichen Umwelteinflüssen aus. Das in einem prognostisch wirkenden Lärmgutachten diverse Annahmen zur Lärmpegelberechnung getroffen werden müssen, versteht sich von selbst und stellt kein außergewöhnliches Vorgehen dar. Das Gutachten ist von einem Fachinstitut erstellt worden. Es gibt keine Anhaltspunkte, daß die dargestellten Ergebnisse nicht plausibel sind.
Die Gastronomieräume sind gemäß den bisher ausgelegten Plänen so angelegt, dass sie in Richtung Wohnbebauung ausgerichtet sind, dies gilt insbesondere für den Außenbewirtungsbereich und die zu öffnenden Fenster des Gastraumes. Dadurch wird der Schall sogar noch zusätzlich in	Ist nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens, sondern eines künftigen Bauantragverfahrens.	Da die Baupläne bereits vorliegen und der Bebauungsplan exakt auf diese Pläne abgestimmt ist, besteht hier sehr wohl ein Zusammenhang. Ein Bebauungsplan, gleichermaßen ob MI oder WA, kann durchaus vorschreiben, wie eine Hausfront zu gestalten ist, ob mit Fenster oder ohne, bzw. ob feststehende Fenster	Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung, so daß das planungsrechtlich ermöglichte Verfahren auch grundsätzlich von anderen Investoren umgesetzt werden könnte. Die Betriebsbedingungen der Ansiedlungswilligen sind im Rahmen des

Richtung Wohnbebauung reflektiert.		einzubauen sind. Lärmschutzmaßnahmen sind im BBP festzuschreiben und mit Veränderungsschutz zu versehen.	Bauantragsverfahrens mit entsprechenden Fachgutachten abzuarbeiten.
Als Anwohner fühlen wir uns dem im folgendem beschriebenen zu erwartenden Störungen und Belästigungen schutzlos ausgeliefert. Die in der Planung beschriebene, geringfügige Zunahme des Verkehrs im Mühlenweg lässt sich nicht nachvollziehen. Sollte hier zum Vergleich die Verkehrssituation an Wochenenden, welche sich bereits öfter am Rande der Erträglichkeit beläuft, herangezogen werden, so ist einzuwenden, dass die neue Situation sich auf die Abend- und Nachtstunden bezieht und dies potenziell täglich	Die verkehrliche Situation im Mühlenweg ändert sich aufgrund der vorliegenden Planung nur von der Ortsdurchfahrt bis zu den geplanten Stellplätzen und mischt sich ganz generell mit dem schon vorhandenen Verkehr.. Die bspw. im Lärmgutachten unterstellte eine Bewegung pro Stellplatz, führt in verkehrsplanerischem Sinne zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsintensitäten.	Die Ausführungen der Verwaltung spiegeln genau unsere Bedenken. Hier wäre doch das Präventionsgebot zum Ansatz zu bringen, welches von der Polizei stets proklamiert wird. Völlig falsch ist der Ansatz von einer Bewegung pro Stunde und Stellplatz zu reden. Die Bewegungen betragen daher bei einer Betriebszeit von 12 Stunden 12 mal der Anzahl der Stellplätze. Nicht berücksichtigt sind jene Bewegungen, welche Fahrzeuge betreffen, deren Lenker, aufgrund fehlender Parkplätze nach solchen suchend, umherirren. Somit lässt sich eine Geringfügigkeit des zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht erkennen.	Die verkehrliche Situation im Mühlenweg ändert sich aufgrund der vorliegenden Planung nur von der Ortsdurchfahrt bis zu den geplanten Stellplätzen und mischt sich ganz generell mit dem schon vorhandenen Verkehr. Die bspw. im Lärmgutachten unterstellte eine Bewegung pro Stellplatz und Stunde (also 24 Kfz/h), führt in verkehrsplanerischem Sinne aus Sicht der Gemeinde zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsintensitäten. Der Mühlenweg als Wohnstraße ist für eine Verkehrsintensität von bis zu 400 Kfz/h vorgesehen
Es sind folgende erhebliche Störungen und Belästigungen der Anwohner im WA zu erwarten und nicht hinnehmbar: Das Mischgebiet beinhaltet u.a. die Zulassung eines Gastronomiebetriebes als Tanzlokal mit Außenbetrieb. Das Einzugsgebiet ist überregional. Erwartungsgemäß setzt sich der	Gerade die Annahme, dass die beabsichtigte Nutzung nicht nur der Versorgung des Gebietes dient, führt zur Festsetzung eines Mischgebietes	Gerade hierzu fehlt die unter 1 geforderte Bedarfsanalyse für die Notwendigkeit einer überregionalen Versorgung. Tatsächlich kann die Absicht einer überregionalen Versorgung ausschließlich wirtschaftliche Interessen, auf Kosten der Anwohnerschaft, bedienen.	Das Gutachten weist eine Verträglichkeit der beabsichtigten MI-Nutzung zu den angrenzenden WA-Gebieten nach.

Verkehr aus Fahrzeugen aus den Regionen VS (Oberzentrum ca. 80 000 Einwohner), RW, TUT, FN, KN, FDS zusammen. <u>Mit den Folgen:</u> 1. Die im Plan , an welchen das Baugebiet angepasst werden soll, dargestellte Größe der Gastronomischen Einrichtung, erfordert aus rein betriebswirtschaftlichen Überlegungen, dass eine Umsatz-Ertrags-Situation geschaffen werden muss, welche nur über eine große Anzahl von Gästen erzielt werden kann. Die kann nur über besondere Attraktionen erreicht werden, wie z.B. Tanzveranstaltungen oder Public Viewing anlässlich publikumsrelevanter Ereignissen. 2. Bei solchen Veranstaltungen setzt sich das Publikum regelmäßig aus überregionaler Laufkundschaft zusammen. Die Fahrzeuge sind dann vielfach einzeln besetzt mit der Folge einer entsprechenden Vielzahl von Fahrzeugen. 3. Ausreichend Parkraum kann aufgrund der beschränkten Grundstücksgröße und der Einschränkungen durch das FFH-	Die betriebswirtschaftlichen Überlegungen der künftigen Privateigentümer ist nicht Gegenstand der städtebaulichen Abwägung. Diese These kann im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht geklärt werden. Allerdings sind notwendige Stellplätze im Zuge des Bauantragverfahrens nachzuweisen, wonach sich dann Verkehrszahlen ableiten lassen können. Die Fragestellung nach ausreichendem Parkraum wird im Zuge des Stellplatznachweises im Rahmen des Bauantragverfahrens	Der geleugnete Zusammenhang zwischen betriebswirtschaftlichen Überlegungen und Bebauungsplan wird aber durch die Absicht einer überregionalen Versorgung ad absurdum geführt. Die betriebswirtschaftlichen Interessen führen letztendlich aber zu einer nicht tragbaren Situation, welche es zu verhindern gilt. Mögliche Massenveranstaltungen können und müssen bereits präventiv im Bebauungsplanverfahren dauerhaft ausgeschlossen werden. Es handelt sich hier nicht um eine These, sondern um die Erfahrung aus einer vergleichbaren Situation, mit der die Anwohner bereits persönlich konfrontiert waren. Dies ist genau das Problem. Aber aufgrund einer ungefähren Verdoppelung des Verkehrsaufkommens ist es	Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Grundstücks. Er kann aber nicht die Wirtschaftlichkeit konkreter Maßnahmen abarbeiten. Die Betriebsbedingungen der Ansiedlungswilligen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit ggf. entsprechenden Fachgutachten abzuarbeiten. Siehe Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung. Siehe Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung.
--	---	--	--

Gebiet nicht ausgewiesen werden. Die Folge ist wildes Parken auf den öffentlichen Straßen im WA. Da der Mühlenweg eine Sackgasse darstellt, ist zu erwarten, dass parkplatzsuchende Gäste den Einmündungsbereich Mühlenweg-Unterm Herrschaftswald als Wendemöglichkeit nutzen, verbunden mit erheblich höheren Fahrgeräuschen als bei fließendem Verkehr.	abgearbeitet. Grundsätzlich darf der Mühlenweg als öffentliche Straße von öffentlichem Verkehr befahren werden. Wie sich diese Verkehre zusammensetzen, kann heute und später nicht mit Bestimmtheit geklärt werden.	unerheblich, wie genau sich der Verkehr zusammensetzt. Störend ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen, insbesondere nachts. Daher wird verlangt, den Verkehr zu begrenzen, indem die Gastronomiefläche drastisch reduziert wird, und dies ist wiederum Sache des Bebauungsplans.	
4. Es gibt keine greifbaren Vorkehrungen, das wilde Parken aufgrund dessen, dass es sich stets um wechselnde Kunden handelt, zu unterbinden. Abschreckende Maßnahmen wie Ahndung von Parkverstößen, sollten Parkverbote ausgewiesen werden, laufen ins Leere, da eventuell erhobenes Bußgeld aufgrund der geringen Höhen bei Einmalverstößen unwirksam bleibt.	Es besteht die Option mit der Verkehrsbehörde zu klären, ob das befürchtete wilde Parken mittels eines Parkverbotes unterbunden werden kann. Die Gemeindeverwaltung wird hierzu Kontakt mit dem Landratsamt aufnehmen.	Wiederholt wird seitens der Gemeindeverwaltung berichtet, dass man Verbotsschildern keine Wirkung beimisst, da deren Einhaltung kaum überwacht wird. Genau diese Meinung teilen wir auch. Somit ist hier keine ernsthafte Konfliktlösung zu erwarten.	Auf der einen Seite wird unterstellt, daß keine ernsthafte Konfliktbewältigung vorgenommen wird, während auf der anderen Seite konkrete Vorschläge zerredet werden.
5. Durch das Parken auf öffentlichen Straßen, entzieht sich der Betreiber des gastronomischen Betriebs der Verantwortung. Eine Zuordnung von Parkern zur Gaststätte ist faktisch nicht nachzuweisen.	Siehe 3 und 4	Siehe 3 und 4	Siehe Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung.
6. Das Verhalten der Gaststättenbesucher außerhalb des Gaststättenareals wird nicht	Ist nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens.	Dem Argument kann nicht gefolgt werden, denn durch Vorgaben im Bebauungsplan kann und muss im	Der Bebauungsplan schafft wie angesprochen die planungsrechtlichen

kontrolliert, weder durch die Betreiber der Gaststätte noch durch öffentliche Sicherheitsorgane, da hierfür der Wille nicht vorhanden ist.		Sinne des Präventionsgebots dafür gesorgt werden, dass Gäste der Gaststätte nicht durch ihr Verhalten wohngebietsunverträglichen Lärm erzeugen können. Der Zugang zum Wohngebiet von der Gaststätte aus muss erschwert werden. Auch im Bebauungsplanverfahren ist insoweit bereits eine ausgewogene Interessenabwägung vorzunehmen, und nicht nur eine einseitige und zielgerichtete Abwägung zugunsten der wirtschaftlichen Interessen Einzelner und der Gemeinde.	Voraussetzungen für die Bebauung des Grundstücks. Er kann sich aber bspw. nicht abschließend mit dem Verhalten der Gaststättenbesucher auseinandersetzen. Das Lärmgutachten ist von einem Fachinstitut erstellt worden. Es gibt keine Anhaltspunkte, daß die dargestellten Ergebnisse nicht plausibel sind. Wirtschaftliche Interessen von Ansiedlungswilligen werden nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.
7. Eine erhöhte bis zur Unerträglichkeit gesteigerte Lärmbelästigung ist zu erwarten durch Verkehrsteilnehmer, welche durch Alkoholkonsum verstärkt animiert sind zu Kavalierstarts und Abgabe von akustischen Signalen sowie dem Betrieb von Wiedergabegeräten mit übermäßiger Lautstärke.	Die Abwendung dessen ist nicht Aufgabe des vorliegenden städtebaulichen Verfahrens.	Auch hier gilt ein Präventionsgebot.	Siehe 6.
Es ist zu berücksichtigen, dass diese Belästigungen und Ruhestörungen vorwiegend am späten Abend und nachts auftreten, zu diesen Zeiten sich aber auch, wie allgemeiner anerkannt, besonders gesundheitsgefährdend auf die Betroffenen auswirken.	Die Auswirkungen des Lärms auf die angrenzenden Gebiete werden im Lärmgutachten zum Bplan behandelt. Dieses zeigt auf, dass dieser Konflikt bewältigbar ist. Ein abschließender Genehmigungsnachweis ist durch den Betreiber auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.	Siehe Seite 2 erster Abschnitt	Siehe Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung. Die Betriebsbedingungen der Ansiedlungswilligen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit ggf. entsprechenden Fachgutachten abzuarbeiten.

<u>Lärm aus dem Gastronomiebetrieb:</u> 1. Ein in das WA emittierter Lärm, sei es Gästeunterhaltung, Bedienungs-oder Musiklärm ist de facto nicht kontrollier- und beweisbar. Messungen müssten in unregelmäßigen zeitlichen Abständen nächtelang durchgeführt werden, verbunden mit extrem hohen Kosten und Belastungen für die Anlieger. 2. In einem Tanzlokal können täglich Tanzveranstaltungen angeboten werden. Sollten hier aufgrund von Auflagen bei der Konzessionsvergabe Beschränkungen vorgesehen werden, können diese trotzdem die Zahl solcher Veranstaltungen nicht auf null reduzieren, wodurch eine erhebliche Belästigung der angrenzenden Bewohner zu erwarten ist. 3. Sollten Beschränkungen seitens der Betriebsgenehmigung ausgesprochen werden, so ist trotzdem erfahrungsgemäß mit	Ein abschließender Genehmigungsnachweis ist durch den Betreiber auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Das Einhalten der daraus entwickelten Auflagen ist nicht Inhalt städtebaulicher Abwägung. Vergnügungsstätten sind im textlichen Teil des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Art der Betriebsgenehmigung einschl. der evtl. Betriebsauflagen, ist nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens.	Durch die Festsetzung von wirksamen Lärmschutzmaßnahmen muss dieser Konflikt im Bebauungsplan gelöst werden. Städteplanerische Maßnahmen sind durchaus auch dazu geeignet und auch dazu bestimmt, Lärmproblemen im Vorfeld zu begegnen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten nach § 4a Baunutzungsverordnung Abschnitt 3.2 deckt nicht potenziell mögliche, häufige Tanzveranstaltungen ab, welche unter der Ausrede von besonderen Events, Jubiläen etc. entweder stillschweigend von den Ordnungsbehörden akzeptiert, oder auf Antrag genehmigt werden. Hierin besteht gerade die Gefahr, dass der Ausschluss von Vergnügungsstätten unterlaufen wird. Dies erfordert eine eindeutige Untersagung solcher Veranstaltungen. Die genannten Befürchtungen sind anhand der dokumentierten Vorgänge um den Quellenhof gefestigt. Im Bebauungsplan können durchaus Beschränkungen durch die Vorgabe der Art und Nutzung bestimmt werden, um Planungssicherheit bei	Die durch das Lärmgutachten notwendigen Maßnahmen haben sich durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan niedergeschlagen. Die weiterführenden Betriebsbedingungen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit ggf. entsprechenden Fachgutachten abzuarbeiten. Wie angesprochen schafft der Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Grundstückes. Er kann allerdings nicht als Instrument zur Verhinderung von möglichem Fehlverhalten der Betreiber oder der Ordnungsbehörden dienen. Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung, so daß die lärmtechnisch notwendigen Festsetzungen hinsichtlich der
--	--	--	--

permanenten Ausnahmeregelungen betreffend der Häufigkeit und der Betriebsdauer (verkürzte Sperrzeiten) zur rechnen. Dies zeigt der jahrzehntelange Streit um die Häufigkeit von Tanzveranstaltungen und der Überschreitungen der Sperrzeiten im ehemaligen Quellenhof.		der Festlegung der Betriebsauflagen zu gewährleisten. Dies wird hier gefordert.	Parkstände vorgenommen worden sind. Die weiterführenden Betriebsbedingungen sind im Rahmen des Bauantragverfahrens mit ggf. entsprechenden Fachgutachten abzuarbeiten.
4. Auch ohne Musikedbietungen ist aufgrund der großen Anzahl geplanter Sitzplätze und somit angestrebter und vom Betreiber auch erhofften hohen Gästezahl allein durch die Unterhaltung der Geräuschpegel im Lokal sowie auf dem Weg von und zu den Fahrzeugen der Lärmpegel so hoch zu erwarten, das die Immissionswerte, wie in der TA_Lärm angegeben, mit Sicherheit dauernd überschritten werden. Für die Überwachung gilt das unter 1. gesagte.	Das Einhalten der Bedingungen gemäß TA Lärm und der damit verbundenen Betriebseinschränkungen einer gastronomischen Nutzung wird im anschließenden Bauantragverfahren geklärt. Der vorliegende Bebauungsplan einschl. seiner Festsetzungen zeigt aber auf, dass dieser Konflikt bewältigbar ist.	Die angegebenen Bedenken wurden im Lärmgutachten nicht realistisch gewürdigt. Die dortigen Annahmen sind äußerst spekulativ, wenn davon ausgegangen wird, dass sich alle Gäste stets „normal“ (Zitat Lärmgutachten) verhalten. Bereits ein einmaliges Überschreiten des Mittelungspegels nachts um 20dB(A) ist nicht zulässig. Auch hier gilt das Präventionsgebot durch Vorschrift entsprechender baulicher Maßnahmen.	Das Lärmgutachten ist von einem Fachinstitut erstellt worden. Es gibt keine Anhaltspunkte, daß die dargestellten Ergebnisse nicht plausibel sind.
5. Da für die Außenbewirtung die TA-Lärm nicht zum Ansatz kommt (Landesimmissionsschutzgesetz), haben die Anwohner keine rechtliche Handhabe gegen zu hohen Lärmpegel, herrührend von Bewirtungs- und Bedienungsgerauschen. Insbesondere ist zu	Siehe 4	Siehe 4	Siehe Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung.

berücksichtigen, dass aufgrund des allgemein hohen Geräuschpegels Gespräche mit höherer Lautstärke geführt werden als in ruhiger Umgebung. Dies führt zu einer Aufschaukelung der Lautstärke über die für normale Gespräche angesetzte mittlere Lautstärke von ca. 60 dB (A) hinaus. Mit Lärmspitzen von bis zu 20 dB (A), welche mit einer zusätzlichen Schreckwirkung einhergehen, muss darüber hinaus gerechnet werden. Aufgrund der vorhandenen Topologie und der geplanten Gebäudestruktur (s.o.) wird der Schall in das angrenzende Wohngebiet ohne nennenswerte Dämpfung reflektiert.			
6. Die Beschränkung der Betriebszeiten für Außenbewirtung liegt im Verantwortungsbereich der Gemeinde, ein Rechtsanspruch der Anwohner besteht nicht. Aus dem bisherigen Ablauf des Bewilligungsverfahrens ist zu entnehmen, dass von Gemeindevertretung und der Gemeindeverwaltung keine Unterstützung für die Durchsetzung die Störung mildernder Beschränkungen zu erwarten ist, da deren Interessen einseitig zugunsten der gastronomischen Einrichtung ausgeprägt sind.	Die Gemeinde hat die Pflicht die Auswirkungen der Planung auf alle Beteiligten verantwortlich zu prüfen und zu hinterfragen. Dazu dient vorwiegend das Bebauungsplanverfahren. Mögliche Beeinträchtigungen sind im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen.	Hier zeigte sich im bisherigen Verlauf des Verfahrens, dass die Gemeinde sehr wohl Rücksicht nimmt auf die betriebswirtschaftlichen Belange des Bauwilligen im Gegensatz zu den Ausführungen auf Seite 3 Absatz 3. Die Ermöglichung von Außenbewirtung steht im krassen Widerspruch zum Schutzanspruch der Anwohner.	Die Lärmimmissionen, die aufgrund einer möglichen Außenbewirtung, auf das angrenzende WA entstehen, sind im Lärmgutachten abgearbeitet. Darin ist aufgeführt, daß eine Außenbewirtung nach 22:00 Uhr nicht mit der TA Lärm vereinbar ist, was sich so in einer entsprechenden Betriebserlaubnis im Rahmen des Bauantragverfahrens niederschlagen wird.

<u>Bauliche Maßnahmen:</u> Wirksame bauliche Maßnahmen am Ort der Emission sind kaum vorstellbar. Um einen wirksamen Lärmschutz zu erzielen, müsste eine Lärmschutzwand die Schallquellen um mehrere Meter überragen. Insbesondere müsste der direkte Ausbreitungsweg unterbrochen werden, dies gilt auch für die Anwohner in der höher gelegenen Silberhalde.	Aufgrund der Ergebnisse des Lärmgutachtens werden gerade Maßnahmen getroffen, die sich anschließend als Festsetzung im Bebauungsplan wiederfinden (Einhausung P1 und Lärmschutzwand P2).	Da die Stellplätze, der bisherigen Planung entsprechend, nicht ausreichen, läuft eine Einhausung der Parkanlage ins Leere und ist daher keinesfalls geeignet das aufgezeigte Konfliktpotenzial zu entschärfen. Es darf darauf hingewiesen werden, z.B. dass für Autobusse keinerlei Parkmöglichkeiten vorgesehen sind. Am Beispiel der Mühlenklause ist aber durchaus ztw. mit sogar mehreren Bussen zu rechnen, schließlich gehen die Betreiber ja von einem Erfolg ihres Konzeptes aus.	Der entsprechende Stellplatznachweis ist im Rahmen des Bauantragverfahrens zu führen. Ansonsten zeigt das Lärmgutachten, daß das Konfliktpotenzial hinsichtlich der Parkbereiche durch die getroffenen Festsetzungen gelöst werden kann.
<u>Wertminderung der Immobilien der Anlieger:</u> Mit einer Minderung des Verkehrswertes der Immobilien insbesondere derjenigen welche an das MI grenzen geschätzt mit einer Wertminderung zwischen 20 und 50% des ursprünglichen Wertes muss gerechnet werden. Möglicherweise ist ein Verkauf oder die Vermietung völlig aussichtslos, was letztendlich einer Teilenteignung gleichkommt. In der heutigen Geschäftswelt wird eigentlich immer auf eine win-win Situation hingearbeitet. Sollte diese Bebauungsplanänderung in der geplanten Form durchgeführt werden, sind die Anwohner ausschließlich Verlierer. Dies ist nicht hinnehmbar.	Die beschriebene Wertminderung von Immobilien, die an das Plangebiet angrenzen, ist rein spekulativ und kann so nicht geteilt werden. Die Ausweisung eines Mischgebietes wird durch die Rechtslage und das Landratsamt Schwarzwald-Baar gestützt. Durch die getroffenen Festsetzungen, v.a. hinsichtlich des Lärmes, werden die Lärmimmissionen auf das angrenzende WA nicht überschritten, so dass es im Sinne der Richtlinie zu keinen objektiven Einschränkungen kommt.	Jeder Immobilienfachmann, sofern er nicht primär durch das vorliegende Verfahren betroffen ist, wird einhellig bestätigen, dass die Lage einer Immobilie deren Wert maßgeblich bestimmt. Es ist auch unbestritten, dass ein Mischgebiet oder die nachbarliche Nähe eines Wohngebietes zu einem Mischgebiet die Wohnqualität und damit den Wert der Wohnlagen erheblich mindert. Das LRA dürfte sich wenig um die Belange der Anwohner kümmern, hier zählt nur die vordergründige Rechtslage. Wie oben aufgeführt sind die getroffenen Festsetzungen zur Lärmreduzierung nicht ausreichend oder gar entscheidend, da wesentliche Annahmen hinsichtlich des Verhaltens von Gasthausbesuchern nicht der Realität entsprechen.	Die Ausweisung eines Mischgebietes in direkter Nachbarschaft zu einem Allgemeinen Wohngebiet steht nicht im Widerspruch zur Baunutzungsverordnung, sondern wird durch diese gerade gestützt. Des Weiteren siehe Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung. Eine Wertminderung von Immobilien und Grundstücken ist aus Sicht der Gemeinde daher nicht erkennbar.