



**STADT ALPIRSBACH
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**Bebauungsplan
"Grundegert II – 1. Änderung und Erweiterung"**

Verfahren nach § 13a BauGB

in Alpirsbach - Peterzell

ABWÄGUNGSPROTOKOLL
(Anregungen zur erneuten Offenlage)

I. EINLEITUNG

Nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 21.03.2019 wurde für den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "Grundegert II – 1. Änderung und Erweiterung" in Alpirsbach - Peterzell (Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren) die erneute Beteiligung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.04.2019 bis zum 24.05.2019 durchgeführt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

Dienststelle	Anschreiben	Antwort	Anregung	Beschluss erf. BPL	
Behörden					
Landratsamt Freudenstadt	Alle am 12.04.2019	24.05.2019	ja	ja	
Regierungspräsidium Karlsruhe-Raumordnung		17.05.2019	ja	nein	
Regierungspräsidium Karlsruhe-Straßenwesen		13.05.2019	nein	nein	
Regierungspräsidium Stuttgart-Denkmalpflege		-			
Regierungspräsidium Freiburg-Geologie		14.05.2019	ja	nein	
Regionalverband Nordschwarzwald		16.05.2019	ja	nein	
Sonderbehörden					
Bundeswehr		15.04.2019	ja	nein	
Handwerkskammer Reutlingen		-			
Industrie- und Handelskammer		-			
Infrastrukturunternehmen					
Telekom	12.04.2019	ja	nein		
bnNetze	03.05.2019	ja	nein		
NetzeBW	16.04.2019	ja	ja		
Unitymedia	13.05.2019	ja	nein		
Bundesnetzagentur	10.05.2019	ja	nein		
Kommunal- und Zweckverbände					
Zweckverband Heimbach-Wasserversorgungsgruppe	08.05.2019	ja	ja		
Stadtwerke Freudenstadt	17.04.2019	ja	ja		
Auslegung in der Stadt					
Stadt Alpirsbach	15.04.2019 – 24.05.2019				
Bürger 2		21.05.2019	ja	ja	

II. STELLUNGNAHMEN

Landratsamt Freudenstadt	
Stellungnahme vom 24.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>zum Bebauungsplanentwurf „Grundegert II - 1. Änderung und Erweiterung“ haben wir bereits mit Schreiben vom 31. August 2018 Stellung genommen. Zu den jetzt vorgelegten Unterlagen (Stand: 12. März 2019) nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>I. Höhere Verwaltungsbehörde Unsere Anregungen aus der Stellungnahme vom 31. August 2018 wurden in den jetzt vorgelegten Unterlagen berücksichtigt. Weitere Anregungen werden nicht vorgebracht.</p>	<p>Zu I. Höhere Verwaltungsbehörde</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Stellungnahme vom 24.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p>II. Kreisbaumeister</p> <p>Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>1. 3.1. Höhe der baulichen Anlagen:</p> <p>Gemäß den geplanten Festsetzungen soll die Erdgeschossfußbodenhöhe(EFH) gemäß Skizze A ermittelt werden. Der Bezugspunkt ist die OK Straßenachse (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes. Der Bezugspunkt ist die in der Skizze A dargestellte Planstraße A = Reutiner Straße. Bei Eckgrundstücken ist als unterer Bezugspunkt der höher liegende Achspunkt der entsprechenden Erschließungsstraße heranzuziehen.</p> <p>Daraus folgert, dass für die Ermittlung der EFH bei den Grundstücken des Gewerbegebietes (GEe), welche an der Reutiner Straße und auch an der Grundegertstraße liegen, die Reutiner Straße heranzuziehen ist, nicht jedoch die parallel verlaufende Grundegertstraße, da hier keine Eckgrundstücke vorliegen.</p> <p>Ungeregelt sind die jeweils nicht an der Reutiner Straße liegenden Grundstücke der Mischgebietsflächen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf. Auch wenn hier bereits die Grundstücke größtenteils bebaut sind müssen für die Ermittlung der unteren Bezugspunkte weitere Festsetzungen getroffen werden, da dort bestehende Gebäude abgebrochen und neu errichtet werden können. In diesen Fällen kann nicht die Reutiner Straße herangezogen werden, wenn die Grundstücke nicht an dieser Straße liegen.</p>	<p>zu II. Kreisbaumeister</p> <p>Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>1. 3.1</p> <p>Zur Klarstellung für die Anwendung dieses Höhenbezugs im Gesamtbebauungsplan wird die Reutiner Straße gestrichen. Somit gilt allgemein für alle Erschließungsstraßen im Plangebiet der dargestellte Höhenbezug.</p> <p>Im Bereich des (GEe) kann aufgrund der obigen Klarstellung nur die Reutiner Straße als Bezug herangezogen werden, da die Grundegertstraße das Grundstück nur noch mit einem Wendehammer tangiert.</p> <p>Durch die Klarstellung oben wird dieser Anregung Rechnung getragen. Es gelten die jeweiligen Erschließungsstraßen als Bezugspunkt.</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Stellungnahme vom 24.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p>Örtliche Bauvorschriften</p> <p>2. 1.2. Fassaden- und Dachgestaltung:</p> <p>Aufgeständerte Anlagen sollen auf den Flachdächern zugelassen werden. Da diese aufgeständerte Anlagen die festgesetzte FH für Flachdächer (FHmax = OK Attika Flachdach) überschreiten können, sollte geregelt werden, ob und in welcher Höhe diese Anlagen die FH max für Flachdächer überschreiten dürfen.</p> <p>Gemäß den geplanten Festsetzungen sind Dachbegrünungen zulässig und erwünscht. Flachdächer sollen begrünt werden. Das sind keine regelkonformen Festsetzungen. Hier sollten konkrete Angaben gemacht werden, welche bindend sind (Beispiel: Flachdächer <u>sind</u> zu begrünen). Ansonsten sollten Empfehlungen und Wünsche nicht in den Festsetzungen benannt werden.</p> <p>3. 3.3. Geländegestaltung:</p> <p>Die Festsetzung, dass alle Geländeänderungen in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabe- bzw. im Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Straßenhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen sind (Geländeprofile) ist unnötig, da alle für die Beurteilung eines Bauvorhabens erforderlichen Pläne in den jeweiligen Verfahren ohnehin gefordert werden. Wünschenswert wären tatsächliche Festsetzungen zu der max. zulässigen Tiefe von Abgrabungen bzw. Höhe von Aufschüttungen. Dieses wurde bislang nicht geregelt.</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften</p> <p>2. 1.2.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften werden dahingehend ergänzt, dass die FH für Flachdächer incl. möglicher Aufständereien gilt.</p> <p>Die Empfehlung wird gestrichen.</p> <p>3. 3.3.</p> <p>Die lt. Kreisbaumeister unnötige Festsetzung wird gestrichen.</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Stellungnahme vom 24.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG Begründungen 4. XI. Örtliche Bauvorschriften – 2. Fassaden und Dachgestaltung: In den Örtlichen Bauvorschriften wurde die Festsetzung, dass grellfarbige Materialien nicht zugelassen sind, herausgenommen. Dieses wurde noch nicht in der Begründung aktualisiert.</p> <p>III. Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt 1. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt aufgrund der Saier Gruppe. Zum einen soll die Änderung die Erweiterung ermöglichen und zum anderen die herangerückte Wohnbebauung klarstellen. Deshalb muss die Stadt Alpirsbach mit der Saier Gruppe einen Kostenübernahmevertrag schließen, welcher zu gegebener Zeit dem Kommunalamt vorzulegen ist.</p> <p>2. Durch Änderung des Bebauungsplans sind nach den gesetzlichen Bestimmungen KAG-Beiträge für die Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung zu erheben.</p>	<p>Begründungen 4. XI. - 2.</p> <p>Eine redaktionelle Anpassung in der Begründung erfolgt.</p> <p>zu III. Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt 1. Ein entsprechender Vertrag wurde bereits geschlossen.</p> <p>2. Kenntnisnahme</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Stellungnahme vom 24.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p>IV. Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Allgemeine Ausführungen zur Planung</p> <p>Ein nach dem Naturschutzrecht geschütztes Gebiet oder Objekt ist von der Planung nicht betroffen. Die Belange von Natur und Landschaft wurden in der Begründung zum Bebauungsplan zutreffend und ausreichend abgehandelt. Den geplanten grünordnerischen Festsetzungen wird aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt.</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büros Gfrörer kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten ist.</p> <p>Der Planung wird daher zugestimmt.</p> <p>V. Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</p> <p>Allgemeine Ausführungen zum Vorhaben</p> <p><u>Grundwasserschutz/Bodenschutz</u></p> <p>Im April 2008 wurde im Zuge der geplanten temporären Sickermulde im Gewerbegebiet Grundegert II ein geologisches Gutachten durch die Stadt Alpirsbach beauftragt und durch das Büro Reichel erstellt: Aufgrund der örtlichen Geologie mit anstehendem Muschelkalk sind laut Gutachten Karsthohlräume im Untergrund nicht auszuschließen. Auf die Gefahr möglicher Erdfälle und die hohen Fließgeschwindigkeiten des Grundwassers wird im Gutachten hingewiesen.</p>	<p>zu IV. Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>zu V. Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</p> <p><u>zu Grundwasserschutz/Bodenschutz</u></p> <p>Kenntnisnahme</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Stellungnahme vom 24.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG <u>Abwasserbeseitigung</u> Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung für das Plangebiet ergeben sich zur 1. Änderung und Erweiterung keine Ergänzungen unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan.</p> <p>Anregungen und Hinweise <u>Grundwasserschutz/Bodenschutz</u> Es wird daher angeregt, die potentielle Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser (Pkt VI.1.1. der Begründung) aufgrund der unmittelbaren Nähe zum damals untersuchten Gebiet entsprechend anzupassen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet östlich unmittelbar an das Wasserschutzgebiet Grüblesquellen des ZV Heimbach-Wasserversorgung angrenzt.</p> <p>VI. Untere Landwirtschaftsbehörde Durch die vorgenommenen Änderungen sind keine landwirtschaftlichen Belange betroffen.</p> <p>VII. Straßenbauamt <u>Allgemeine Ausführungen zur Planung</u> Seitens des Straßenbauamtes beim Landratsamt Freudenstadt bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans "Grundegert II" in Alpirsbach – Peterzell keine über unsere Stellungnahme vom 31.08.2018 hinausgehenden Einwendungen.</p>	<p><u>zu Abwasserbeseitigung</u> Kenntnisnahme</p> <p><u>zu Anregungen und Hinweise</u> <u>Grundwasserschutz/Bodenschutz</u> Kenntnisnahme. Eine entsprechende Anpassung erfolgt. Kenntnisnahme</p> <p>zu VI. Untere Landwirtschaftsbehörde Kenntnisnahme</p> <p>zu VII. Straßenbauamt Kenntnisnahme</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Stellungnahme vom 24.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG Anregungen und Hinweise In den Planunterlagen ist die verkehrliche Erschließung und Anbindung an der Reutiner Straße (K 4748) nicht klar erkennbar. Zur Verkehrssicherheit sind die erforderlichen beidseitigen Sichtfelder (3/70 m) von ständigen Sichthindernissen mit einer Höhe > 0,8 m ab OK. Bezugspunkt Fahrbahnhöhe der Kreisstraße 4748 freizuhalten.</p> <p>VIII. Untere Verkehrsbehörde Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>IX. Gewerbeaufsicht Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>X. Flurneuordnungsstelle Von der Änderung des Bebauungsplanes sind keine laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahren betroffen. Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>XI. Vermessungsamt Es bestehen weiterhin keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p><u>zu Anregungen und Hinweise</u></p> <p>Aufgrund der noch nicht feststehenden Hochbauplanung kann der Anschluss an die Reutiner Straße noch nicht festgelegt werden. Mit dem Bauantrag werden dann die Zufahrten mit Sichtbeziehungen dargestellt.</p> <p>zu VII. Untere Verkehrsbehörde Kenntnisnahme</p> <p>zu IX. Gewerbeaufsicht Kenntnisnahme</p> <p>zu X. Flurneuordnungsstelle Kenntnisnahme</p> <p>zu XI. Vermessungsamt Kenntnisnahme</p>

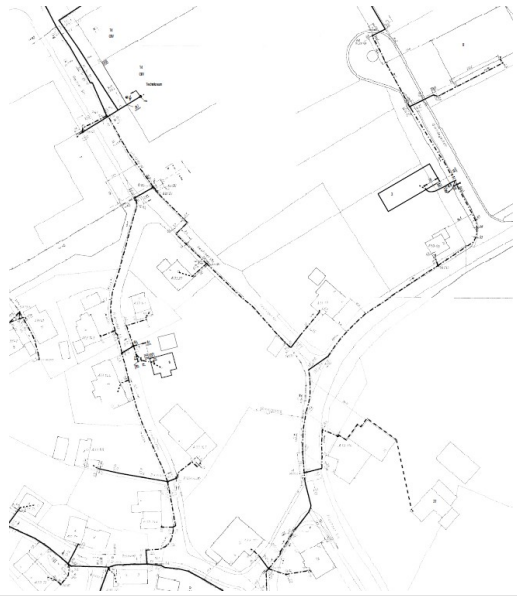
Landratsamt Freudenstadt	
Stellungnahme vom 24.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p>XII. Gesundheitsamt Es bestehen auch weiterhin keine grundsätzlichen hygienischen und gesundheitlichen Bedenken.</p> <p>XIII. Kreisbrandmeister Zur Planung werden keine weiteren Anregungen vorgetragen.</p>	<p>zu XII. Gesundheitsamt Kenntnisnahme</p> <p>zu XIII. Kreisbrandmeister Kenntnisnahme</p>
	<p>Beschlussvorschlag: obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Regierungspräsidium Karlsruhe	
Abteilung 2- Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	
Stellungnahme vom 17.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>mit Schreiben vom 15.04.2019 beteiligen Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren, wofür wir uns bedanken. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Mit dem vorliegenden Entwurf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Weiterentwicklung geschaffen werden. Der Regionalplan Nordschwarzwald 2015 legt für dieses Gebiet bestehende Gewerbe- und Siedlungsflächen fest. Es stehen insoweit keine Belange der Raumordnung entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Nicht erforderlich.</p>

Regierungspräsidium Freiburg	
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	
Stellungnahme vom 14.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 17.08.2018 (Az. 2511//18-06147) und das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
	Beschlussvorschlag: nicht erforderlich

Regionalverband Nordschwarzwald	
Stellungnahme vom 16.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Bezüglich der im Anschluss an die Beteiligung nach § 4 (1) BauGB vorgenommenen Anpassungen der Planunterlagen werden von unserer Seite auch weiterhin keine Einwände oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Beschlussvorschlag: nicht erforderlich</p>

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	
Stellungnahme vom 15.04.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.	Kenntnisnahme
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme
	Beschlussvorschlag: Nicht erforderlich

Deutsche Telekom Technik GmbH	
Stellungnahme vom 12.04.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Vielen Dank für Ihre Informationen. Da es sich hier um einzelne Gebäudekomplexe handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de. Tel. +49 800 3301903.</p> <p>Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren.</p> <p>Ein Lageplan ist beigefügt.</p> 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Nicht erforderlich</p>

bnNetze	
Stellungnahme vom 03.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Ihr Schreiben vom 12. April 2019 haben wir erhalten. Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Pläne und schriftlichen Unterlagen nehmen wir in dem Planverfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung. Die Stellungnahme ist diesem Schreiben als Anlage I beigefügt. Für Rückfragen steht Ihnen unsere [REDACTED] [REDACTED] gerne zur Verfügung.</p> <p><u>A. Allgemeine Angaben</u> Stadt/Gemeinde/Amt Stadt Stadt Alpirsbach <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan "Grundegert II - 1. Änderung und Erweiterung, Gemarkung Peterzell <input type="checkbox"/> vorhaben bezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) <input type="checkbox"/> sonstiges Verfahren Fristablauf für die Stellungnahme am 24.05.2019</p> <p><u>B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</u> Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange: bnNETZE GmbH Absender: bnNETZE GmbH; Tullastraße 61; 79108 Freiburg i. Br. Datum: 03.05.2019; Tel.: 0761 279-2387; Fax: 0761 279-542387; Bearbeiter/in Bettina Faller; AZ.: WAS-AM / bnfabe <input type="checkbox"/> Keine Äußerung <input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen) 1. Einwendung: keine</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

NetzeBW	
Stellungnahme vom 16.04.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>unsere Stellungnahme vom 06.08.2018 zum oben genannten Bebauungsplanverfahren hat weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine weitere Beteiligung bzw. Mitteilung über das Ergebnis wird zugesichert.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Unitymedia	
Stellungnahme vom 13.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>vielen Dank für Ihre Anfrage.</p> <p>Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 22.08.2018 Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Nicht erforderlich</p>

Bundesnetzagentur	
Stellungnahme vom 10.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p>Die Datenschutzerklärung der Bundesnetzagentur finden Sie unter: https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Service/Datenschutz/Datenschutz_node.html</p> <p>Wichtige Informationen zur Bauleitplanung finden Sie auf der Internetseite der Bundesnetzagentur unter: www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Nicht erforderlich.</p>

Zweckverband Heimbach-Wasserversorgungsgruppe	
Stellungnahme vom 08.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>aus Sicht des Zweckverbands Heimbachwasserversorgung nehmen wir wie folgt Stellung zum o.g. Bebauungsplan:</p> <p>Gemäß dem Übersichtsplan findet die Regenwasserableitung über den Bereich „Grüble“ zum Heimbach statt. Dies wäre mit der Wassergewinnung im Bereich Grüble (Zone 1 Wasserschutzgebiet) nicht vereinbar. Nach Auskunft der Stadt Alpirsbach erfolgt die Regenwasserableitung entgegen dem Übersichtsplan über den Bereich Mühlwald. Ggf. bitten wir den Plan zu korrigieren und uns den aktuellen Plan zuzusenden.</p> <p>Da es sich hier auch um einen Teil des zu unseren Quellen zugehörigen Wasserschutzgebiets handelt, muss sichergestellt sein und ggf. nachgewiesen sein, dass durch die Ableitung bis zum Heimbach auch beim Worst-Case-Szenario keine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebiets z.B. durch Verunreinigungen oder Auskolkungen stattfinden kann.</p>	<p>Die Ableitung erfolgt, nicht über Grüblesquellen, sondern wie vom Zweckverband dargelegt über einen Sammler Richtung Norden im Bereich Mühlwald. Entsprechende Abstimmungen erfolgen zwischen Stadt und Zweckverband.</p> <p>Der Nachweis erfolgt im Zuge der Fachplanung</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Stadtwerke Freudenstadt	
Stellungnahme vom 17.04.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>zum o.g. Bebauungsplanverfahren nimmt die Stadtwerke Freudenstadt GmbH & Co. KG wie folgt Stellung:</p> <p>Breitbandversorgung: Die Stadtwerke Freudenstadt GmbH & Co. KG planen im Zuge der Maßnahme die Mitverlegung von Leerrohren für die Erweiterung der Breitbandversorgung.</p> <p>Wir bitten im weiteren Verlauf um Beteiligung an den Planungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine entsprechende Beteiligung wird zugesichert.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Mit Schreiben vom 28.08.2018 haben wir angezeigt, dass wir Herrn [REDACTED], Brunnenäckerstraße [REDACTED], 72175 Dornhan, sowie die Alpirsbacher [REDACTED] GmbH & Co.KG, vertr.d.d. Geschäftsführer, Herrn [REDACTED], Grundegertstr. [REDACTED] 72275 Alpirsbach-Peterzell, vertreten. Diese Vertretung dauert fort. Namens und im Auftrag unserer Mandanten erheben wir zu dem ausliegenden Bebauungsplanentwurf folgende</p> <p>S t e l l u n g n a h m e :</p> <p>I. Bauplanungsrechtliche Situation</p> <p>1. Vorhandener Bebauungsplan „Grundegert II“</p> <p>Wie bekannt, liegt das Grundstück unserer Mandanten "Grundegertstraße 8" im Geltungsbereich des seit dem Jahr 2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Grundegert II" in Alpirsbach-Peterzell. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück unserer Mandanten eine Gewerbegebietesfestsetzung GE 5 mit 3-geschossiger Bauweise, GRZ 0,8, abweichender Dachform und maximaler Firsthöhe von 12 m sowie eine Stickerschließung über die Grundegertstraße mit einer Wendeschleife aus. Südwestlich des Grundstücks unserer Mandanten wurden im Planbereich eine landwirtschaftliche Fläche (Grünfläche) und ein Mischgebiet sowie eine Festsetzung mit besonderer Zweckbestimmung für ein Feuerwehrgebäude festgesetzt.</p> <p>Der Planbereich hat nach der Begründung vom 04.07.2006 eine Fläche von ca, 11,72 ha. Der Bebauungsplan „Grundegert II“ ersetzte den bisherigen Bebauungsplan „Grundegert“.</p> <p>Zu den örtlichen Verhältnissen, der Situation des Gewerbebetriebes unserer Mandanten und deren Erweiterungswünsche verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 28.08.2018.</p>	<p>zu I. Zu 1.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p>2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Grundegert II“</p> <p>Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Grundegert II“ soll die herangerückte Wohnbebauung des anschließenden, derzeit nicht überplanten Bereichs an der Reutiner Straße und die dort noch bestehenden freien Grundstücksflächen mit einer Mischgebietsfestsetzung einbezogen werden.</p> <p>Die bisher im Bebauungsplan enthaltene landwirtschaftliche Grünfläche soll in ein Gewerbegebiet geändert werden. In dieser künftigen Gewerbegebietsfläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Erweiterungsbau der im Gebiet schon ansässigen Firma Saier geschaffen werden. In diesem Zusammenhang soll die bestehende Wendeschleife (Durchmesser 25 m) am nördlichen Ende der Straße um rund 50 m nach Süden und mit gespiegelter Ausrichtung ins Flurstück 299/1 verlegt werden.</p> <p>Die 1. Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 09.07.2018 bis 31.08.2018. Dazu haben wir im Auftrag und in Vollmacht unserer Mandanten mit Schreiben vom 28.08.2018 eine Stellungnahme abgegeben. Der Gemeinderat hat daraufhin am 21.03.2019 die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen, die aktuell in der Zeit vom 15.04.2019 bis 24.05.2019 durchgeführt wird.</p>	<p>zu 2.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p>II. Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanentwurfes</p> <p>Der aktuell ausliegende Bebauungsplanentwurf (1.) enthält weiterhin schwerwiegende formelle (2.) und materielle (3.) Rechtsfehler. Er kann in dieser Entwurfsfassung nicht in Kraft treten:</p> <p>1. Inhalt des Bebauungsplanentwurfs</p> <p>In der Bekanntmachung im Nachrichtenblatt für die Stadt Alpirsbach Nr. 14 vom 04.04.2019, Seite 3 f., heißt es zu Zielen und Zwecken der Planung wie schon zur letzten Auslegung des Planentwurfs:</p> <p><i>„Zur Effizienzerhöhung der Entwicklungs-, Konstruktions- und Werkzeugbauprozesse soll nunmehr ein neues Fabrikgebäude (PROTECH) südlich angrenzend an das Produktionswerk GFV Verschlusstechnik entstehen, in dem die bisherigen Konstruktions- und Werkzeugabteilungen der produzierenden Unternehmen der SAIER-Gruppe zusammengeführt werden. Die Unternehmensführung hält es für essentiell, dass das neue Gebäude direkt mit den beiden Produktionsgebäuden GFV Verschlusstechnik und SAIER Verpackungstechnik verbunden ist. Aus diesem Grund bleibt als einzige Fläche zur Umsetzung dieser Anforderungen die Freifläche südlich der GFV Verschlusstechnik übrig Mit der ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ‚Grundegert II‘ soll auf die herangerückte Wohnbebauung des anschließenden, derzeit nicht überplanten Bereichs an der einer Mischgebietsfestsetzung einbezogen werden.</i></p>	<p>zu II.</p> <p>Kenntnisnahme. Den Einwendungen von Bürger 2 ist aus den nachfolgenden Gründen nicht zu folgen. Weder liegen materielle noch formelle Rechtsfehler des Bebauungsplanentwurfs vor.</p> <p>zu 1.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p><i>Nach teilweiser Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe hat sich das ehemalige Dorfgebiet zu einem Quartier entwickelt, in dem derzeit neben Wohngebäuden, Kleintierhaltung, eine Tierarztpraxis, ein kleiner Laden sowie landwirtschaftliche Schuppen vorhanden sind. Daher wäre es für die weitere Entwicklung aus baurechtlicher Sicht sinnvoll, diesen Bereich als gemischte Baufläche zu erhalten und hierdurch einen entsprechenden planerischen Puffer . zwischen Gewerbegebiet und der angrenzenden Bebauung zu erreichen. Weitere nicht störende Gewerbebetriebe könnten sich hier niederlassen. Im gültigen Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet bereits als Mischbaufläche ausgewiesen".</i></p> <p>Im Bebauungsplanentwurf wird weiterhin die südwestlich an das Grundstück unserer Mandanten jenseits des Erschließungsstichs der Grundegertstraße liegende Fläche mit einem Baufensterabstand von nur 5 m zur Straßenfläche unter Südverlegung der Wendeschleife als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Dies erfolgt einschließlich viergeschossiger Bebaubarkeit, GFZ 0,8 und maximaler Firsthöhe von 18,50 m, 20 % hiervon von 22,50 m. Wie dies den wiederum südwestlich davon gelegenen Wohnhäusern an der Reutiner Straße zumutbar sein soll, ist unverändert nicht ersichtlich. Lt. S. 7 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung ist im Sinne eines geradezu „vorhabenbezogenen" Bebauungsplans unverändert geplant, „ein Erweiterungsbau mit insgesamt vier Vollgeschossen zur Unterbringung von Produktion und Qualitätsprüfung, Büroräumen, sanitäre Anlagen, Besprechungsräume und einer Kantine. Im Untergeschoss soll das Lager und die Technik untergebracht werden. Im obersten Geschoss (4. OG) ist Raum für weitere Technik vorgesehen“.</p>	

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p>a. Keine Aufstellung im beschleunigten Verfahren möglich Der geänderte und erweiterte Bebauungsplan kann nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der enge räumliche und sachliche Zusammenhang mit dem bestehenden Bebauungsplan „Grundegert II“ ist durch die geplante Änderung und Erweiterung eindeutig und offensichtlich.</p> <p>Im Abwägungsprotokoll vom 12.03.2019 stellt die Stadt auf Seite 50 dazu fest: <i>„Bei der Ermittlung der Grundfläche ist daher der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen zugrunde zu legen. Dieser beträgt für das Plangebiet ca. 17.000 m², sodass der Grenzwert von 20.000 m² hier eingehalten wird.“</i></p> <p>Das ist unzutreffend:</p> <p><u>aa. Gesetzlich zulässige Grundfläche nach § 13 a Satz 2 Nr. 1 BauGB wird überschritten</u></p> <p>Das beschleunigte Verfahren scheidet aus, weil die gesetzliche Obergrenze der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von</p>	<p>zu a.</p> <p>Nach § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Das Gesetz stellt ausschließlich auf im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächen ab. Die in einem künftigen Plangebiet vorhandenen Straßenflächen oder vorhandene Bauungen, die nicht Gegenstand der künftigen planerischen Festsetzungen sind, zählen dabei nicht. Es ist bei der Ermittlung der Grundfläche daher der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen zugrunde zu legen, welcher hier den Grenzwert von 20.000 m² nicht überschreitet.</p> <p>zu aa.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p>20.000 m² überschritten wird. Die Stadt hat bei der Ermittlung des Höchstwertes zu Unrecht nur die Fläche des zu ändernden bzw. zu erweiternden Bebauungsplanes berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurden trotz des Bestehens eines engen sachlichen und räumlichen Zusammenhangs die weiteren, bereits im Bestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes enthaltenen Grundflächen. Dieser enge räumliche Zusammenhang wird durch den baulichen Bestand der Gewerbegebäude der Firma Saier im bisherigen GEE-Bereich und der südlichen Erweiterungsplanung in den künftigen GEE-Bereich (bisherige Grünfläche) deutlich.</p> <p>Bei der Frage, ob die genannten Höchstwerte eingehalten sind, ist auf die gesamte im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. die gesamte festgesetzte Größe der Grundfläche abzustellen. Dies gilt unabhängig von einer bereits vorhandenen Bebauung. Abzustellen ist somit nicht nur auf die infolge des Bebauungsplans zu dem bisherigen Bestand neu hinzukommende Bebauung.</p> <p>Rieger, in: Schrödter, Baugesetzbuch, 9. Auflage, § 13 a Rn. 10</p> <p><u>bb. Zudem ist die Einbeziehung von faktischen Außenbereichsflächen in das Planverfahren unzulässig</u></p> <p>Im bisherigen Bebauungsplan wurden auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB Flächen für die Landwirtschaft/Wald festgesetzt. Unter Ziffer II. 12 der textlichen Festsetzungen vom 04.07.2006 wurde festgelegt, dass die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Landwirtschaft nur als</p>	<p>Die Grundflächen des bestehenden Bebauungsplans Grundegert II vom 13.07.2006 sind bei der Ermittlung des Höchstwertes nicht hinzuzurechnen, da bei einem Änderungsbebauungsplan ausschließlich auf die durch diesen Änderungsbebauungsplan festgesetzten Flächen abzustellen ist. Der nach § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigende enge Zusammenhang kann nur zwischen einem oder mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht kommen, nicht aber bei einer Kumulation eines Bebauungsplans nach § 13 a BauGB mit einem sonstigen, im Normalverfahren aufgestellten Bebauungsplan oder auch mit einem einfachen Bebauungsplan. Ein Fall der unzulässigen Kumulation, also der Aufspaltung eines Bebauungsplanverfahrens in mehrere kleinere Verfahren, um jeweils die Werte unterhalb von 20.000 m² zu erhalten, liegt darüber hinaus auch in zeitlicher Hinsicht nicht vor. Bei der Ermittlung der Höchstwerte sind somit nur die Flächen des Änderungsbebauungsplans heranzuziehen, so dass die gesetzlich zulässige Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird.</p> <p>zu bb.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Unabhängig von der Frage der früheren Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche handelt es sich vorliegend nicht um eine Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB,</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p>Grünfläche genutzt werden dürfen. Damit wurde nur der "Status quo" der bis zur Planaufstellung ohnehin schon vorhandenen Nutzung der Grundstücke, verbunden mit einem Ausschluss der Bebaubarkeit dieser Grundstücke, festgelegt. Außer dem Etikett der mit „landwirtschaftlichen Fläche“ und einer nach der Planbegründung vom 04.07.2006 dargestellten Größe von 8.310 m² hat sich durch die Planaufstellung an der Nutzung der Grundstücke für landwirtschaftliche Zwecke nichts geändert. Es handelt sich also de facto nach wie vor um nur mit einem Etikett der „Landwirtschaftsfläche“ versehene Außenbereichsflächen. Ohne dieses Etikett des Bebauungsplanes läge bei der Größe der landwirtschaftlichen Fläche ein planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB vor.</p> <p>Bei der Zielsetzung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB geht es darum, bestehende innenliegende <u>Flächen mit baulicher Vorprägung</u> beschleunigt entwickeln zu können. Eine solche bauliche Vorprägung gibt es bei der hier bestehenden und ausgewiesenen landwirtschaftlichen Fläche aber nicht. Im Gegenteil: Nach Ziff. II.12 der aktuellen textlichen Festsetzungen darf die ausgewiesene Fläche nur als Grünfläche genutzt werden.</p> <p>Grundstücke im Außenbereich können in ein Planverfahren nach § 13a BauGB nicht einbezogen werden. Bestätigt wurde diese Rechtslage durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 04.11.2015 - 4 CN 9.14- BauR 2016, Seite 1106 ff.:</p> <p><i>„Dem Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nach alledem die Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken versagt. Eine „Innenentwicklung nach</i></p>	<p>so dass gerade keine nach der von Bürger 2 zitierten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts unzulässige "Innenentwicklung nach außen" vorliegt. Vielmehr wird mit der Fortentwicklung und Änderung des Bebauungsplans Grundegert II die innerhalb des Siedlungsbereichs liegende und bereits überplante Grünfläche einer anderen Nutzungsart zugeführt.</p> <p>Im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB dürfen Flächen überplant werden, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan dabei nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden.</p> <p>Der Begriff der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB bezieht sich dabei nach Ansicht der Literatur aber auch auf die sogenannten "Außenbereiche im Innenbereich", also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind und innerhalb des Siedlungsbereichs selbst liegen, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 BauGB ergebende Gründe entgegenstehen. Vom Bundesverwaltungsgericht wurde diese Frage dagegen ausdrücklich offengelassen, so dass eine entgegenstehende Rechtsprechung nicht vorliegt. Auch größere Grünflächen kommen daher für die Anwendung des § 13 a BauGB in Betracht. Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere eine bauliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen außerhalb des Siedlungsbereichs vermieden und somit einer Zersiedlung entgegengewirkt werden, so dass die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten aufgenommen werden.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG <i>außen' ermöglicht § 13 a BauGB nicht.“</i> Nichts anderes kann für landwirtschaftliche Grundstücke, die in einem Bebauungsplan nur mit diesem Etikett versehen worden sind, gelten. Die Fläche ist als „Außenbereich“ zu qualifizieren. Ihre nunmehr angestrebte Überplanung dient nicht der Innenentwicklung i.S. des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB.</p> <p><u>cc. Landwirtschaftliche Flächen sind zugleich Ausgleichsflächen des bisherigen Bebauungsplans</u> Das Landratsamt Freudenstadt hat in seiner Stellungnahme vom 31.08.2018 festgestellt, dass bei der Bilanzierung der Eingriffe beim Bebauungsplan-aufstellungsverfahren 2006 die landwirtschaftliche Fläche als Ausgleich miteingerechnet worden ist. Daher müsste nach Auffassung des Landratsamtes eine Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung bezüglich dieser Fläche erfolgen, die nun dem damaligen Ausgleich entzogen worden ist. Dazu hat die Stadt Alpirsbach im Abwägungsprotokoll vom 12.03.2019 auf Seite 9 Folgendes festgestellt: <i>„Diese Fläche, im Bebauungsplan 2006, verbesserte die Eingriffs-Ausgleichsbilanz damals positiv, da hier keine Bebauung vorgesehen wurde. Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme (Außenbereich) und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden. Im Bereich Grundegert II wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 3 einem dringendem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Form Rechnung getragen. Dem Verzicht auf einen möglicherweise notwendigen Ausgleich im bestandsorientierten beschleunigten Verfahren steht eine Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gegenüber.</i></p>	<p>Die überplante Grünfläche ist unabhängig davon bereits nicht als Außenbereichsfläche anzusehen und darüber hinaus vollständig von Bebauung umgeben (Wohnbebauung sowie Feuerwehrhaus im Süden, Betrieb von Bürger 2 im Osten, Produktionswerk im Norden sowie weitere Wohn- und Gewerbenutzungen im Westen), so dass nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten auch diese Fläche dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist. Von einer isoliert in den Außenbereich vorstoßenden Fläche kann daher keine Rede sein. Das Plangebiet weist darüber hinaus eine bauliche Prägung auf, so dass eine Beplanung der Fläche im beschleunigten Verfahren des § 13 a BauGB zulässig ist.</p> <p>zu cc.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG <i>Dies rechtfertigt die Absicht des Gesetzgebers dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).“</i></p> <p>Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei diesen landwirtschaftlichen Flächen unter Berücksichtigung der Zielsetzung des § 13 a BauGB de facto um Außenbereichsflächen, die nicht im beschleunigten Verfahren überplant werden können. Dem Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2006 wird mit der Überplanung eine notwendige Ausgleichsfläche entzogen.</p> <p>Der Wegfall dieser landwirtschaftlichen Fläche (Ausgleichsfläche) muss vielmehr im Rahmen einer weiteren Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Bebauungsplanänderungsverfahren berücksichtigt werden. Auch deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB keine Anwendung finden.</p> <p><u>dd. Beachtliche Fehler</u> Diese Fehler des Bebauungsplanes werden nach § 214 Abs. 2 a BauGB beachtlich sein.</p> <p>Durch die fehlerhafte Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird das gesamte Bebauungsplanaufstellungsverfahren fehlerhaft.</p>	<p>Zur zulässigen Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche im beschleunigten Verfahren kann auf die Stellungnahme unter II. 2. a. bb. verwiesen werden.</p> <p>Der Wegfall möglicher Ausgleichsflächen bedarf keiner weiteren Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies bedeutet, dass aufgrund der Fiktionswirkung des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.</p> <p>Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen wird vorliegend begründet und abgewogen, so dass die Umweltbelange in der planerischen Abwägung berücksichtigt werden.</p> <p>zu dd.</p> <p>Eine fehlerhafte Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB liegt aus den angeführten Gründen nicht vor.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p><i>b. Fehlerhafte öffentliche Auslegung</i></p> <p>Zudem war die öffentliche Auslegung erneut fehlerhaft; einerseits waren die ausgelegten Unterlagen unvollständig (aa.); andererseits waren die Auslegungszeiten zu knapp bemessen (bb.):</p> <p><u>aa. Ausgelegte Unterlagen unvollständig</u></p> <p>Die ausgelegten Unterlagen waren unvollständig, weil Stellungnahme des Landratsamtes laut S. 48 des Abwägungsprotokolls, weswegen angeblich im Plangebiet kein Störfallbetrieb vorliegt, nicht ausgelegt war. Auch im beschleunigten Verfahren sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen. §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nimmt lediglich die Pflicht zur Aufzählung in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung aus, nicht dagegen ihre Auslegung. Diese ist nicht erfolgt. Der Fehler wird nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beachtlich sein.</p> <p><u>bb. Auslegungszeiten zu knapp</u></p> <p>Ein weiterer Verfahrensfehler liegt darin, dass auch die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs rechtsfehlerhaft war. Nach Bekanntmachung im Nachrichtenblatt für die Stadt Alpirsbach Nr. 14 vom 04.04.2019, Seite 3, wurden die Zeiten der öffentlichen Auslegung auf 2,5 Stunden montags, mittwochs und freitags und 3,5 Stunden dienstags und donnerstags beschränkt. Eine so starke Einschränkung der Zeiten, zu denen die interessierte Öffentlichkeit den</p>	<p>Die öffentliche Auslegung erfolgte ordnungsgemäß und unter Einhaltung der einschlägigen Vorschriften.</p> <p>zu aa.</p> <p>Nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Nach dem Sinn und Zweck der Regelung, der Öffentlichkeit eine umfangreiche Informationsmöglichkeit zu bieten, kommt eine Auslegung sinnvoller Weise nur in Betracht, wenn die Stellungnahmen einen Informationsgehalt aufweisen und sich nicht nur auf allgemeine Aussagen beschränken. Die Verpflichtung zur Auslegung beschränkt sich auf Stellungnahmen mit umweltbezogenem Inhalt und hierbei wiederum nur auf die wesentlichen Stellungnahmen. Die Gemeinde ist somit nicht verpflichtet, alle vorhandenen Stellungnahmen auszulegen. Eine inhaltliche Wiedergabe der Kurzstellungnahme des Landratsamts war somit ausreichend. Es obliegt dem Ermessen der Gemeinde, eine Auswahlentscheidung der vorzulegenden Stellungnahmen zu treffen. Hierdurch wird der Informationsstoff für die Bürgerinnen und Bürger aufbereitet, so dass die Auslegung von nicht wesentlichen oder pauschalen Stellungnahmen unterbleiben kann. Die Stellungnahme des Landratsamts wurde inhaltlich vollständig wiedergegeben, so dass eine umfangreiche Informationsmöglichkeit jederzeit gegeben war.</p> <p>zu bb.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p>Bebauungsplanentwurf vor Ort einsehen kann (nur 14,5 Stunden wöchentlich), ist deutlich zu wenig.</p> <p><i>12 Stunden: BayVGH, Beschluss vom 23.7.1981 - 16 XV 76 - BRS 38 Nr. 21.</i></p> <p>Sie ist jedoch bei einer Verwaltung der Größe der Stadt Alpirsbach nicht vertretbar und bedeutet eine rechtswidrige Einschränkung der Kenntnisnahmemöglichkeit.</p> <p><i>OVG Lüneburg Urf. v. 7.11.1997 - 1 K 2470/96 - PBauE § 3 BauGB Nr. 20: wöchentlicher Auslegungszeitraum von 22 Stunden ausreichend; 19 Stunden genügend: OVG Lüneburg Urf. v. 12.4.1985 - 6 C 2/83 - BRS 44 Nr. 19; Bayerischer VGH Urf. v. 20.5.1985 - 15 N 83 A.124 -, BRS 44 Nr. 22: Auslegungszeit von 20 Wochenstunden (zudem ausschließlich an Vormittagen) als "zwar knapp", aber ausreichend; Bayerischer VGH, Beschl. v. 22.4.1980 - 180 I 75 - BayVBl. 1980, 691: 18 Stunden nicht ausreichend.</i></p> <p>Die Verlängerung der Auslegungszeit von einem Monat auf 6 Wochen ändert daran nichts. Der Bauungsplanentwurf war damit nicht ordnungsgemäß ausgelegt. Der Verfahrensfehler wird nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beachtlich sein.</p> <p>3. Materielle Fehler des Bauungsplanentwurfs</p> <p>Der Bauungsplanentwurf ist - ohne dass es noch darauf ankäme - zudem materiell fehlerhaft. Denn planbedingt würden auf dem Erschließungsstich der Grundegertstraße durch die Südverlegung der Wendeschleife unzumutbare</p>	<p>Kenntnisnahme. Die erneute Auslegung des Bauungsplanentwurfs erfolgte in der Zeit vom 15.04.2019 bis zum 24.05.2019, mithin über 6 Wochen. Den im Verhältnis relativ kurzen wöchentlichen Dienstzeiten von 14,5 Stunden steht somit die Verlängerung der Monatsfrist des § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB gegenüber. Vorgaben darüber, an wie vielen Stunden des Tages bzw. an wie vielen Tagen innerhalb dieses Zeitraums den interessierten Bürgern tatsächlich eine ungehinderte Einsicht in die Planunterlagen möglich sein muss, macht die Vorschrift nicht. Es genügt die Auslegung während der Zeit des Publikumsverkehrs, da der interessierte Bürger nur während dieser Öffnungszeiten erwartet, Einsicht in die Entwurfsunterlagen nehmen zu können. Die Zeiten der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs entsprechen den Öffnungszeiten der Stadtverwaltung. Dagegen sind die Zeiten des Publikumsverkehrs nicht so eng bemessen, dass die Einsichtsmöglichkeit unzumutbar beschränkt wird.</p> <p>Die Einsichtnahme war unter Berücksichtigung der Feiertage im Auslegungszeitraum an insgesamt 76 Stunden eröffnet, so dass in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse in der Stadt Alpirsbach mit lediglich ca. 6400 Einwohnern eine ausreichende Einsichtzeit vorliegt.</p> <p>zu 3.</p> <p>Kenntnisnahme. Auch eine materielle Fehlerhaftigkeit des Planentwurfs liegt entgegen der Ansicht von Bürger 2 nicht vor.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p>Verkehrsverhältnisse für die dortigen Gewerbebetriebe, insbesondere unserer Mandanten entstehen (a.). Zudem führt der Bebauungsplanentwurf zu einem schweren Abwägungsfehler aufgrund einer nicht gerechtfertigten Herabstufung der angrenzenden Wohnbebauung zu einem bloßen Mischgebiet unter Verstoß gegen das planerische Rücksichtnahmegebot und das Gebot der Konfliktbewältigung (b.). Die vorgesehene Umgestaltung der Grundegertstraße mit der Verlegung der Wendeschleife führt ferner zu einem Abwägungsfehler aufgrund erheblicher Beeinträchtigungen des Betriebs der Feuerwehr (c.). Schließlich ist unverändert nicht ersichtlich, dass die Vorschriften über Störfallbetriebe in dem Planentwurf ordnungsgemäß berücksichtigt wurden (d.). Die Erweiterungswünsche unserer Mandanten, die schon vielfach mit der Stadt kommuniziert wurden, bleiben zu Unrecht und abwägungsfehlerhaft unberücksichtigt (e.).</p> <p><i>a. Abwägungsfehler wegen Entstehens einer unzumutbaren Verkehrssituation</i></p> <p>Die planbedingt in der Stichstraße der Grundegertstraße aufgrund der Verlegung der Wendeschleife nach Südosten entstehende verkehrliche Situation ist unseren Mandanten nicht zumutbar. Sie würde zu einem das Grundgerüst der Abwägung erschütternden Abwägungsfehler führen:</p> <p><u>aa. Bedeutung der vorhandenen Wendeschleife am nordwestlichen Ende des Stichts der Grundegertstraße</u></p> <p>Die vorhandene Wendeschleife, die im Moment am nordwestlichen Ende des</p>	<p>zu a.</p> <p>Der Wegfall des nördlichen Wendehammers mit südlicher Verlegung führt auch in Anbetracht des vereinzelt neuen Vorbringens von Bürger 2 zu keinem Eingriff in den Anliegergebrauch von Bürger 2 und zu keiner anderen Bewertung der Sach- und Rechtslage. Die zu berücksichtigenden Anliegerinteressen des Gewerbebetriebs von Bürger 2 an der Aufrechterhaltung des Wendehammers müssen hier weiterhin hinter den aufgeführten, für die Planung sprechenden Belangen zurück treten, da die Belange des Verkehrs, insbesondere die Breite und Länge der befahrbaren Stichstraße unter Berücksichtigung der besonderen Grundstückssituation auch des Grundstücks von Bürger 2 einem Verzicht auf die ursprüngliche Wendeanlage nicht entgegenstehen.</p> <p>Die Straßenbreite von 7.20 m gewährleistet einen Begegnungsverkehr auch von zwei jeweils 3 m breiten LKWs problemlos. Eine Blockade der Stichstraße droht somit nicht. Es erfolgt keine Einschränkung des bestehenden Straßenraumprofils, die bisherige Straßenbreite bleibt erhalten.</p> <p>Die Arbeitsabläufe des Betriebs von Bürger 2 werden durch den Wegfall des nördlichen Wendehammers nicht wesentlich beeinflusst. Der Umstand, dass Lieferfahrzeuge mehrmals gemeinsam täglich zur Anlieferung des Betriebsgelände anfahren, führt nicht zur Annahme eines erheblichen gewerblichen Kraftfahrzeugverkehrs, der zwingend eines Wendehammers bzw. einer Wendeschleife bedarf, zumal der Wendehammer bereits aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen nicht zum Parken oder Halten verwendet werden darf. Er dient lediglich dazu, dass große LKWs wieder aus dem</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p>Stichs der Grundegertstraße liegt, ist für die ordnungsgemäße Betriebsführung unserer Mandanten von großer Bedeutung. Ihre Installation war damals von den Plangebern genauso und gerade zur Bewältigung der vor Ort eintretenden verkehrlichen Probleme gewollt.</p> <p>Der geltende Bebauungsplan „Grundegert II“ aus dem Jahr 2006 führt in seiner Begründung auf S. 7 unter II. 5. „Erschließung“ aus:</p> <p><i>„Der rechtskräftige Bebauungsplan ‚Grundegert‘ sah für die Erschließung des Gebiets zwei Stichstraßen vor. Da bei der zwischenzeitlich realisierten Erweiterung des bestehenden Betriebsanteils der bestehenden ‚Grundegertstraße‘ überbaut wurde, funktionierte das vorgesehene Erschließungssystem nicht mehr.</i></p> <p><i>Aus diesem Grund wurde in diesem Bebauungsplan die ‚Grundegertstraße‘ abgehängt. Das südliche Teilstück wurde als Stichstraße ausgebildet, an deren Ende eine Wendeschleife angebunden ist. So wird hier die Möglichkeit geschaffen, dass Sattelzüge wenden können“.</i></p> <p>Die Lieferfahrzeuge für den Betrieb unserer Mandanten müssen aufgrund der Hygiene-Vorschriften des Robert-Koch-Instituts in Berlin zwingend an der westlichen Seite der Halle entladen und dürfen derzeit nur an der östlichen Seite beladen werden. Die Produktion erfolgt damit von West (unrein) nach Ost (rein), wobei auch das Unternehmensgebäude intern durch eine Trennwand in eine reine und eine unreine Seite getrennt ist. Hier gelten strenge Hygienevorschriften, die auf Anfrage gerne erläutert werden können. Dieser Bestandsbetrieb muss in seiner Arbeitsweise berücksichtigt und gesichert</p>	<p>Erschließungsstich herausfahren können. Vorliegend steht am Ende des Erschließungsstichs auf dem Privatgrund des Betriebs von Bürger 2 aber eine befestigte und ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit auch für große Fahrzeuge und LKWs zur Verfügung.</p> <p>Auch die geschilderten Betriebsabläufe führen nicht zu einem zwingenden Erfordernis eines Wendehammers. Es ist weiterhin nicht erkennbar, wie die Verlegung der Wendeschleife die von Bürger 2 geschilderten Abläufe der Entladung an der westlichen Seite und die Beladung an der östlichen Seite des Betriebs von Bürger 2 unmöglich machen soll. Auf dem Grundstück von Bürger 2 befinden sich im rückwärtigen Bereich neben Parkflächen ausreichende und befestigte Flächen zum Wenden und Rangieren. Ebenso besteht eine Zufahrtmöglichkeit sowie eine Ausfahrt zum und vom rückwärtigen östlichen Grundstücksbereich jeweils nördlich und südlich des Betriebsgebäudes. Eine Ausfahrt vom rückwärtigen Grundstücksbereich ist daher ebenfalls ohne Nutzung des Wendehammers möglich. Es existieren damit vielfältige Rangier- und Ausweichmöglichkeiten auf dem Betriebsgrundstück selbst. Abgesehen vom Straßenraum existieren somit ausreichende Flächen, welche für Wendemanöver in Anspruch genommen werden können. Ein sonstiger relevanter Kraftfahrzeugverkehr besteht im nördlichen Bereich des Erschließungsstichs nicht.</p> <p>Beeinträchtigungen durch die Fahrzeuge der Feuerwehr und andere parkende LKWs sind ebenfalls nicht zu erwarten. Ordnungswidrig abgestellte Fahrzeuge werden gegebenenfalls, insbesondere wenn Einfahrten von Unternehmen blockiert werden, entfernt oder mit einer Geldbuße belegt.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p>werden. Die Fahrzeuge müssen an der westlichen Seite der Halle abgestellt werden und bleiben, weil sie mit schmutzigen (kontaminierten) Textilien beladen und aufgrund der geltenden Fahrverordnung nicht bewegt, zudem auch nicht vom Fahrer entladen werden dürfen.</p> <p>Im Abwägungsprotokoll vom 12.3.2019 wird lapidar behauptet, dass der Wegfall der nördlichen Wendeschleife mit südlicher Verlegung zu keinem Eingriff in den Anliegergebrauch unseres Mandanten führt und seine Anliegerinteressen an der Aufrechterhaltung der Wendeschleife hinter den aufgeführten, für die Planung sprechenden Belangen zurückzutreten hätten. Auch würden die Arbeitsabläufe des Betriebs unseres Mandanten durch den Wegfall der nördlichen Wendeschleife nicht wesentlich beeinflusst. Diese Stellungnahme beruht auf einem offensichtlichen Fehlverständnis des Betriebsablaufes unseres Mandanten. Aus den bereits genannten Gründen ist für einen funktionierenden Betriebsablauf die vorhandene Wendeschleife unerlässlich.</p> <p><u>bb. Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfs</u></p> <p>Diese Möglichkeit wird nun durch die Verlegung der Wendeschleife in die Mitte der Straße unmöglich gemacht. Unsere Mandanten erwarten aufgrund der Änderung für die Erschließung ihres Grundstücks ein Verkehrschaos: Nach dem ausliegenden Planentwurf soll die bisherige Grünfläche östlich/ südöstlich des Betriebsgrundstücks unserer Mandanten und des bisherigen Erschließungstichs mit Wendeschleife in eine Gewerbegebietsausweisung geändert und der Wendeschleife nach Südwesten verlegt werden. Das</p>	<p>Auch die neue Ein- und Ausfahrt zum Erweiterungsvorhaben der SAIER-Gruppe führt zu keiner anderen Bewertung. Mögliche Beeinträchtigungen für den Verkehrsfluss auf der Grundegertstraße durch auf Höhe des neuen (südlichen) Wendehammers ein- und ausfahrende LKWs werden durch diesen Wendehammer bereits auf ein in Gewerbegebieten übliches Maß reduziert. Die jederzeitige An- und Abfahrbarkeit des Betriebs von Bürger 2 wird hierdurch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Geringfügige Beeinträchtigungen durch An- und Abfahrtsverkehr von LKWs, teilweise mit Sattelaufliegern oder als Lastzug sind dagegen in einem Gewerbegebiet typischerweise anzutreffen und Bestandteil des allgemeinen Lebens- und Geschäftsrisikos. Wenn Bürger 2 anführt, dass in seinem Betrieb häufig 10 Transportfahrzeuge gleichzeitig anträfen, so muss er durch Vorkehrungen im eigenen Betriebsablauf sicherstellen, dass er dieses Verkehrsaufkommen bewältigen kann. In Anbetracht der vorhandenen zwei Laderampen auf der Westseite des Betriebs von Bürger 2 ist auch ein geringeres betriebsbezogenes Verkehrsaufkommen zu Spitzenzeiten zu erwarten. Von einem Verkehrschaos ist dagegen nicht auszugehen. Die dargestellten Beeinträchtigungen begründen weder einen unzulässigen Eingriff in den Anliegergebrauch von Bürger 2, noch ergibt sich ein Eingriff in seinen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb.</p> <p>zu bb.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p>Grundstück unserer Mandanten wäre dann nur noch durch einen Erschließungsstich zugänglich. Dagegen entfällt die Wendemöglichkeit am Ende der Straße. Dies wird zu chaotischen Verkehrsverhältnissen führen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Denn die in den Erschließungsstich hineinfahrenden Fahrzeuge können diesen nicht mehr verlassen. - Insbesondere kann die Erschließungsplanung nicht von einem „Stauraum“ als Ausweichmöglichkeit für den künftig als Sackgasse ausgebildeten Stich der Grundegertstraße auf dem Grundstück unserer Mandanten ausgehen. Denn die Flächen dort sind durch wartende Lkws belegt. Die räumliche Situation auf dem Betriebsgrundstück ist angespannt, was der Stadt aufgrund der langjährigen Erwerbsbemühungen unserer Mandanten bekannt ist. - Zugleich wird das Straßenraumprofil planbedingt noch weiter eingeschränkt; denn auf der anderen Seite des Erschließungsstichs rückt aufgrund des Bebauungsplanentwurfs das für die Erweiterung der GFV vorgesehene Baufenster mit einem Abstand von möglicherweise nur noch 5 m an den Erschließungsstich heran. Dies erschwert die verkehrliche Situation zusätzlich. Dies ist auch unter Gleichbehandlungsgesichtspunkten unverständlich, weil die Gebäude unserer Mandanten einen Abstand von 12 m halten mussten. - Besonders problematisch ist dabei, dass nach dem Planentwurf immer noch keine rückwärtige (östliche) Zu- und Abfahrt von und zum Grundstück unserer Mandanten vorgesehen ist. Ein moderner Wäschereibetrieb, wie derjenige unserer Mandanten, ist in besonderem Maße auf die An- und Abfahrbarkeit angewiesen, da die Wäsche-An- bzw. Ablieferung „just in time“ 	

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p>erfolgen muss und keine Behinderungen durch das hier zu erwartende Verkehrschaos duldet. Dies gilt insbesondere für die Belieferung von Krankenhäusern. Die Lieferfahrzeuge kommen überwiegend mehrmals gemeinsam täglich zur Anlieferung. Häufig sind es bis zu zehn Transportfahrzeuge gleichzeitig oder zeitnah. Zugleich entsteht ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen bei Arbeitsbeginn, Schichtwechsel, Arbeitsende des Unternehmens. Es ist damit zu rechnen, dass der auf jederzeitige Erreichbarkeit angewiesene Gewerbebetrieb unserer Mandanten aufgrund des bei Verwirklichung des Bebauungsplanentwurfs zu erwartenden Verkehrschaos mehrere Stunden am Tag nicht erreichbar ist. Dies führt zu einer Rechtsverletzung unserer Mandanten. Eine planbedingte Änderung der Verkehrssituation ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p><i>BVerwG, Beschl. v. 09.11.1979 - 4 N 1.78 u.a. - BVerwGE 59, 87.</i></p> <p>Eine solche Nichterreichbarkeit über mehrere längere Zeiträume am Tag ist für einen Gewerbebetrieb nicht zumutbar, wenn dieser Betrieb auf die An- bzw. Ablieferung „just in time“ angewiesen ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinzu kommt die Nutzung der Grundegertstraße durch Fahrzeuge der ansässigen Feuerwehr, nämlich Mannschafts- und Einsatzfahrzeuge, aber auch die Fahrzeuge der Feuerwehrleute, mit denen diese zum Feuerwehrhaus gelangen. Hierzu wurde nichts ermittelt. - Zudem nutzen die Mitarbeiter des östlichen Parkplatzes der Firma GFV die Zu- und Abfahrt. Mehrmals täglich befahren Lkws die Straße zur Belieferung der Firma GFV. Damit ist die Straße schon heute stark belastet. Im Übrigen erlauben 	

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG die Firmen Saier/GFV ihren Lastwagenfahrern nicht, auf ihrem Betriebsgelände zu parken, auch nicht um die Ruhepausen einzuhalten und über die Feiertage abzuwarten, bis das Transportgut entladen oder eingeladen werden kann. Dies bedeutet weitere haltende Lkw in der näheren Umgebung, insbesondere auf der Stichstraße, die den Verkehrsfluss behindern. Hierzu wurde nichts ermittelt.</p> <p>- Es gibt auch keine gutachterliche Aussage dazu, ob über die jetzt angedachte Erschließungslösung überhaupt die Zufahrt mit Giga-Linern mit bis zu 25 m Länge möglich ist. Da zu erwarten ist, dass diese Fahrzeuge schon in naher Zukunft den An- und Ablieverkehr dominieren, besteht ein weiteres Ermittlungsdefizit.</p> <p>- Es ist auch nicht ersichtlich, wo auf dem Erschließungsstich zu räumender Schnee abgelagert, wie die ordnungsgemäße Entwässerung ohne Inanspruchnahme der Anliegergrundstücke erfolgen und wie in diesem Verkehrschaos auch die dort südöstlich angesiedelte Feuerwehr ordnungsgemäß betrieben werden soll.</p> <p>- Der sich ergebende schwerwiegende Abwägungsfehler führt auch dazu, dass infolgedessen die gewerbegebietsbedingten Lärmimmissionen einschließlich von Verkehrslärmimmissionen nicht ordnungsgemäß bewältigt werden können: Etwa vorgesehene Schallschutzmauern können nicht an der Stichstraße eingebaut werden, da sonst deren Befahrbarkeit noch weiter eingeschränkt wird.</p> <p>Das bedeutet: Die im Bebauungsplanentwurf nach Südosten versetzte Wendeschleife kann ihren Zweck zur ausreichenden Sicherung der Erschließung und Bewirtschaftung des Unternehmens unserer Mandanten nicht erfüllen. Hierfür wäre seine Position wie bisher am Ende des Erschließungs-</p>	<p>Gutachterliche Aussagen zur Befahrbarkeit der Grundegertstraße mit Giga-Linern sind nicht erforderlich. Auf die Befahrbarkeit mit Giga-Linern (Euro-Combi) kommt es für die Abwägung nicht an. Diese Fahrzeuggattung darf in Deutschland nur auf den in einer Positivliste angeführten Strecken fahren. Eine Pflicht, die Befahrbarkeit von Gewerbegebieten mit Giga-Linern bei der Planung zu berücksichtigen, besteht nicht, da es sich um eine vom üblichen Maß abweichende Fahrzeuggattung vergleichbar mit Schwertransporten oder überbreiten Fahrzeugen handelt. Diese werden fast ausschließlich von Speditionen auf Autobahnen und vereinzelt Bundesstraßen und gerade nicht von produzierenden Betrieben wie jenen der SAIER-Gruppe oder auch vom Betrieb des Bürgers 2 verwendet. Eine Nutzung von Giga-Linern durch Gewerbebetriebe ist lediglich eine betriebsinterne Entscheidung und weder im Rahmen dieser Abwägung, noch bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials zu berücksichtigen.</p> <p>Der gemäß § 41 Abs. 1 Straßengesetz B-W (StrG) zu räumende Schnee wird bei Schneefall mangels bestehenden Gehsteigs in der Grundegertstraße am Straßenrand gelagert und angehäuft. Der auf dem eigenen Grundstück anfallende Schnee ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf selbigem zu lagern. Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers hat in das bereits vorhandene Leitungssystem zu erfolgen. Beeinträchtigungen für den Betrieb der Feuerwehr sind ebenfalls nicht zu erwarten.</p> <p>Nach dem schalltechnischen Gutachten wird prognostiziert, dass unter Berücksichtigung der im Lärmgutachten aufgeführten Angaben die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG stichs erforderlich. Es ist insbesondere nicht verständlich, dass allen zum Grundstück unserer Mandanten oder den neuen Betriebsgrundstücken der GFV fahrenden oder von diesen Grundstücken abfahrenden Lkws für diese Anfahrt nur noch ein schmaler Stich ohne Wendemöglichkeit zur Verfügung steht. Das bedeutet eine erhebliche Verschlechterung der Erschließungssituation gegenüber bisher. Dies wird für den Beispielsfall deutlich, dass zwei große Lkw (Länge mit Hänger 18,75 m, Breite 2,60 m, mit Außenspiegeln über 3 m) die Straße nicht gleichzeitig in Gegenrichtung befahren können. Die Lkws müssen daher am Ende der Straße wenden bzw. ausweichen können. Zwischen den Bordsteinen ist die Straße im Bereich des Grundstücks unserer Mandanten 6 m breit, so dass eine Vorbeifahrt aneinander nicht möglich ist. Würde die jetzige Planung umgesetzt, würde die Stichstraße nordwestlich der versetzten Wendeschleife immer dann blockiert, wenn auf dieser mehr als ein Lkw fahren würde. Zugleich wäre die Feuerwehrausfahrt blockiert.</p> <hr/> <p>Dies ist keine ordnungsgemäße Verkehrsplanung, sondern führt zu einem schwerwiegenden Abwägungsfehler.</p> <p>Eine Lösung des Verkehrsproblems wäre die Ermöglichung eines direkten Anschluss des Betriebsgrundstücks unserer Mandanten an die Kreisstraße. So ließe sich die verkehrliche Situation auf der Grundegertstraße entzerren und der vorhabenbedingte zusätzliche Verkehr auch unter Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr voraussichtlich bewältigen.</p> <p>Im Abwägungsprotokoll vom 12.03.2019 auf Seite 37 ff. werden die Auswirkungen der geplanten Änderung der Grundegertstraße völlig verharmlost</p>	<p>Schallschutzmauern sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich, sie würden auch nicht zu einer Einschränkung der Befahrbarkeit der Grundegertstraße führen. Aufkommende Lärmimmissionen können ohne Beeinträchtigung der Verkehrssituation der Grundegertstraße bewältigt werden.</p> <p>Ein Befahren von zwei LKWs in Gegenrichtung ist nach der planerischen Ausgestaltung der Grundegertstraße problemlos möglich.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Verkehrsproblem wird nach dem oben Gesagten nicht gesehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Verharmlosung von verkehrlichen Auswirkungen liegt nicht vor. Vielmehr wurden die möglichen Auswirkungen der Verlegung des</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p>und konterkarieren die Planungsziele der Verkehrserschließung im Ursprungsbebauungsplan. Folge dieser Planung sind aus Sicht unserer Mandanten vermeidbare massive Verkehrsprobleme, die mit einer Beibehaltung der vorhandenen Straße und der vorhandenen Wendeschleife vermieden werden können. Die Wendemöglichkeit muss deshalb unter Beibehaltung der bisherigen Wendeschleife erhalten bleiben. Behinderungen durch die Nichterreichbarkeit durch Verzögerungen des An- und Abfahrtsverkehrs sind für den Betriebsablauf auf dem Gewerbegrundstück unserer Mandanten nicht zumutbar. Diese negativen Auswirkungen, auch der dadurch bedingten Lärmimmissionen, durch den geplanten Wegfall der Wendeschleife und der Installation eines Straßenstichs können und werden unsere Mandanten nicht hinnehmen.</p> <p><i>b. Abwägungsfehler wegen Herabstufung der angrenzenden Wohnbebauung zu einem bloßen Mischgebiet unter Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot und das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung</i></p> <p>Die durch den Bebauungsplanentwurf erstmals überplante Fläche südwestlich des bisherigen Plangebiets entlang der Friedrichstraße/Dorfstraße/Reutiner Straße ist ausweislich der dort tatsächlich vorhandenen Bebauung ein faktisches allgemeines Wohngebiet:</p> <p><u>aa. Faktisches allgemeines Wohngebiet</u></p> <p>Entgegen der anscheinend dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegenden Auffassung ist kein faktisches Mischgebiet gegeben. Es liegt keineswegs eine</p>	<p>Wendehammers analysiert und die zu berücksichtigenden Anliegerinteressen mit den für die Planung sprechenden Belangen abgewogen. Bürger 2 hat dabei keinen Anspruch auf Beibehaltung einer für ihn optimalen Verkehrssituation. Der für seinen Betrieb bestehende Lagevorteil an der Straße ist von Anfang an mit dem Risiko der Änderung behaftet. Aus dem früheren Bebauungsplan Grundegert II folgt für Bürger 2 keine Gewährleistung des status quo im Sinne einer "Ewigkeitsgarantie". Durch die Änderung bleibt die verkehrliche Erschließung für das Grundstück von Bürger 2 in ausreichendem Umfang erhalten.</p> <p>zu aa.</p> <p>Die Einstufung eines Teilbereichs des Bebauungsplans als Mischgebiet unter Einschluss der Wohnbebauung ist sachgerecht und stellt keinen Verstoß gegen das planerische Rücksichtnahmegebot oder das Gebot der Konfliktbewältigung dar. Gemäß § 6 der BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG gleichwertige Durchmischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbes vor. Es ist auch keine landwirtschaftliche Prägung vorhanden. Damit entspricht das überplante Gebiet zwischen der Friedrichstraße, der Dorfstraße und der Reutiner Straße einem faktischen allgemeinen Wohngebiet im Sinne von § 34 Abs.2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauNVO. Auch in einem allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Mehr ist vor Ort auch nicht vorhanden. Gegen den Befund der faktischen allgemeinen Wohnbebauung lässt sich nicht einwenden, dass der derzeit geltende Bebauungsplan „Grundegert II“ aus dem Jahr 2006 in der Begründung auf S. 6 unter II. 2. „Lärmschutz“ davon spricht: <i>„Die Gewerbebebietsflächen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Misch- oder Dorfgebietenutzung mit bestehenden Wohngebäuden. An diesen müssen die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm eingehalten werden“</i>. Die zu Recht erkannten „bestehenden Wohngebäude“ dominieren gegenüber den sonstigen Nutzungen so, dass ein faktisches allgemeines Wohngebiet vorliegt. Eine abweichende Einschätzung ist, betrachtet man den heute vorhandenen tatsächlichen Gebäudebestand, unzutreffend.</p> <p><u>bb. Grober Abwägungsfehler einer „Konfliktbewältigung“ durch einseitige Herabstufung des faktischen allgemeinen Wohngebiets</u> Der Entwurf der Bebauungsplanbegründung spricht auf S. 6 unter Ziff. IV 1. zunächst noch von „Mischbebauung und Wohnen“, um dann unter Ziff. 2 eine „über die Jahre herangerückte Wohnbebauung im Südwesten des Plangebiets“ zu kritisieren, die es gelte „städtebaulich zu ordnen und Nutzungskonflikte</p>	<p>Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nach § 6 Abs. 1 BauNVO sind neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in einem Mischgebiet in der Regel auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit wie auch sonstige Gewerbegebiete, Gartenbaubetriebe und sogar Tankstellen zulässig. Hier werden Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Gartenbaubetriebe im MI ausgeschlossen. Die Mischung von Wohnen und Gewerbe ist zwingende Voraussetzung für die Ausweisung der Gebietsart. Hier sind aktuell neben Wohngebäuden eine Kleintierhaltung, eine Tierarztpraxis, ein kleiner Laden sowie landwirtschaftliche Schuppen vorhanden. Es ist geplant, dass sich auf den noch unbebauten Grundstücke weitere nicht störende Gewerbebetriebe niederlassen, so dass die Ausweisung als Mischgebiet erforderlich ist. Eine hinreichende Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung wird dadurch gewährleistet.</p> <p>Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption ist aus den oben genannten Gründen durch eine zukünftige Ansiedlung von nichtstörenden Gewerbebetrieben im Mischgebiet eine hinreichende Mischung der unterschiedlichen Nutzungen angestrebt und möglich.</p> <p>zu bb.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG planerisch zu bewältigen“. Schon damals war klar, dass es sich um eine faktische Wohnbebauung handelt. Eine planerische Bewältigung von Nutzungskonflikten liegt jedoch nicht in der jetzt im Planentwurf vorgesehenen bloßen Abstufung und damit Niveauverschlechterung einer seit Jahrzehnten bestehenden Wohnbebauung auf der Grundlage der fehlerhaften Annahme von dessen Nutzungsstruktur.</p> <hr/> <p>Damit ergibt sich der Befund, dass die vorhandene faktische allgemeine Wohnbebauung unzulässig und abwägungsfehlerhaft zu einem bloßen Mischgebiet herabgestuft werden soll, um einseitig zu Lasten dieser Wohnbebauung der planbedingten Erhöhung der zulässigen Immissionsrichtwerte dem Immissionsschutz Rechnung zu tragen.</p> <hr/> <p>Dies ist unzulässig, weil der durch die vorhandene gewerbliche Nutzung und den Ausbau der Firma GFV verursachte Konflikt einseitig zu Lasten der vorhandenen Wohnbebauung gelöst werden soll. Ein solches Vorgehen verstößt gegen das Gebot der Konfliktbewältigung, das Gebot der Gleichbehandlung und die Anforderungen einer ordnungsgemäßen Abwägung gem. §§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB.</p> <p>Dies wäre falsch verstandener „Immissionsschutz“ im Sinne des Schutzes der vorhandenen gewerblichen Nutzung sowie einer bisher nicht vorhandenen, jetzt aber durch Inanspruchnahme der Grünfläche extrem nahe an die vorhandene Wohnbebauung heranrückenden gewerblichen Bebauung, einseitig zulasten dieser Wohnbebauung. Die Herabstufung dieses faktischen allgemeinen Wohngebiets zu einem Mischgebiet stellt keine ordnungsgemäße Konfliktlösung dar und führt zur Abwägungsfehlerhaftigkeit und Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanentwurfs.</p>	<p>Die vorhandene bauliche Situation mit dem Nebeneinander von Gewerbebetrieben und im unbeplanten Innenbereich vorhandenen Wohngebäuden wurde berücksichtigt. Die planungsrechtliche Bewältigung der Gemengelage berücksichtigt die Interessenkonflikte, die zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung bestehen, in ausreichendem Maße. So wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für den bereits bebauten südlichen und südwestlichen Planbereich eine Festsetzung getroffen, die sowohl die gewerbliche Nutzung als auch die Wohnnutzung sichert. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets für den Bereich der vorhandenen Wohngebäude schied ersichtlich wegen der Nähe der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe aus. Auch hat die Stadt in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf für den zukünftigen Gewerbebetrieb Einschränkungen festgesetzt, die den Konflikt zwischen den vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen ausgleichen sollen. Mit der Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet dürfen die Lärmimmissionswerte eines Mischgebietes nicht überschritten werden, was dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung dient. Sonstige im Einzelfall auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans auftretende Konflikte können im Baugenehmigungsverfahren ausgeglichen werden. Hierbei ist das Rücksichtnahmegebot aus § 15 BauNVO zu beachten.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p>Im Abwägungsprotokoll vom 12.03.2019 wird zu Recht festgestellt, dass die Mischung von Wohnen und Gewerbe zwingende Voraussetzung für die Ausweisung der Gebietsart „Mischgebiet“ ist. Diese Mischung ist aber nicht vorhanden. Im Gegenteil: Die vorhandene Bebauung entspricht der Gebietsart eines „Allgemeinen Wohngebiets“. Entsprechend unserer Begründung kann deshalb fehlerfrei kein „Mischgebiet“ festgesetzt werden. Der Planentwurf muss deshalb geändert werden.</p> <p><u>cc. Grober Abwägungsfehler durch Heranrücken einer „durchgehenden Mauer“ jenseits der Reutiner Straße an die allgemeine bestehende Wohnbebauung</u></p> <p>Durch die erhebliche Erhöhung des auf den bisherigen Grundflächen zugelassenen Maßes der baulichen Nutzung gegenüber den bisherigen Teilen des Bebauungsplans auf voller Länge des Baufensters nach Südwesten unter Zulassung einer abweichenden Bauweise würde entlang der Reutiner Straße eine „durchgehende Mauer“ mit einer Höhe von bis zu 22,5 m zulässig. Dies ist weder städtebaulich erwünscht, noch dem angrenzenden faktischen allgemeinen Wohngebiet zumutbar.</p> <p>aaa. Hierdurch entstünde eine erhebliche Verschattungswirkung insbesondere hinsichtlich der morgendlichen Besonnung, die im Bebauungsplan nirgends untersucht ist. Es ist die Einholung einer Verschattungsstudie erforderlich.</p> <p>bbb. Zudem entstünde eine erdrückende Wirkung. Eine solche erdrückende Wirkung wird von der Rechtsprechung zwar allenfalls bei einem enormen Höhenunterschied von Gebäude angenommen. Die Anforderungen an das</p>	<p>Eine hinreichende Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung ist vorliegend gewährleistet, so dass die Ausweisung als Mischgebiet erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan sollen sich auf den noch bestehenden freien Grundstücksflächen weitere nicht störende Gewerbebetriebe niederlassen. Das städtebauliche Konzept eines Mischgebiets lässt sich vorliegend realisieren, so dass die Festsetzung als Mischgebiet zulässig ist.</p> <p>zu cc.</p> <p>Kenntnisnahme. Der bauliche Ist-Zustand wurde mittlerweile dem nach den Festsetzungen des Bebauungsplans maximal möglichen Baukörper gegenübergestellt und die Verschattung der Wohngebäude gutachterlich untersucht. Nach der Schattenanalyse des Büros Gförer vom 02.10.2018 ergibt sich lediglich im Sommer (untersuchter Tag 21.06.18) für das Wohnhaus Reutiner Straße 5 eine geringfügige Verschattung in den Morgenstunden, welche im Wesentlichen die nördliche Garage betrifft. Für sämtliche vorhandene Wohngebäude ist daher eine ausreichende Besonnung/Belichtung gewährleistet.</p> <p>Die festgesetzten Baugrenzen gewährleisten einen ausreichenden Abstand zwischen der bestehenden Bebauung und den im Bebauungsplan ermöglichten baulichen Nutzungen. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 18,50 m, wobei für den Erweiterungsbau im eingeschränkten Gewerbegebiet nur für 20 % der Gebäudegrundfläche eine größere Höhe zulässig ist.</p> <p>Die Baugrenzen sind mehr als 15 m von der Wohnhausbebauung in der Reutiner</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG</p> <p>dadurch, dass in dem geplanten Mischgebiet südwestlich der Reutinerstraße eine Firsthöhe von 11,5 m zulässig sein soll. Die Gebäudehöhe im künftigen GEE nordöstlich der Reutinerstraße wäre demnach doppelt so hoch möglich. Dieser Höhenkontrast würde zu einer stadtplanerischen Fehlentwicklung im Stadtteil Peterzell führen.</p> <p><i>c. Abwägungsfehler wegen Beeinträchtigungen des Betriebs der Feuerwehr</i> Die planbedingt in der Stichstraße der Grundegertstraße aufgrund der Verlegung der Wendeschleife nach Südosten entstehende verkehrliche Situation würde, wie gezeigt, zugleich zu erheblichen verkehrlichen Problemen beim Betrieb des bestehenden Feuerwehrhauses führen und stellt somit eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dar: Die Feuerwehrstation wurde im Jahr 2008 am jetzigen Standort errichtet und verfügt über mehrere Einsatzfahrzeuge. Im Falle eines solchen Einsatzes hat das Einsatzpersonal schon heute nicht ausreichende Stellplätze auf dem Feuerwehrgelände, so dass diese entlang der Stichstraße parken und diese weiter verengen. Würde die Wendeschleife nun wie geplant, nach Südosten verlegt, würde dadurch im Einsatzfalle zusätzlich ein erhebliches Verkehrschaos entstehen. Das Problem muss deshalb ordnungsgemäß bewältigt werden. Dafür ist derzeit aber kein Ansatz ersichtlich. Im Abwägungsprotokoll vom 12.03.2019 stellt die Stadt auf Seite 47 fest, dass mit der Verlegung der Wendeschleife keine Verschlechterung der verkehrlichen Situation für die Feuerwehr eintreten werde und sich voraussichtlich die Ein- und Ausfahrtsituation der Feuerwehr durch die in südliche Richtung verlegte Wendeschleife verbessere. Diese Beurteilung ist unzutreffend und nicht nachvollziehbar, weil die geplante Wendeschleife bereits auf Höhe des</p>	<p>Auch besteht kein Anspruch auf eine schonendere Situierung der Baukörper, da die Festsetzungen das Rücksichtnahmegebot beachten.</p> <p>zu c. Durch die Verlegung des Wendekreises nach Süden droht keine Verschlechterung der verkehrlichen Situation für die Feuerwehr. Vielmehr verbessert sich voraussichtlich die Ein- und Ausfahrtsituation der Feuerwehr durch den in südliche Richtung verlegten Wendehammer, wobei die Zufahrt von der Reutiner Straße vorgesehen ist. Die Mannschafts- und Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr parken nicht in der Grundegertstraße, sondern in der Gerätehalle der Feuerwehr, in welcher die erforderlichen Strom- und Druckluftanschlüsse und mögliche Schlauchanschlüsse vorhanden sind. Vor der Gerätehalle stehen ca. 10 ausgewiesene Parkplätze für die Privatfahrzeuge des Einsatzpersonals zur Verfügung, weitere Freiflächen zum Parken bestehen auf dem Betriebsgelände der Feuerwehr selbst.</p> <p>Auch wenn die geplante Wendeschleife auf Höhe des Feuerwehrgrundstücks beginnt, so befindet sich die Feuerwehrausfahrt südlich der Wendeschleife. Der Umstand, dass auch andere Verkehrsteilnehmer die Straße nutzen führt nicht zu einer Verschlechterung der verkehrlichen Situation für die Feuerwehr. Unzureichende Ein- und Ausfahrtsmöglichkeiten zum Gerätehaus oder auch Beeinträchtigungen der Zugänglichkeit zur Feuerwehrstation sind nicht zu erwarten.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG Feuerwehrgrundstückes beginnt und genau diese Verkehrsfläche häufig vom Zu- und Abfahrtsverkehr (Schwerlastverkehr) zum Gewerbegrundstück unserer Mandanten, als auch für die künftige Nutzung der neu geplanten Gewerbeflächen dienen soll.</p> <p><i>d. Keine Berücksichtigung der Vorschriften über Störfallbetriebe</i> Es ist nicht ersichtlich, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs § 9 Abs. 1 Nr. 23 c BauGB ausreichend berücksichtigt wurde. Die Vorschrift dient der städtebaulichen Steuerung von Risikopotentialen im Umfeld von Störfallbetrieben i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG, um die Pflichten aus § 50 Satz 1 BImSchG zur Verhütung schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen und der Begrenzung der Unfallfolgen für Mensch und Umwelt durch die Einhaltung von „angemessenen Sicherheitsabständen“ umsetzen zu können. Störfallbetriebe sind nach § 3 Abs. 5a BImSchG Betriebe selbst und ihre Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe vorhanden oder vorgesehen sind. Die Planung enthält keinerlei Ausführungen dazu, ob im Plangebiet oder angrenzend daran Störfallbetriebe ansässig oder genehmigt sind, die Achtungsabstände auslösen. Es fehlen jede Überprüfung von Stofflisten und Stoffmengen nach der 12. BImSchV anhand sämtlicher erteilter Baugenehmigungen und anhand sämtlicher vor Ort stattfindenden betrieblichen Tätigkeiten und daraus abzuleitende Abstandsempfehlungen in Umsetzung von § 50 BImSchG. Die Verhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung geben dazu Anlass: In der Nähe, ca. 1500 mtr. ist eine größere Sammel-Verarbeitungs- und Lagerstelle für Problemabfälle von Remondis. In Betracht kommen auch alle zulässigen Betriebsvorgänge der Kunststofffabrik Saier. Maßgeblich ist nicht nur, was in diesen Betrieben tatsächlich gelagert und verarbeitet wird, sondern auch, was nach den (oftmals nach der Kapazität nicht begrenzten) Bau- und Betriebsgenehmigungen gelagert und verarbeitet werden darf. Es scheint dazu nichts ermittelt worden zu sein. Die behauptete Stellungnahme des Landratsamtes laut S. 48 des Abwägungsprotokolls, dass kein Störfallbetrieb vorliegt, wurde nicht mit ausgelegt (s.o.) und erscheint unsubstantiiert. Mit einem</p>	<p>zu d. Kenntnisnahme. Die Störfallbetriebseigenschaft wurde in Rücksprache mit dem LRA Freudenstadt geprüft. In den Betrieben GFV Verschluss- und SAIER Verpackungstechnik werden insgesamt 48.450 kg Heizöl und 5.030 kg Propangas gelagert. Hierzu hat das LRA mitgeteilt: "Propangas wird in der Stoffliste der Störfallverordnung der Nummer 2.1 „Verflüssigte entzündbare Gase, Kategorie 1 oder 2, (einschließlich Flüssiggas) und Erdgas“ zugeordnet. Die Mengenschwelle liegt bei 50.000 kg. Heizöl wird in der Stoffliste unter Nummer 2.3 eingestuft, wobei die Mengenschwelle bei 2.500.000 kg liegt. Bei beiden Kategorien liegen sie weit unterhalb der Mengenschwellen. Wir folgen daher Ihrer Einschätzung, dass sie nicht als Störfallbetrieb einzustufen sind." Der Bebauungsplan ermöglicht nicht die Errichtung und den Betrieb eines Störfallbetriebs, ein Nutzungskonflikt besteht somit nicht. Im Übrigen wurde das Abstands- und Trennungsgebot des § 50 BImSchG eingehalten, in Bezug auf die über 1,5 km entfernte Lagerstelle von Remondis fällt die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Grundegert II nicht unter die schutzbedürftigen Nutzungen. Das Abstandsgebot zwischen einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden ist nicht verletzt. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen nicht. Ein Ermittlungsdefizit liegt folglich nicht vor.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG solchen die öffentliche Sicherheit gefährdenden Ermittlungsdefizit kann der Bebauungsplan nicht wirksam in Kraft treten.</p> <p><i>e. Zu Unrecht unberücksichtigt bleibende Erweiterungswünsche unserer Mandanten</i> Zu Unrecht berücksichtigt die Planung wieder nicht die schon seit Jahren geäußerten Erweiterungswünsche unserer Mandanten. Hier kann nicht einfach darauf verwiesen werden, dass die Bauleitplanung einerseits und die Bereitstellung und Veräußerung von Erweiterungsflächen andererseits zwei ganz unterschiedliche Dinge seien. Denn jeweils ist die Stadt Herrin des Verfahrens. Auch wegen der Hygienevorschriften und der daraus folgenden zwingenden Betriebsabläufe ist die betriebliche Erweiterung des Unternehmens unserer Mandanten in Richtung Westen für Lager, Produktion und Büroräume geplant, was der Stadt auch aus Gesprächen bekannt ist. Hierzu muss die jetzige Baugrenze Richtung Westen, zur Straße hin, verschoben werden. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt dies nicht. Dieser Schritt ist jedoch umso notwendiger, da das Unternehmen unserer Mandanten keine der verfügbaren Flächen des Gewerbegebiets nach Norden, Osten und Süden erhalten hat. Das bedeutet, dass für den Betrieb unserer Mandanten keine räumliche Weiterentwicklungsmöglichkeit offen bleibt. Dies bedeutet einen schweren Abwägungsfehler zu Lasten des grundrechtlich geschützten Eigentums und ausgeübten Gewerbebetriebs unserer Mandanten, weil davon auch angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten eines Bestandsbetriebs im Sinne eines „dynamischen Bestandsschutzes“ umfasst sind. Der Betriebsstandort stößt jedoch an seine Entwicklungsgrenzen und muss erweitert werden. Entsprechende Versuche von Grundstücksankäufen wurden in der Vergangenheit abgelehnt. Hier ist nicht nur hinsichtlich des Grunderwerbs, sondern auch hinsichtlich der planerischen Weiterentwicklungsmöglichkeiten dringend eine Lösung zu suchen. Ansonsten ist die Planung abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>zu e. Der Bebauungsplan wirkt sich nicht negativ auf mögliche Erweiterungswünsche des Betriebs von Bürger 2 aus. Die nunmehr für das neue Produktionsgebäude ausgewiesenen Erweiterungsflächen wurden von der SAIER-Gruppe bereits vor geraumer Zeit erworben, so dass sie Bürger 2 ohnehin nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Zwar können grundsätzlich auch Erweiterungsinteressen eines vorhandenen Gewerbebetriebes abwägungserheblich sein. Die Erweiterung des Gewerbebetriebs der SAIER-Gruppe schließt jedoch eine Erweiterung des Betriebs von Bürger 2 nicht aus. Ein Anspruch auf Bauleitplanung zu seinen Gunsten besteht für Bürger 2 dagegen nicht. Die mittelbaren Auswirkungen auf das Grundstück von Bürger 2 durch die Verlegung des Wendehammers führen wie dargelegt nur zu einer geringfügigen Beeinträchtigung.</p> <p>Dass mit dem Bebauungsplan dem Erweiterungsinteresse eines bestimmten Gewerbebetriebs begegnet wird, führt nicht zu einer unzulässigen Gefälligkeitsplanung. Die städtebauliche Rechtfertigung liegt darin, dass die Stadt aus Anlass der berechtigten Erweiterungswünsche des vorhandenen Gewerbebetriebs der SAIER-Gruppe die städtebauliche Situation ordnen wollte. Ein Abwägungsfehler liegt nicht vor.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG III. Gleichheitswidrige Missachtung des Abwägungsgebots</p> <p>Unter den materiellen Fehlern des Bebauungsplanentwurfs wiegt die gleichheitswidrige Missachtung des Abwägungsgebots besonders schwer: Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange <u>gegeneinander</u> und <u>untereinander</u> gerecht abzuwägen. In der Abwägung kommt der Wesensgehalt einer jeden Planung zum Ausdruck, die in aller Regel einen Ausgleich oder Kompromiss zwischen den verschiedenen von ihr berührten, vielfach gegenläufigen Belangen erfordert. Zu berücksichtigen sind alle von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange, soweit sie in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug haben.</p> <p>1. Vorhandene Wendeschleife der Grundegertstraße erfüllt das Abwägungsgebot</p> <p>Im aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan „Grundegert II“ wurde die heute vorhandene Wendeschleife am Ende der Grundegertstraße nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange geplant und gebaut. Diese Wendeschleife dient der ordnungsgemäßen verkehrlichen Erschließung des Gewerbegrundstücks „Grundegertstr.8“ unserer Mandanten als auch den Gewerbegrundstücken der Firma Saier. Wir wiederholen nochmals nachdrücklich, dass die vorhandene Wendeschleife für den Betrieb unserer Mandanten von ganz erheblicher Bedeutung ist um die verkehrlichen Probleme der An- und Abfahrt der Lieferfahrzeuge zu bewältigen. Die Wendeschleife dient aber nicht nur den Belangen unserer Mandanten, sondern ebenfalls den Belangen der Firma Saier.</p> <p>Die Erschließungskonzeption der im Bebauungsplan festgesetzten Grundegertstraße mit Abschluss der Wendeschleife war eine „zentrale städtebauliche Komponente“ des Bebauungsplans. Aus Ziff. II.5 der Begründung vom 04.07.2006 geht folgendes hervor:</p>	<p>zu III.</p> <p>Kenntnisnahme. Aus den unter II. 3. angeführten Gründen liegen keine materiellen Abwägungsfehler oder Ermittlungsdefizite vor.</p> <p>Die Planung entspricht dem Gebot einer gerechten Interessenabwägung. Es wurde dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB hinreichend Rechnung getragen. Die in dieser Vorschrift aufgegebene Abwägung privater und öffentlicher Belange betrifft den Abwägungsvorgang und muss auch in dessen Ergebnis seinen Niederschlag gefunden haben. Dies verlangt, dass eine Abwägung überhaupt stattfindet, dass in die Abwägung alle Belange eingestellt werden, die nach Lage des Falles zu berücksichtigen sind und dass die Bedeutung der so maßgeblichen Belange nicht verkannt wird. Darüber hinaus muss das Abwägungsergebnis einen Ausgleich zwischen den betroffenen Belangen bilden, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange nicht außer Verhältnis steht. Diese Voraussetzungen wurden eingehalten, so dass das Abwägungsgebot nicht dadurch verletzt wird, dass die Stadt bei der Abwägung der verschiedenen Belange dem einen Belang einen Vorrang eingeräumt und sich damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entschieden hat. Der Umstand, dass sich nach Ansicht von Bürger 2 mit der Verlegung der Wendeschleife für ihn Nachteile ergeben, führt nicht zu einer Verletzung des Abwägungsgebots. Wesentliche Nachteile, welche die Schwelle der Geringfügigkeit überschreiten, sind für Bürger 2 nicht zu erwarten.</p> <p>zu 1.</p> <p>Kenntnisnahme. Die ursprünglichen Planüberlegungen des nunmehr zu ändernden Bebauungsplans führen nicht zu einer Ewigkeitsgarantie einmal</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG <i>„Der rechtskräftige Bebauungsplan „Grundegert“ sah für die Erschließung des Gebiets zwei Stichstraßen vor. Da bei der zwischenzeitlich realisierten Erweiterung des bestehenden Betriebs ein Teil der bestehenden „Grundegertstraße“ überbaut wurde, funktionierte das vorgesehene Erschließungssystem nicht mehr. Aus diesem Grund wird in diesem Bebauungsplan die „Grundegertstraße“ abgehängt. Das südliche Teilstück wurde als Stichstraße ausgebildet, an deren Ende eine Wendeschleife angebunden ist. So wird hier die Möglichkeit geschaffen, dass Sattelzüge wenden können“.</i></p> <p>Die vorhandene Wendeschleife sollte - städtebaulich völlig nachvollziehbar - den daran angrenzenden Gewerbegrundstücken dienen. Seinerzeit wollte die Firma GfV die ursprünglich durchgehende Grundegertstraße bebauen. Damit dies möglich ist, wurde die Wendeschleife u.a. für unsere Mandanten gebaut. Diese Erschließungssituation darf nicht einseitig verschlechtert werden.</p> <p>2. Geplante Verlegung der Wendeschleife verletzt das Abwägungsgebot</p> <p><i>a. Zielsetzung des zu ändernden Bebauungsplanes</i> Mit dem nun vorliegenden geänderten Bebauungsplanentwurf soll u.a. das Erschließungskonzept der vorhandenen Grundegertstraße geändert werden. Vorgesehen ist eine Verlegung der vorhandenen Wendeschleife nach Südwesten mit der Folge, dass das Grundstück unserer Mandanten nur noch durch einen Erschließungsstich zugänglich ist und die bisher vorhandene Wendemöglichkeit entfällt. Dem Begründungsentwurf vom 12.03.2019 lässt sich unter Punkt 2. Verkehrliche Erschließung folgendes entnehmen: <i>„Die Zufahrt zum geplanten Erweiterungsbau bzw. auch die Ausfahrt erfolgt über die Grundegertstraße. Die bestehende Wendeanlage (Durchmesser 25 m) am nördlichen Ende der Straße soll um rd. 50 m nach Süden und mit gespiegelter Ausrichtung in das Flst.-Nr. 299/1 verlegt werden“.</i></p>	<p>festgesetzter Zustände. Vielmehr ist es gerade Sinn und Zweck der Änderung und Anpassung eines Bebauungsplans, neue Festsetzungen zu bestimmen und in Anbetracht neuer Umstände eine umfassende Abwägung der betroffenen Interessen vorzunehmen. Ein Anspruch auf Erhalt der vorhandenen Wendeschleife als nördlicher Abschluss der Grundegertstraße besteht aus den angeführten Gründen nicht.</p> <p>Es wird im Übrigen auf die Ausführungen unter II. 3. a. verwiesen.</p> <p>zu 2. Kenntnisnahme. Die Auswirkungen auf den Gewerbebetrieb von Bürger 2 wurden untersucht und abgewogen. Eine Verletzung des Abwägungsgebots ist nicht einschlägig. Es wird auf die Ausführungen unter II. 3. a. Verwiesen.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG <i>b. Auswirkungen auf Gewerbebetrieb „Grundegertstr.8“ wurden nicht berücksichtigt</i> Im Gegensatz zum weitgehenden planerischen Spielraum der städtebaulichen Planung und Berücksichtigung des Abwägungsgebotes bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Grundegert II“ sind bei einer Planänderung die Auswirkungen auf die bestehenden Gewerbebetriebe zu würdigen, im konkreten Fall auf den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb (geschützt nach Art. 12, 14 GG) unserer Mandanten.</p> <hr/> <p>Die städtebauliche Planung im Bereich der Wendeschleife zielt aber ausschließlich und damit gleichheitswidrig auf Belange und Erweiterungsmöglichkeiten der Firma Saier. Die Auswirkungen auf das Gewerbegrundstück unserer Mandanten wurden in der erforderlichen Abwägung überhaupt nicht <u>berücksichtigt</u>.</p> <hr/> <p>Führt die Änderung eines Bebauungsplans dazu, dass damit Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke verbunden sind, so gehört das Interesse der davon betroffenen Nachbarn an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes grundsätzlich zum notwendigen Abwägungsmaterial der Bauleitplanung. Dies gilt erst recht dann, wenn es sich um einen, wie bei unserem Mandanten vorhandenen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb handelt, der als solcher nach Art. 14 GG Schutz genießt. Damit verstößt die Änderungsplanung gegen das Abwägungsgebot der privaten Belange gegeneinander und untereinander.</p> <p>Die Abwägung der Interessen unserer Mandanten an der Beibehaltung des bisher vorhandenen Erschließungssystems hat nicht stattgefunden. Eine Betriebserweiterung der Firma Saier kann auch unter Beibehaltung der vorhandenen Grundegertstraße mit der vorhandenen Wendeschleife erfolgen. Eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander führt zum Ergebnis, die Erschließungsstraße mit der vorhandenen Wendeschleife zu belassen. Dem Begründungsentwurf sind nur die Interessen der Firma Saier an einer Betriebserweiterung zu entnehmen, nicht jedoch die Auswirkungen der Änderungsplanung auf das Grundstück unserer</p>	

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG Mandanten. Deshalb regen wir im Auftrag unserer Mandanten an, die innere Erschließungsstraße (Grundegertstraße) nicht zu verändern.</p> <p><i>c. Gebot der gerechten Abwägung wird verletzt</i> Die gesetzliche Vorschrift des § 1 Abs. 7 BauGB verlangt neben der grundsätzlich notwendigen Abwägung das zusätzliche Erfordernis einer gerechten Abwägung. Eine solche gerechte Abwägung der privaten Belange unserer Mandanten mit den Interessen der Firma Saier ist nicht einmal im Ansatz vorgenommen worden bzw. erkennbar. Das Planänderungsverfahren mit dem Ziel der Änderung der Erschließungskonzeption der Grundegertstraße begünstigt ausschließlich und einseitig die Firma Saier. In der Planbegründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Grundegert II“ geht es diesbezüglich ausschließlich um die Erweiterungsbelange der Firma Saier. Es finden sich keinerlei Aussagen zu den Auswirkungen dieser Konzeption auf das Grundstück unserer Mandanten.</p> <p>Die geplante Verlegung der Wendeschleife der Grundegertstraße in der Änderungsplanung hat erhebliche und nicht hinnehmbare Auswirkungen auf das Grundstück unserer Mandanten.</p> <p>Die Änderungsplanung verstößt gegen das Gebot der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Eine vom Gesetz verlangte ordnungsgemäße Abwägung kann nur zum Ergebnis führen, die Erschließungsstraße mit der vorhandenen Wendeschleife zu belassen. Deshalb regen wir im Auftrag unserer Mandanten an, die innere Erschließungsstraße (Grundegertstraße) nicht zu verändern.</p> <p>Anzumerken ist, dass es auch mit dem Grundsatz der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltswirtschaft nach § 77 Abs.2 GemO und der damit verbundenen verantwortlichen Verwaltung von Steuergeldern nicht vereinbar ist, eine seit wenigen Jahren bestehende Erschließungsstraße (einschließlich Versorgungsleitungen) mit Wendeschleife schon wieder zu ändern - ausschließlich im Interesse eines der dort ansässigen Gewerbetreibenden. Das dürfte, sollte es dazu kommen, zu einer massiven</p>	<p>zu c.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Rückbau der nördlichen Wendeplatte ist nicht mit einem unverhältnismäßigen Kostenaufwand verbunden, zumal die Straßenfläche lediglich im nordwestlichen Bereich baulich verändert wird. Vielmehr ergibt sich aus einer ständigen Überprüfung, ob und inwieweit Einrichtungen aufrechterhalten oder veränderten Bedingungen angepasst werden müssen, das Erfordernis zur Anpassung des Bebauungsplans. Hierbei wird ein möglichst optimales Verhältnis zwischen öffentlichem Mitteleinsatz und sozialem Nutzen angestrebt.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 21.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>FORTSETZUNG Rüge durch die Rechnungsprüfung der Gemeindeprüfungsanstalt führen.</p> <p>IV. Ergebnis</p> <p>In der jetzt ausliegenden Fassung kann der Bebauungsplan wieder nicht nicht rechtmäßig in Kraft treten. Der Entwurf leidet nach den dargestellten Gründen an erheblichen materiellen und formellen Rechtsfehlern. Wir regen dringend die Vorlage eines geänderten Bebauungsplanentwurfs im ordentlichen Bebauungsplanaufstellungsverfahren und dann dessen fehlerfreie Auslegung an. Dieser sollte die genannten Rechtsfehler abstellen. Er sollte insbesondere die Rechte unserer Mandanten auf Eigentum am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, sowie angesichts der Vorhabenbezogenheit des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz berücksichtigen.</p> <p>Dafür ist</p> <ul style="list-style-type: none"> - die planerische Sicherung einer Weiterentwicklungsmöglichkeit mit zusätzlicher verkehrlicher Erschließung des Grundstücks bzw. des Unternehmens unserer Mandanten erforderlich; - zudem muss eine planerische Gleichstellung hinsichtlich der zugelassenen Höhen und Flächennutzungen wie jetzt in der vorgesehenen Plangebiets-erweiterung für das derzeit allein begünstigte Unternehmen erfolgen. - Außerdem ist das Baufenster für das Grundstück unserer Mandanten in Richtung der dann verkehrlich entlasteten Grundegertstraße, die weiterhin eine Wendeschleife an ihrem Ende auf der jetzigen planerischen Grünfläche hat, zu erweitern (Abstand 5m statt 12m), entsprechend dem Entwurf der Ausweisung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. <p>Anders kann ein Bebauungsplanentwurf nicht rechtmäßig in Kraft treten.</p>	<p>zu IV.</p> <p>Eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfs ist aus den obigen Gründen nicht erforderlich. Es liegen weder materielle, noch formelle Rechtsfehler vor. Die Rechte von Bürger 2 werden berücksichtigt und abgewogen, ein Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb ist nicht einschlägig, der allgemeine Gleichbehandlungsgrundsatz wurde berücksichtigt.</p>
	<p>Beschlussvorschlag: obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Die Abwägungen und Beschlussvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Alpirsbach.

Aufgestellt:

Empfingen, den 02.07.2019

Bearbeitende/r:

Jochen Schittenhelm,

Gebhard Gfrörer

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

