



**STADT ALPIRSBACH  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

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

Verfahren nach § 13a BauGB

in Alpirsbach - Peterzell

**ABWÄGUNGSPROTOKOLL**

## I. EINLEITUNG

Nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 14.06.2018 wurde für den Entwurf des Bebauungsplanes "Grundegert II – 1. Änderung und Erweiterung" in Alpirsbach - Peterzell (Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren) die Beteiligung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB in der Zeit vom 09.07.2018 bis zum 31.08.2018 durchgeführt.

### Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

Dienststelle	Anschreiben	Antwort	Anregung	Beschluss erf. BPL	
<b>Behörden</b>					
Landratsamt Freudenstadt	Alle am 05.07.2018	31.08.2018	ja	ja	
Regierungspräsidium Karlsruhe-Raumordnung		01.08.2018	ja	nein	
Regierungspräsidium Karlsruhe-Straßenwesen		01.08.2018	ja	ja	
Regierungspräsidium Freiburg-Geologie		17.08.2018	ja	ja	
Regionalverband Nordschwarzwald		16.08.2018	ja	nein	
<b>Sonderbehörden</b>					
Bundeswehr		06.07.2018	ja	nein	
Handwerkskammer Reutlingen		30.09.2018	ja	nein	
<b>Infrastrukturunternehmen</b>					
Terranets BW GmbH		09.07.2018	ja	nein	
bnNetze		11.07.2018	ja	ja	
NetzeBW		06.08.2018	ja	ja	
Unitymedia		22.08.2018	nein	nein	
<b>Kommunal- und Zweckverbände</b>					
Zweckverband Heimbach-Wasserversorgungsgruppe	10.07.2018	ja	ja		
<b>Auslegung in der Stadt</b>					
Stadt Alpirsbach	09.07.2018 – 31.08.2018				
Bürger 1		01.08.2018	ja	ja	
Bürger 2		28.08.2018	ja	ja	
Bürger 3		29.08.2018	ja	ja	

## II. STELLUNGNAHMEN

Landratsamt Freudenstadt	
Stellungnahme vom 31.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>zum Bebauungsplanentwurf „Grundegert II - 1. Änderung und Erweiterung“ (Stand: 18.06.2018) nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>I. Höhere Verwaltungsbehörde</b></p> <p>1. Das den Bebauungsplanunterlagen beigefügte Lärmgutachten vom 09. März 2018 und Mitteilung zur Voruntersuchung wegen PROTECH vom 08.03.2018 ist diesbezüglich nicht der aktuelle Stand. Die Fassung vom 14.03.2018 lag nach unseren Informationen auch während der Auslegungsfrist nicht öffentlich mit aus. Zumindest wurde das Gutachten auf der Homepage erst während der Auslegung auf Hinweis der Gewerbeaufsicht ausgetauscht.</p> <p>Diesbezüglich ist eine nochmalige Auslegung des Bebauungsplans erforderlich, wobei diese so erfolgen sollte, dass weitere Planänderungen oder –ergänzungen aus dem Ergebnis der bisherigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung noch vorher berücksichtigt werden sollten.</p> <p>2. Bezüglich der Werbeanlagen sind differenzierte Festsetzungen erforderlich. In Gewerbegebieten und Mischgebieten ist die Beschränkung auf Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (Ziffer 2. der örtlichen Bauvorschriften) nach der Rechtsprechung nicht möglich. Damit wären jegliche Anlagen zur Fremdwerbung in diesen Gebieten ausgeschlossen, was rechtlich nicht möglich ist. Anlagen für Fremdwerbung gelten als <u>sonstige Gewerbebetriebe</u> und wären in Misch- und Gewerbegebieten (auch in Industriegebieten) grundsätzlich allgemein zulässig. Es können aber konkrete Vorgaben bezüglich des Anbringungsortes (z.B. am Gebäude, wenn freistehend nur auf folgenden Flächen,.....),</p>	<p><b>Zu I. Höhere Verwaltungsbehörde</b></p> <p>1.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>In einer erneuten Offenlage werden entsprechende Änderungen und Ergänzungen in den Unterlagen berücksichtigt.</p> <p>2.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Anbringungsort und die Größe sowie Anzahl werden bestimmt.</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Stellungnahme vom 31.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p>der zulässigen Größe und Anzahl sowie Gestaltung getroffen werden.</p> <p>3. In den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 2.1 sollten bei der Gebietsfestsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets nicht die Lärmimmissionsrichtwerte eines Mischgebiets festgesetzt werden, wie textlich so erfolgt. Die tatsächlich vorgegebenen Werte sind auch nicht die eines Mischgebietes. Die Einschränkung des Gewerbegebiets liegt in der Vorgabe der flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.</p> <p>4. Evtl. könnten Lagerhäuser und Lagerplätze allgemein zugelassen werden.</p> <p><b>II. Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach <b>§ 13a BauGB</b> als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt/ geändert werden.</p> <p><b>Wir gehen davon aus, dass die Voraussetzungen hierfür vorliegen.</b> Wenn dies der Fall ist, bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde gegen die Planung keine Bedenken. Auch ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht kann verzichtet werden (§ 13a Abs. 2 Ziffer 1 i. V .m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind jedoch in den bauleitplanerischen Abwägungen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 und Abs. 7 BauGB).</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</p>	<p>3.</p> <p>Die entsprechende Textpassage wird gestrichen.</p> <p>4.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><b>zu II. Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Kenntnisnahme</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Stellungnahme vom 31.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p>abgehandelt. Den geplanten grünordnerischen Festsetzungen wird aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt.</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag 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><b>III. Kreisbaumeister</b></p> <p>Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>1. <u>3.1. Höhe der baulichen Anlagen:</u></p> <p>Die max. Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt, d.h. bis zum First bzw. bei Flachdächern bis OK Attika. Die EFH wird ermittelt ab OK Straßenachse rechtwinklig bis zum Mittelpunkt des Gebäudes (Planskizze).</p> <p><b>Hier ist noch zu prüfen, wie die EFH des Erweiterungsbaus Firma Saier (Protech) festgesetzt werden soll, da nach den vorliegenden Entwurfsplänen im Erdgeschoss eine ebenerdige Verbindung zum nördlichen BA 4 des Produktionswerkes GFV Verschluss Technik und SAIER Verpackungstechnik vorgesehen ist. In den Entwurfsplänen ist die EFH mit 666,86 m üNN vorgesehen, während die Planstraße (Reutiner Straße) rechtwinklig zum Bereich des Gebäudemittelpunktes deutlich tiefer vorgesehen ist. Auch wenn hier Abweichungen bis zu +/- 1 m zulässig sind sollte die EFH und die Höhenvorgabe im Hinblick auf die Entwurfspläne nochmals überprüft werden.</b></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><b>zu III. Kreisbaumeister</b></p> <p>1. 3.1</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die vorliegenden Pläne sind derzeit nur Planungsstudien und bereits schon wieder überholt. Die Verwaltung und der Planer legen Wert darauf, dass die Reutiner Straße als Bezugspunkt gilt. Die Firma Saier muss bei der finalen Planung diese Vorgaben berücksichtigen.</p> <p>Insofern wird hier keine Änderung der Festsetzungen notwendig.</p>



Landratsamt Freudenstadt	
Stellungnahme vom 31.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b>                      Die Dachneigung und Dachform ist frei wählbar.  <b>Insbesondere in den ausgewiesenen Mischgebietsflächen sollte geprüft werden, ob grundsätzlich alle Dachformen, so auch Tonnendächer, frei wählbar sein sollen. Es wurden keine Festsetzungen zu Dachaufbauten und/ oder Dacheinschnitten getroffen. Ebenso sollten Dachform und Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen thematisiert werden. Aneinandergebaute Garagen und Carports sollten in der Gestaltung aufeinander abgestimmt werden.</b></p> <p>5. <u>1.2. Fassaden- und Dachgestaltung:</u>                      Alle Gebäudeteile müssen in gedeckten Farben ausgebildet werden. Reflektierende oder grellfarbige Materialien sind nicht zugelassen.  <b>Diese Festsetzungen hinsichtlich der Farben sind zu unbestimmt und rechtlich kaum haltbar. Es könnten zum Beispiel Farben nach RAL zugelassen oder ausgeschlossen werden.</b></p> <p>6. <u>1.2. Fassaden- und Dachgestaltung:</u>                      Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind aus nichtreflektierendem Glas zulässig.  <b>Hier sollten noch Festsetzungen getroffen werden, dass Anlagen zu Nutzung der Sonnenenergie nicht entgegen der Dachausrichtung und Dachneigung errichtet werden dürfen. Für Flachdächer sollten ebenfalls Aussagen getroffen werden, ob aufgeständerte Anlagen zulässig sind oder nicht.</b></p> <p>7. <u>3.3. Geländegestaltung:</u>                      Bei notwendigen Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen ist auf das natürliche Gelände Rücksicht zu nehmen... Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken</p>	<p>4. 1.1.                       Die Verwaltung und der Gemeinderat sehen hier keine Notwendigkeit einer weiteren Einschränkung bezüglich Dachformen, -neigungen und -aufbauten. Eine flexible Architektur soll im Mischgebiet möglich sein. Hinzu kommt, dass das Mischgebiet im direkten Einwirkungsbereich der sehr dominanten gewerblichen Anlagen der Fa. Saier liegt.</p> <p>5. 1.2.                       Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.</p> <p>6. 1.2.                       Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.</p> <p>7. 3.3.</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Stellungnahme vom 31.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b> entsprechend abgestimmt werden.</p> <p><b>Diese Aussagen sind zu unbestimmt. Damit keine unverhältnismäßig hohen Aufschüttungen ermöglicht werden können, sollten Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe von Geländeänderungen getroffen werden.</b></p> <p>Die Anpassung von Flächen an das vorhandene Gelände soll möglichst durch Böschungen erfolgen.</p> <p><b>Das ist keine Festsetzung. Entweder die Anpassung von Flächen an das vorhandene Gelände <u>muss</u> durch Böschungen erfolgen oder es sollten hier keine Aussagen getroffen werden. Ansonsten könnten noch Festsetzungen zu möglichen Stützmauern getroffen werden.</b></p> <p><b>IV. Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</b> Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes soll nach vorliegenden Informationen im Bestand in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Die Ableitung des Schmutzwasser sowie Niederschlagswasser, das einer Behandlung zugeführt werden muss, soll für die neu zu erschließenden Flächen (Erweiterungsbau + Verladebereich) ebenfalls über dieses Entwässerungssystem erfolgen. Dieses Mischwasser wird u.a. dem Regenüberlaufbecken (RÜB) "Peterzell" zugeführt. Mit der wasserrechtlichen Entscheidung vom 23. Dezember 1998 wurde die Einleitung in den Krebsbach befristet bis zum 31. Dezember 2015 erteilt. Es ist daher eine Neuerteilung der Einleitungserlaubnis notwendig. Mit der Entscheidung vom 5. April 2017 wurde die wasserrechtliche Zulassung der vorzeitigen Gewässerbenutzung erteilt, unter der Maßgabe, dass bis zum 31. August 2018 die Schmutzfrachtberechnung für</p>	<p>Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Festsetzung wird gestrichen.</p> <p><b>Zu IV. Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>



Landratsamt Freudenstadt	
Stellungnahme vom 31.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p>das gesamte Einzugsgebiet der Sammelkläranlage Alpirsbach dem Landratsamt Freudenstadt vorzulegen ist. Diese Zulassung ist bis zum 30. Juni 2019 befristet. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der neu zu erschließenden Flächen soll über eine zu erstellende Regenwasserkanalisation (einschließlich Regenrückhaltung) dem Heimbach zugeführt werden. Hierfür ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.</p> <p>Die Entwässerungsplanung für die Erschließung des Gewerbegebietes "Grundegert II, BA 3" wurde als Vorabzug eingereicht. Es besteht jedoch noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Planungsansätze.</p> <p>Eine weitere Erschließung im Plangebiet kann erst erfolgen, wenn das notwendige Ableitungssystem fertiggestellt ist.</p> <p>Die Kläranlage Alpirsbach befindet sich derzeit ebenfalls in der Überrechnung. Die Berechnung des Gewerbegebietes Grundegert II muss auch auf die Auslegung der Kläranlage abgestimmt sein.</p> <p>Der Bebauungsplan sollte nicht vor Abschluss des wasserrechtlichen Verfahrens als Satzung beschlossen werden.</p> <p><b>V. Untere Landwirtschaftsbehörde</b></p> <p>Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Grundegert II“ soll das bestehende Gebiet durch die Einbeziehung einer bestehenden Bebauung erweitert werden. Gleichzeitig soll die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Landwirtschaftsfläche als Gewerbefläche ausgewiesen werden. Im Regionalplan Nordschwarzwald wird die betroffene Landwirtschaftsfläche als bestehende Gewerbe-/Siedlungsfläche dargestellt. Auf Grund der planungsrechtlichen Lage werden landwirtschaftliche Belange</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Diese Abstimmung erfolgt derzeit parallel zum Bebauungsplanverfahren mit dem zuständigen Ingenieurbüro und der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des LRA Freudenstadt und des LRA Rottweil.</p> <p>Im AKP ist dieser Bereich des Gewerbegebietes bereits berücksichtigt. Die Stadt Alpirsbach ist bemüht das wasserrechtliche Verfahren soweit voranzutreiben, dass zum Satzungsbeschluss die Durchführung der Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde hinreichend gesichert sind.</p> <p><b>zu V. Untere Landwirtschaftsbehörde</b></p>

Landratsamt Freudenstadt	
Stellungnahme vom 31.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b> zurückgestellt.</p> <p>Auf Grund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB wurde auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet. In den weiteren Ausführungen wird dargestellt, dass es durch dieses Bauleitverfahren zu keinen zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen kommen soll.</p> <p>Nach unserer Auffassung wurde bei der Bilanzierung der Eingriffe beim Bauleitverfahren 2006 genau diese o. g. landwirtschaftliche Fläche als Ausgleich mit eingerechnet (vergl. Erläuterungsbericht vom 21.02.2006, Seite 17, Tabelle 3.1 und dazugehörige Fußnote 7). Wir bitten um Überprüfung des Sachverhaltes. Daher müsste eine Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung bezüglich dieser Fläche erfolgen, die nun dem damaligen Ausgleich entzogen wird.</p> <p>Die das Planungsgebiet umgebende Flur ist nach Teilregionalplan Landwirtschaft als Vorbehaltsgebiet dargestellt und soll nicht für Ausgleichszwecke in Anspruch genommen werden.</p> <p><u>Zur Entwässerung:</u> Zur Entwässerung ist ein Regenrückhaltebecken auf den Flurstücken 291 bis 293 geplant. Die Flurstücke sind nach der Flurbilanz als Grenzflächen einzustufen. Über den Verlauf der Regenwasserkanäle kann derzeit keine Aussage getroffen werden, da diese in den vorgelegten Unterlagen nicht dargestellt werden. Deshalb wird seitens des Landwirtschaftsamtes im Rahmen der Anhörung zur Abwasserbeseitigung Stellung genommen.</p> <p><b>VI. Straßenbauamt</b> Im Bereich der ausgewiesenen Gebietsfläche verläuft die Kreisstraße 4748</p>	<p>Diese Fläche, im Bebauungsplan 2006, verbesserte die Eingriffs-Ausgleichsbilanz damals positiv, da hier keine Bebauung vorgesehen wurde.</p> <p>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 Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Im Bereich Grundegert II wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 3 einem dringenden 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.</p> <p>Dies rechtfertigt die Absicht des Gesetzgebers dass Eingriffe, die auf Grund 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).</p> <p><u>zur Entwässerung:</u> Kenntnisnahme</p> <p><b>zu VI. Straßenbauamt</b></p>

Landratsamt Freudenstadt	
Stellungnahme vom 31.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b>                      (Reutiner Straße) innerhalb der festgeschriebenen Ortsdurchfahrt von Peterzell. Entlang dem südöstlichen Gebietsbereich verläuft die Landesstraße 415 / Fluorner Straße. Mit Ausnahme östlich des Gebäudes Fluorner Straße 20 ebenfalls im Innerortsbereich nach § 8 StrG.                      Nach den Angaben und Erläuterungen zum vorgelegten Bebauungsplan soll zwischen den Gebäuden Reutiner Straße 7 und 14 ein Verbindungssteg über der Kreisstraße gebaut werden. In straßenrechtlicher Hinsicht kann die hierzu notwendige Zustimmung unter folgenden Auflagen, die ergänzend vertraglich unter Anwendung der Nutzungsrichtlinien vereinbart werden müssen, erteilt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Regelmäßige Brückenprüfungen nach DIN 1076 auf Kosten des Bauherrn/ Eigentümers, die dem Landratsamt vorzulegen sind.</li> <li>2. Vorkehrungen gegen Abfall von Schnee und Eis.</li> <li>3. Einhaltung einer lichten Höhe von mind. 5 m</li> <li>4. Rückbauverpflichtung bei Nutzungsentfall</li> <li>5. Notwendig werdende Nutzungen zum Bau von öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in den Grundstücksflächen der K 4748 wie auch der L 415 sind gemäß § 21 StrG beim Straßenbauamt des Landratsamtes Freudenstadt unter Beifügung der notwendigen Planunterlagen zu beantragen.</li> </ol> <p><b>VII. Untere Verkehrsbehörde</b>                      Gegen den Bebauungsplan bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><b>VIII. Gewerbeaufsicht</b>                      Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Zustimmung unter Auflagen wird begrüßt.</p> <p>Der Bauherr wird eine vertraglichen Vereinbarung mit dem Straßenbauamt schließen unter Berücksichtigung der genannten Auflagen unter Punkt 1. bis 5. (Stellungnahme vom 31.08.2018).</p> <p><b>Zu VII. Untere Verkehrsbehörde</b>                      Kenntnisnahme</p> <p><b>zu VIII. Gewerbeaufsicht</b>                      Kenntnisnahme</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Stellungnahme vom 31.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p>Mit E-Mail vom 13.07.2018 haben wir vom Ingenieurbüro Gerlinger &amp; Merkle das aktuelle Lärmgutachten, Stand 14.03.2018, erhalten. Im aktualisierten Lärmgutachten ist nun auch das Wohnhaus „Reutiner Straße 2“ als Immissionsort berücksichtigt worden.</p> <p>Laut E-Mail des Gutachters wurde die Vorbelastung durch die Firma Saier bisher nicht messtechnisch ermittelt oder überprüft. Die Vorbelastung durch die Firma Saier wurde im jetzigen Gutachten im Vergleich zum Gutachten von 2006 zur Kontingentierung des Gebietes „Grundegert II“ für den Nachtzeitraum am Immissionsort IP 2 (Reutiner Straße 5) von 42 dB(A) auf 40 dB(A) herabgesetzt. Dies erfolgte laut telefonischer Auskunft des Gutachters Herrn Fleischmann mit dem Hintergrund, dass auch bei der Planung Protech für den Nachtzeitraum noch gewisse Lärmemissionen möglich sein sollten.</p> <p>Die den Planunterlagen beiliegende Voruntersuchung zur Firma Protech (Verladetätigkeiten und Fahrverkehr) vom Ingenieurbüro Gerlinger &amp; Merkle vom 08.03.2018, basierend auf den errechneten zulässigen Lärmkontingenten für die Erweiterung und Änderung „Grundegert II“, zeigt auf, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den relevanten IOs nur durch erhöhte Lärm-minderungsmaßnahmen möglich ist. Im Gutachten werden daher Lärmschutzwände bis zu 10 m Höhe sowie eine Reduzierung der Verladevorgänge von 100 auf 10 im Tagzeitraum vorgeschlagen. Dies verdeutlicht die kritische Lärmsituation insbesondere in Bezug auf LKW- und PKW-Verkehr sowie Verladevorgänge im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet.</p> <p><u>Anregungen und Hinweise</u></p> <p>Die im Gutachten angesetzten Werte für die Vorbelastungen durch die</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>zwischenzeitlich gilt das aktuelle Lärmgutachten vom 14.03.2018 sowie das Gutachten vom 13.12.2018.</p> <p>Die genannte Lärmschutzwand ist nicht mehr Gegenstand der o.g. Gutachten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>zu Anregungen und Hinweise</u></p>

Landratsamt Freudenstadt	
Stellungnahme vom 31.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p>Firma Saier sind aus unserer Sicht zu verifizieren. Der Gutachter schlägt hierfür eine Geräuschmessung im Nachtzeitraum am IP2 vor (siehe Seite 11 im Gutachten). Dies sollte im Hinblick auf mögliche Lärmbeschwerden unbedingt durchgeführt werden. Auch der angesetzte Teilbeurteilungspegel für den Tagzeitraum am IP2 mit 45 dB(A) für die Firma Saier sollte ebenfalls messtechnisch und/oder rechnerisch überprüft werden.</p> <p>Die Formulierung in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 2.1. ist im Absatz 2 missverständlich bzw. nicht korrekt entsprechend dem Vorschlag des Lärmgutachters (siehe Seite 17 im Gutachten) übernommen worden. Folgende geänderte Formulierung schlagen wir daher vor:</p> <p><i>„Hierzu ist für konkrete Gewerbegrundstücke durch Immissionsprognose der zulässige Teil-Immissionsrichtwert zu ermitteln und dessen Einhaltung nachzuweisen. Sofern der Teil-Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB(A) den Immissionsrichtwert unterschreitet, ist nur der um 10 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwert einzuhalten.“</i></p> <p><b>IX. Flurneuerungsstelle</b></p> <p>Laufende oder geplante Flurneuerungsverfahren sind von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Von Seiten der Flurneuerung werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p><b>X. Vermessungsamt</b></p> <p>Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Die Geräuschmessungen wurden im Nachtzeitraum am IP2 durchgeführt.</p> <p>Die Forderungen wurden mit Gutachten vom 13.12.2018 erfüllt und entsprechend bewertet.</p> <p>Es wird prognostiziert, dass unter Einhaltung der im Gutachten aufgeführten Angaben die Immissionsrichtwerte an den genannten Immissionsorten eingehalten werden.</p> <p>Die Formulierung wird entsprechend geändert und ergänzt.</p> <p><b>Zu IX. Flurneuerungsstelle</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><b>zu X. Vermessungsamt</b></p> <p>Kenntnisnahme</p>

Landratsamt Freudenstadt	
Stellungnahme vom 31.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p><b>XI. Gesundheitsamt</b>                      Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine grundsätzlichen hygienischen und gesundheitlichen Bedenken.</p> <p><b>XII. Kreisbrandmeister</b>                      Die Stellungnahme erfolgt für die Bereithaltung und Bereitstellung von Löschwasser.                      Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich eine bestehende Löschwasserversorgung vorhanden ist. Um eine Stellungnahme zur Löschwasserversorgung abzugeben, sind der Kreisbrandmeisterstelle Berechnungen nach DVGW vorzulegen.                      Erforderlich wäre aus Sicht des Kreisbrandmeisters eine Löschwassermenge von <b>96m³/h</b> über einen Zeitraum von 2 Stunden.                      Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 Meter zu Gebäuden vorhanden sein.                      Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN 3222 zu beachten.                      Gleiches gilt bei der Verwendung von Unterflurhydranten, dort gilt DIN 3221.                      Hydranten und Wasserentnahmestellen anderer Art sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.                      Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.                      Rechtsgrundlage: §§ 3,4,15, 33 LBO und Merkblatt 405 des DVGW und § 2 LBOAVO.</p>	<p><b>Zu XI. Gesundheitsamt</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><b>XII. Kreisbrandmeister</b></p> <p>Die vorhandene Löschwasserversorgung ist nach Auskunft vom Bauamt der Stadt Alpirsbach ausreichend.                      Eine Konkretisierung der Löschwasserversorgung für die Erweiterungsflächen wird im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>                      Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Regierungspräsidium Karlsruhe	
Abteilung 2- Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	
<b>Stellungnahme vom 01.08.2018</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</b>
<p>mit Schreiben vom 05. 07.2018 beteiligen Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren, wofür wir uns bedanken. In unserer Funktion als <b>höhere Raumordnungsbehörde</b> nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Weiterentwicklung geschaffen werden. Hierzu soll, entsprechend des vorliegenden Entwurfs, entlang der L 415 ein Gewerbegebiet geändert festgesetzt werden.</p> <p>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><b>Beschlussvorschlag:</b> Nicht erforderlich.</p>

Regierungspräsidium Karlsruhe	
Abteilung 4- Straßenwesen und Verkehr	
<b>Stellungnahme vom 01.08.2018</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</b>
<p>Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist begründet, die Rechtsgrundlagen sind angegeben, damit der Antragsteller den Inhalt nachvollziehen kann.</p> <p><b>A. Allgemeine Angaben</b>                  Stadt Alpirsbach  <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan  <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan „Grundegert II - 1. Änderung und Erweiterung“  <input type="checkbox"/> Satzung über das Vorhaben und Erschließungsplan  <input type="checkbox"/> Sonstige Satzung                  Fristablauf für die Stellungnahme am: 31. 08.2018</p> <p><b>B. Stellungnahme</b>  <input type="checkbox"/> keine Bedenken oder Anregungen  <input checked="" type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahme:                  Sehr geehrte Damen und Herren,                  gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits, als Straßenbaulastträger für die Landesstraße, grundsätzlich keine Bedenken.                  Für den Bereich der Kreisstraße ist das Straßenbauamt des Landkreises Freudenstadt zuständig.                  Wir sehen jedoch die geplante private Überführung über die Kreisstraße aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sehr kritisch. Durch die Überführung entstehen ein großes Ablenkungspotenzial sowie eine Verschattung auf der Kreisstraße. Die äußere Gestaltung ist noch unbekannt.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zum Schreiben des LRA Freudenstadt vom 31.08.2018 unter VI. verwiesen                  Dort wird unter gewissen Auflagen dieser Überführung zugestimmt.</p>



Regierungspräsidium Tübingen	
Abteilung 4- Straßenwesen und Verkehr	
<b>Stellungnahme vom 01.08.2018</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</b>
<p><b>FORTSETZUNG</b>                  Um eine Präzedenzfallwirkung auszuschließen, die auch auf Landes- oder Bundesstraßen übertragen werden könnte, sollte eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt, eine negative Vorbild- oder Präzedenzfallwirkung für Landes- oder Bundesstraßen ist hier aus den im Rahmen der Stellungnahme des LRA Freudenstadt vom 31.08.2018 unter VI. genannten Gründen nicht zu befürchten.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Regierungspräsidium Freiburg	
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	
<b>Stellungnahme vom 17.08.2018</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</b>
<p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p> <p><b>A Allgemeine Angaben</b></p> <p><b>Bebauungsplan "Grundegert II - 1. Änderung und Erweiterung" in Alpirsbach-Peterzell im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB Gemeinde Alpirsbach, Lkr. Freudenstadt (TK 25: 7616 Alpirsbach)</b></p> <p>Ihr Schreiben vom 06.07.2018</p> <p>Anhörungsfrist 31.08.2018</p> <p><b>B Stellungnahme</b></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p> <p>Keine</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p><b>Zu 1.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><b>zu 2.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><b>zu 3. Geotechnik</b></p> <p>Kenntnisnahme</p>

Regierungspräsidium Freiburg	
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	
<b>Stellungnahme vom 17.08.2018</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</b>
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Mittleren Muschelkalks.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus näherer Umgebung bekannt. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage und bei Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Hinweise werden vollumfänglich in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>Der bisherige Hinweis zur Geologie wird somit präzisiert.</p>

Regierungspräsidium Freiburg	
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	
<b>Stellungnahme vom 17.08.2018</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</b>
<p><b>FORTSETZUNG</b>                      verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b>                      Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b>                      Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b>                      Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Bergbau</b>                      Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.                      Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><b>Geotopschutz</b>                      Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b>                      Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Regierungspräsidium Freiburg	
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	
<b>Stellungnahme vom 17.08.2018</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</b>
<b>FORTSETZUNG</b> Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme
	<b>Beschlussvorschlag:</b> Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.

Regionalverband Nordschwarzwald	
<b>Stellungnahme vom 17.08.2018</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</b>
vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen mehrgeschossigen Erweiterungsbau einer ansässigen Firma geschaffen werden. Zudem soll die im Südwesten herangerückte Wohnbebauung städtebaulich geordnet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.  Im Regionalplan 2015 ist der Bereich entlang der L 415 als bestehende Gewerbe- bzw. Siedlungsfläche festgelegt. Der Flächennutzungsplan stellt das Areal als bestehende und geplante Mischbaufläche sowie im Nordosten als geplante Grünfläche dar. Mit Blick auf diesen nordöstlichen Teilbereich erfolgt eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans. Es werden keine Einwände oder Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme          Kenntnisnahme
	<b>Beschlussvorschlag:</b> nicht erforderlich

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	
Stellungnahme vom 06.07.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme
	<b>Beschlussvorschlag:</b> Nicht erforderlich

Handwerkskammer Reutlingen	
Stellungnahme vom 30.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
vielen Dank für die Beteiligung an diesem Bebauungsplanverfahren. Von unserer Seite wird die aktuelle Planung für das Gebiet "Grundegert II" mit Erweiterung und Änderung begrüßt. Es bestehen hierzu keine Bedenken. Anregungen werden nicht vorgebracht.	Kenntnisnahme
	<b>Beschlussvorschlag:</b> Nicht erforderlich

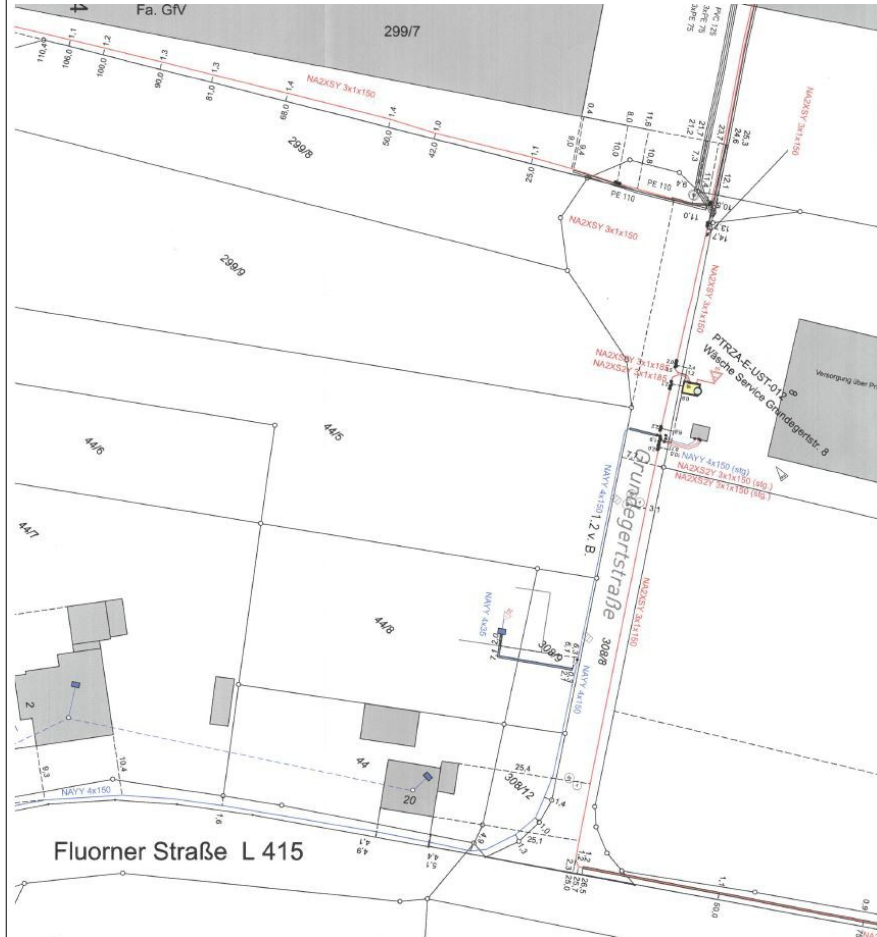
terraneTS bw GmbH	
Stellungnahme vom 09.07.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>für Ihre Leitungsanfragen (zu Baumaßnahmen, Planungen usw.) bei der terraneTS bw GmbH, in diesem aktuellen, angefragten Bereich, möchten wir Sie bitten unseren unten aufgeführten Link zur kostenlosen Online-Leitungsauskunft zu nutzen:  <a href="https://www.online-leitungsauskunft.net/">https://www.online-leitungsauskunft.net/</a></p> <p>Bitte melden Sie sich einmalig an, und senden bitte die <b>ausgefüllte und unterschriebene Nutzungsvereinbarung an uns zurück</b>, sie erhalten dann in Kürze ein Passwort. Mittels unserer Online-Leitungsauskunft, erhalten Sie zukünftig schnellstmöglich Nachricht, ob im fraglichen Bereich Leitungen unseres Unternehmens vorhanden sind.</p> <p>Wir würden uns sehr freuen wenn Sie auch in Zukunft diesen Dienst nutzen würden.</p> <p><b>Bitte nehmen Sie die E-Mail Adresse <a href="mailto:info@terraneTS-bw.de">info@terraneTS-bw.de</a> für Leitungsanfragen aus Ihrem Verteiler.</b></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach Durchführung der Online-Leitungsauskunft der terraneTS bw GmbH ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplans folgende Leitungssituation: "Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Leitungen und Anlagen der terraneTS bw GmbH"</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Emailadresse wird aus dem Verteiler genommen.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Nicht erforderlich</p>


bnNetze	
Stellungnahme vom 11.07.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Ihr Schreiben vom 5. Juli 2018 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 unser [REDACTED] [REDACTED] gerne zur Verfügung.</p> <p><b><u>A. Allgemeine Angaben</u></b>                      Stadt/Gemeinde/Amt Stadt <b>Stadt Alpirsbach</b>  <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan  <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan "<b>Grundegert II - 1. Änderung und Erweiterung, Gemarkung Peterzell</b>  <input type="checkbox"/> vorhaben bezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)  <input type="checkbox"/> sonstiges Verfahren                      Fristablauf für die Stellungnahme am <b>31.08.2018</b></p> <p><b><u>B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</u></b>                      Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange:  <b>bnNETZE GmbH</b>                      Absender: <b>bnNETZE GmbH; Tullastraße 61; 79108 Freiburg i. Br.</b>                      Datum: 11.07.2018; Tel.: 0761 279-3201; Fax: 0761 279-543201; Bearbeiter/in Bernd Kienzler; AZ.: WAS-AM / bnkibl  <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>



bnNetze	
Stellungnahme vom 11.07.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p>2. Rechtsgrundlage: entfällt</p> <p>3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt</p> <p>[x]Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.</p> <p>[x]Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Grundegertstraße und der Fluomer Straße mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DFN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung in der Erschließung.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Nicht erforderlich.</p>

NetzeBW	
Stellungnahme vom 06.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zum oben genannten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Wir nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Im Geltungsbereich des Verfahrens unterhält die Netze BW folgende Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mehrere 20-kV-Erdkabel</li> <li>- 20-kV-Umspannstation (UST Wäsche Service Grundegertstraße 8)</li> <li>- mehrere 0, 4-kV-Erdkabel und 0, 4-kV-Freileitungen</li> </ul> <p>Die 20-kV-Erdkabel sind im beiliegenden Planausschnitt rot, die 0,4-kV-Erdkabel und die 0,4-kV-Freileitungen blau markiert. Für die Anlagen beantragen wir Bestandsschutz nach § 9 (1) 13 BauGB. Unsere 20-kV-Erdkabel bitten wir lagerichtig in den Bebauungsplan aufzunehmen und beantragen die Ausweisung eines Leitungsrechts. Wir gehen davon aus, dass unsere vorhandenen Anlagen (Erdkabel, Freileitung, Umspannstationen) unverändert bleiben können.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung (Fabrikgebäude „PROTECH“ südlich des Produktionswerks GFV) macht eventuell eine Umlegung bzw. Neuverlegung des bestehenden 20-kV-Erdkabels erforderlich. Die neue Leitungsführung wird mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Netze BW dinglich gesichert. Über die Kostentragung dieser Baumaßnahme ist vorab mit dem Bauherrn der Abschluss einer Vereinbarung notwendig.</p> <p>Für die Überarbeitung des Plangebiets mit elektrischer Energie benötigen wir die zukünftige Grundstückseinteilung. Sobald uns darüber Pläne und Daten vorliegen, können wir unser Stromnetz planen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Planungsverfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Entsprechende Leitungsrechte werden in den Lageplan übernommen.</p> <p>Wird im Zuge der Baugenehmigung bzw. Bauausführung geregelt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung wird zugesichert.</p>

NetzeBW	
<p><b>Stellungnahme vom 06.08.2018</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</b></p>
<p><b>FORTSETZUNG</b></p>  <p>Technical drawing showing utility network (NetzeBW) details. Key features include:              - Street names: Grundegertstraße, Fluorner Straße L 415.              - Utility lines: NADKSY 3x1x150 (water supply), NAVY 4x150 (sewer).              - Manhole and connection points labeled with codes like PE 110, PE 111, PE 112, etc.              - Existing structures: Wäsche Service Centergerüst 8, PTR2A-EUSTO11.              - Property boundaries and lot numbers (e.g., 2997, 2998, 2999, 446, 447, 448, 449).              - Other labels: Fa. GFV, NADKSY 3x1x150, NAVY 4x150, PE 110, PE 111, PE 112, NAVY 4x150 (10), NAVY 4x150 (10), NAVY 4x150 (10), NAVY 4x150 (10).</p>	<p>Kennntnisnahme</p>

NetzeBW	
Stellungnahme vom 06.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> 	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>	

Unitymedia	
Stellungnahme vom 22.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>vielen Dank für Ihre Informationen.                      Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.                      Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>                      Nicht erforderlich</p>

Zweckverband Heimbach-Wasserversorgungsgruppe	
Stellungnahme vom 10.07.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Die Ableitung des Regenwassers aus dem Regenrückhaltebecken soll über den og. Grübegraben erfolgen. Aus Sicht des Zweckverbandes „Heimbach-Wasserversorgungsgruppe" kann dem nicht zugestimmt werden, da sich im Bereich dieses Grabens 2 Quelfassungen befinden, die durch weiteren Wassereintrag in ihrer Funktion gefährdet werden können.</p> <p>Bereits bei der aktuellen Situation kerbt sich dieser Graben durch Starkregenereignisse erheblich ins Gelände ein und würde bei weiterem Fortschreiten die Leitungen der Quelfassungen zum Quellwassersammler im Talgrund freilegen und dadurch die Leitungen in ihrem Bestand gefährden.</p> <p>Wir bitten darauf zu achten, dass das abzugebende Regenwasser aus dem Regenrückhaltebecken über einen Sammler in das weiter nördlich gelegene Tal im Bereich Mühlwald eingeleitet wird, wie dies in den uns bekannten Planungen vorgesehen war.</p> <p>Ergänzend weisen wir darauf hin, dass für diese Ableitung die Stadt Dornhan als Eigentümerin der Grundstücke im Bereich Mühlwald und Gewässerverantwortliche Gemeinde ebenfalls in die Anhörung einzubeziehen wäre.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Nachrichtlich die Stellungnahme von Stadtbaumeister Hettich vom 23.08.2018: die Stadt Dornhan hat inzwischen eine Fertigung der aktuellen Planung und Vorbereitung wasserrechtliches Verfahren für Grundegert erhalten, die Sache wurde auch mit Herrn Bürgermeister Huber besprochen. Die Ableitung, nicht über Grüblesquellen, sondern wie vom Zweckverband dargelegt über einen Sammler Richtung Norden im Bereich Mühlwald ist so vorgesehen. Am weiteren Verfahren wird Dornhan beteiligt und ist informiert.</p> <p>Die Stadt Dornhan wird bei einer erneuten Offenlage gehört.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Bürger 1	
Stellungnahme vom 01.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>mit diesem Schreiben möchte ich mich schriftlich zum Bebauungsplan „Grundegert II - 1. Änderung und Erweiterung“ äußern.</p> <p>Als Eigentümerin des Grundstücks ■ (Fluorner Straße ■) möchte ich nochmal ausdrücklich auf die geplanten Lärmschutzmaßnahmen eingehen.</p> <p>Entsprechend der Hochrechnungen von Herrn ■ sollen die Immissionswerte tagsüber 59 dB(A) und nachts exakt 45 dB(A) betragen. Gemäß TA Lärm Abschnitt 6.1 liegen die zulässigen Immissionsrichtlinien tagsüber bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).</p> <p>Außerdem wird schon jetzt mit kurzzeitigen Geräuschspitzen kalkuliert. Beides zeigt, dass die gesetzlichen Grenzen bewusst ausgereizt werden und dass der Lärmschutz der umliegenden Gebiete nicht ernst genommen werden. Immerhin sind Hochrechnungen nie 100% genau. Geringe Abweichungen würden schon zu einer Überschreitung der gesetzlichen Richtwerte führen.</p> <p>Die Sprache war davon, dass sie sich bemühen überhaupt diese Immissionswerte einzuhalten, was allein schon zeigt, dass eine nicht zu unterschätzende Wahrscheinlichkeit besteht, dass die Richtwerte überschritten werden.</p> <p>Eine Vorsorge, wie sie in der TA Lärm gefordert wird, ist nicht ersichtlich. Stattdessen werden die Grenzen ausgereizt und, wie bei der Eigentümerversammlung offen kundgetan wurde, müsse dies dann von den umliegenden Anwohnern erstmal nachgewiesen werden.</p> <p>Nochmals möchte ich betonen, dass Seitens der Bauherren, keine ausreichende Vorsorge bzw. Rücksichtnahme erkennbar ist. Auch eine Kompromissbereitschaft war nicht ersichtlich. Hier sehe ich auch die Stadt Alpirsbach in der Pflicht vorausschauend zu agieren und</p>	<p>Im vorliegenden Gutachten Gerlinger und Merkle vom 13.12.2018 werden die an den Immissionspunkten rechnerisch zu erwartenden Geräuschimmissionen durch vorhandene Gewerbebetriebe (Fa. Saier) sowie durch vorhandene Gewerbeflächen (B-Plan „Grundegert II“) und die geplante Gewerbeflächen im Bereich des Bebauungsplanes „Grundegert II – 1.Änderung und Erweiterung“ ermittelt. Die daraus resultierenden Beurteilungspegel werden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen und beurteilt. Es wird prognostiziert, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Angaben die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden. Die Immissionen der bestehenden gewerblichen Anlagen wurden bei den Berechnungen ebenfalls berücksichtigt. Bei der geplanten zukünftigen Nutzung der Gewerbeflächen "Grundegert II - 1. Änderung und Erweiterung" müssen die im schalltechnischen Gutachten angeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden. Hierdurch wird die Einhaltung der Grenzwerte gewährleistet.</p> <p>Die Grenzwerte der TA Lärm für die zulässigen Immissionswerte bei Tag und Nacht werden somit nicht überschritten. Dass es sich bei der fachgutachterlichen Beurteilung um eine Prognosebewertung handelt, begründet keine erhöhte Wahrscheinlichkeit dafür, dass die Grenzwerte zu einem späteren Zeitpunkt tatsächlich überschritten würden.</p>

Bürger 1	
Stellungnahme vom 01.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p>insbesondere die Lärmschutzmaßnahmen ernst zu nehmen, sprich, dass bereits präventiv Maßnahmen getroffen werden anstatt, wie es den Anschein erweckt, nachträglich, sobald sich erste Anwohner beschweren.</p> <p>Konkrete Maßnahmen, wie ausreichender Abstand, Lärmschutzwall oder sonstige präventive Maßnahmen, sollten bereits jetzt bedacht werden, wenn selbst die Hochrechnungen derart knapp an/auf der Grenze liegen.</p> <p>Weiter möchte ich zu bedenken geben, dass uns 2008 bei der Renovierung der Hausfassade Auflagen gemacht wurden hinsichtlich der optischen Gestaltung mit der Begründung, dass wir ein ortseingangsprägendes Gebäude sind.</p> <p>Unrechtmäßig finde ich deshalb, dass genau derselbe Ortseingang nun mit einem Firmenparkplatz geprägt werden soll.</p>	<p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird klar festgelegt; dass für konkrete Gewerbegrundstücke durch Immissionsprognose der zulässige Teil-Immissionsrichtwert zu ermitteln und dessen Einhaltung nachzuweisen ist. Sofern der Teil-Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB(A) den Immissionsrichtwert unterschreitet, ist nur der um 10 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwert einzuhalten.</p> <p>Eine Aufnahme von weitergehenden präventiven Lärmschutzmaßnahmen ist aufgrund der erfolgten Lärmuntersuchungen nicht erforderlich. Es ist gemäß den Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens bei Einhaltung der kontingentierten Schallemissionen nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte zu rechnen. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p> <p>Eine prägende Wirkung durch Stellplatzanlagen am Ortseingang ist darüber hinaus nicht zu befürchten.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>



Bürger 2	
Stellungnahme vom 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>wir zeigen an, dass wir                  Herrn ██████████, Brunnenäckerstraße ██████, 72175 Dornhan,                  sowie die Alpirsbacher ██████████ GmbH &amp; Co.KG, vertr.d.d.                  Geschäftsführer, Herrn ██████████, Grundegettstr. ██████                  722 75 Alpirsbach-Peterzell, gemäß beiliegenden Vollmachten anwaltlich                  vertreten. Namens und im Auftrag unserer Mandanten erheben wir zu dem                  ausliegenden Bebauungsplanentwurf folgende</p> <p><b>S T E L L U N G N A H M E:</b></p> <p><b>I. Örtliche Verhältnisse</b></p> <p><b>1. Eigentum und eingerichteter sowie ausgeübter Gewerbebetrieb unserer Mandanten</b></p> <p>Herr ██████████ ist Eigentümer des Grundstücks Grundegertstraße ██████, auf dem die Alpirsbacher ██████████ GmbH &amp; Co.KG als Mieterin ihren eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb betreibt. Das Grundstück ist mit gewerblichen Bauten bebaut und wird intensiv genutzt.</p> <p>Das Unternehmen ist seit 1989 im Gewerbegebiet „Grundegert II“ angesiedelt. Die Firmentradition dauert noch viel länger; das Unternehmen wurde aus der Altstadt von Alpirsbach ausgesiedelt.</p> <p>Das Unternehmen unserer Mandanten hat zur Zeit ca. 55 Arbeitsplätze und arbeitet in zwei Schichten, so dass rund 100 Mitarbeiter beschäftigt sind, überwiegend Frauen. Die Arbeitsplätze in der Produktion haben einen hohen integrativen Grad, auch für den Arbeitsmarkt, und schaffen so für viele Menschen die Möglichkeit, Arbeit zu finden. Das Unternehmen unserer Mandanten arbeitet täglich für Krankenhäuser, Altenheime, Hotels, Industrieunternehmen, den Flughafen Stuttgart, die Landespolizei, Feuerwehren, Standorte der Bundeswehr, auch Streitkräfte der USA und</p>	





Bürger 2	
Stellungnahme vom 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p>Erschließung und Bewirtschaftung des Betriebs unserer Mandanten ermöglicht. Umso ärgerlicher ist für unsere Mandanten nur, dass <b>ausgerechnet aufgrund einer erneuten Erweiterung der Firma GFV dieser Wendekreis wieder</b> verlegt werden soll, was mannigfaltige verkehrliche Probleme für den Betrieb unserer Mandanten mit sich bringt, ohne dass unseren Mandanten eine Erweiterungsmöglichkeit gegeben wäre. Diese Ungleichbehandlung ist nicht zu rechtfertigen. Der bisherige Zustand muss absprachegemäß erhalten bleiben.</p> <p><b>II. Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanentwurfs</b></p> <p>Der ausliegende Bebauungsplanentwurf enthält schwerwiegende materielle (2.) und formelle (3.) Rechtsfehler und kann in dieser Entwurfsfassung nicht in Kraft treten:</p> <p><b>1. Inhalt des Bebauungsplanentwurfs</b></p> <p>In der Bekanntmachung im Amtsblatt von Alpirsbach vom 28.06.2018, S. 2 f., heißt es zu Zielen und Zwecken der Planung:</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</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen: Den Einwendungen von Bürger 2 ist aus den nachfolgenden Gründen im Wesentlichen nicht zu folgen. Weder liegen materielle noch formelle Rechtsfehler des Bebauungsplanentwurfs vor.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p><i>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. 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 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 des Wendehammers als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Dies erfolgt einschließlich viergeschossiger Bebaubarkeit, GFZ 0,8 und maximaler Firsthöhe von 18150 m, 20 % hiervon von 22,50 m. Wie dies den wiederum südwestlich davon belegenen Wohnhäusern an der Reutiner Straße zumutbar sein soll, ist nicht ersichtlich. Lt. S. 7 der Bebauungsplanbegründung ist im Sinne eines geradezu „vorhabenbezogenen" Bebauungsplans geplant,</p> <p>„ein Erweiterungsbau mit insgesamt vier Vollgeschossen zur Unterbringung von</p>	



Bürger 2	
Stellungnahme vom 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p><i>Grundgerüst der Abwägung erschütternden Abwägungsfehler führen:</i></p> <p><u>aa. Bedeutung des vorhandenen Wendekreises am nordwestlichen Ende des Stichs der Grundegertstraße</u></p> <p>Der vorhandene Wendekreis, der im Moment am nordwestlichen Ende des Stichs der Grundegertstraße liegt, ist für die ordnungsgemäße Abwicklung, des Betriebs unserer Mandanten von großer Bedeutung. Seine 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 Gebiet!; 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.</p>	<p>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 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 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. Auch die geschilderten Betriebsabläufe führen nicht zu einem zwingenden Erfordernis eines Wendehammers. Auf dem Grundstück von Bürger 2 befinden sich im rückwärtigen Bereich darüber hinaus neben Parkflächen ausreichende und befestigte Flächen zum Wenden und Rangieren. Ebenso besteht eine Zufahrtsmöglichkeit sowie eine Ausfahrt zum und vom rückwärtigen östlichen</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p>Hier gelten strenge Hygienevorschriften, die auf Anfrage gerne erläutert werden können. Dieser Bestandsbetrieb muss in seiner Arbeitsweise berücksichtigt und gesichert 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><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:</p> <p>Nach dem ausliegenden Planentwurf soll die bisherige Grünfläche östlich/südöstlich des Betriebsgrundstücks unserer Mandanten und des bisherigen Erschließungsstichs mit Wendekreis in eine Gewerbegebietsausweisung geändert und der <b>Wendekreis nach Südwesten verlegt</b> werden. Das <b>Grundstück unserer Mandanten wäre dann nur noch durch einen Erschließungsstich zugänglich</b>. Dagegen entfällt die Wendemöglichkeit am Ende der Straße. Dies wird zu chaotischen Verkehrsverhältnissen führen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Denn die in den Erschließungsstich hineinfahrenden Fahrzeuge können diesen nicht mehr verlassen.</li> <li>- 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</li> </ul>	<p>Grundstücksbereich jeweils nördlich und südlich des Betriebsgebäudes. Eine Ausfahrt vom rückwärtigen Grundstücksbereich ist daher ebenfalls ohne Nutzung des Wendehammers möglich. 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. 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> <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. Sie begründen weder einen unzulässigen Eingriff in den Anliegergebrauch von Bürger 2, noch ergibt sich ein Eingriff in seinen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb.</p>



Bürger 2	
Stellungnahme vom 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p>dem Betriebsgrundstück ist angespannt, was der Stadt aufgrund der langjährigen Erwerbsbemühungen unserer Mandanten bekannt ist.</p> <p>- 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.</p> <p>- Besonders problematisch ist dabei, dass <b>nach dem Planentwurf immer noch keine rückwärtige (östliche) Zu- und Abfahrt von und zum Grundstück unserer Mandanten</b> 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“ 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.</p>	

Bürger 2	
Stellungnahme vom 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p>Dies führt zu einer Rechtsverletzung unserer Mandanten. Eine planbedingte Änderung der Verkehrssituation ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>BVerwG, Beschl. v. 09.11.1979 - 4 N 1.78 u.a. - BVerwGE 59, 87.</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> <p>- 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.</p> <p>- 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 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 25,25 m Länge möglich ist. Da zu erwarten ist, dass diese Fahrzeuge schon in naher Zukunft den An- und Ablieferverkehr dominieren, besteht ein weiteres Ermittlungsdefizit.</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>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></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: Der <b>im Bebauungsplanentwurf nach Südosten versetzte Wendekreis</b> kann seinen Zweck zur ausreichenden Sicherung der Erschließung und Bewirtschaftung des Unternehmens unserer Mandanten nicht erfüllen. Hierfür wäre seine Position wie bisher am Ende des Erschließungsstichs 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</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.</p> <p>Nach dem schalltechnischen Gutachten wird prognostiziert, dass unter Berücksichtigung der im Lärmgutachten aufgeführten Angaben die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden. 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>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p>Vorbeifahrt aneinander nicht möglich ist. Würde die jetzige Planung umgesetzt, <b>würde die Stichstraße nordwestlich des versetzten Wendekreises immer dann blockiert, wenn auf dieser mehr als ein Lkw fahren würde.</b> Zugleich wäre die Feuerwehrausfahrt blockiert.</p> <p>Dies ist keine ordnungsgemäße Verkehrsplanung, sondern führt zu einem schwerwiegenden Abwägungsfehler.</p> <p>Eine <b>Lösung des Verkehrsproblems</b> 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><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 <b>faktisches allgemeines Wohngebiet:</b></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 gleichwertige Durchmischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbes vor. Es ist auch keine landwirtschaftliche Prägung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Verkehrsproblem wird nach dem oben Gesagten nicht gesehen.</p> <p>zu b. aa.: 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 Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b>                      vorhanden. Damit <b>entspricht das überplante Gebiet iwischen der Friedrichstraße, der Dorfstraße und der Reutiner Straße einem faktischen allgemeinen Wohngebiet im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB, § 4 Abs. 1 BauNVO</b>. 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 Gewerbegebietsflächen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Misch - oder Dorfgebietsnutzung 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.  <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</p>	<p>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.                      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.                      zu b. bb.: 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.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b>                      Nutzungskonflikte planerisch zu bewältigen". <b>Schon damals war klar, dass es sich um eine faktische Wohnbebauung handelt.</b> Eine planerische Bewältigung von Nutzungskonflikten liegt jedoch nicht in der jetzt im <b>Planentwurf vorgesehenen bloßen Abstufung und damit Niveaupersewlechterung</b> 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 <b>Wohnbebauung unzulässig und abwägungsfehlerhaft zu einem bloßen Mischgebiet herabgestuft</b> 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 gern. §§ 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</p>	<p>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 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p>Bebauungsplanentwurfs.</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 <b>Verschattungswirkung</b> 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 <b>erdrückende Wirkung</b> wird von der Rechtsprechung zwar allenfalls bei einem enormen Höhenunterschied von Gebäuden angenommen. Die Anforderungen an das Vorliegen einer „erdrückenden Wirkung“ sind streng und erfordern, dass eine bauliche Anlage das Nachbargrundstück so stark überragt und dadurch regelrecht abriegelt, dass eine „Hinterhofsituation“ entsteht.</p> <p><i>Vgl. z.B. OVG Niedersachsen, Beschl. v. 15.01.2007 - 1 ME 80/07; der Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 08.11,2007 - 3 F 1923/07 - geht von einem Fall aus, in dem das Wohnhaus der Antragsteller „lediglich eingeschossig errichtet ist und daher zu dem ihnen viergeschossig</i></p>	<p>zu b. cc.: Wird zur Kenntnis genommen. 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 Straße entfernt, so dass die Höhenunterschiede der Gebäude nicht zu einer Hinterhofsituation führen. Nach einer Gesamtbetrachtung der baulichen Situation ist mit einer erdrückenden oder abriegelnden Wirkung der zukünftigen Bebauung nicht zu rechnen.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p>gegenübertretenden ‚Haus 2‘ eine erhebliche Höhendisparität besteht“, zudem „dass das Wohnhaus nur wenig mehr als 1 m von der Grundstücksgrenze und der hieran unmittelbar anschließenden Tiefgaragenzufahrt entfernt liegt.</p> <p>Im Einzelfall kann aber eine erdrückende Wirkung trotz Einhaltung der Abstandsvorschriften gegeben sein.</p> <p>VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 20.03.2012 - 3 S 223/12 – DÖV 2012, 570 = BauR 2012, 1147.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist gerade dafür ein Anwendungsbeispiel gegeben. Der Bebauungsplanentwurf leidet auch deswegen an einem schweren Abwägungsfehler.</p> <p><i>c. Abwägungsfehler wegen Beeinträchtigungen des Betriebs der Feuerwehr</i></p> <p>Die planbedingt in der Stichstraße der Grundegertstraße aufgrund der Verlegung des Wendekreises 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 <b>Feuerwehrstation</b> 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 der Wendekreis nun wie geplant, nach Südosten verlegt, würde dadurch im Einsatzfalle zusätzlich ein erhebliches Verkehrschaos entstehen. Das Problem muss ordnungsgemäß bewältigt werden. Dafür ist derzeit aber kein Ansatz ersichtlich.</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.</p> <p>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 10 ausgewiesene Parkplätze für die Privatfahrzeuge des Einsatzpersonals zur Verfügung, weitere Freiflächen zum Parken bestehen auf dem Betriebsgelände der Feuerwehr selbst.</p>



Bürger 2	
Stellungnahme vom 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p><i>d. Keine Berücksichtigung der Vorschriften über Störfallbetriebe</i></p> <p>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 <b>Umfeld von Störfallbetrieben</b> iSd § 3 Abs. 5 a BImSchG, um die <b>Pflichten aus § 50 Satz 1 BImSchG</b> zur Verhütung schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen und der Begrenzung der Unfallfolgen für Mensch und Umwelt durch die Einhaltung von „<b>angemessenen Sicherheitsabständen</b>“ 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 Stoff" listen 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 <b>größere Sammel-Verarbeitungs- und Lagerstelle für Problemabfälle</b> von Remondis. In Betracht kommen auch alle zulässigen Betriebsvorgänge der <b>Kunststofffabrik</b> 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.</p>	<p>zu d.: Kenntnisnahme. Die Störfallbetriebseigenschaft wurde in Rücksprache mit dem LRA Freudenstadt geprüft. In den Betrieben GFV Verschluss Technik und SAIER Verpackungstechnik werden insgesamt 48.450 kg Heizöl und 5.030 kg Propangas gelagert. Hierzu hat das LRA mitgeteilt:</p> <p>"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."</p> <p>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.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b>                      Es scheint dazu nichts ermittelt worden zu sein.</p> <hr/> <p>Mit einem solchen die <b>öffentliche Sicherheit gefährdenden Ermittlungsdefizit</b> kann der Bebauungsplan nicht wirksam in Kraft treten.</p> <p><i>e. Zu Unrecht unberücksichtigt bleibende Erweiterungswünsche unserer Mandanten</i></p> <p>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</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 nicht.</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.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b>                      im Sinne eines „<b>dynamischen Bestandsschutzes</b>“ umfasst sind, Der Betriebsstandort stößt jedoch an seine Entwicklungsgrenzen und muss erweitert werden.</p> <p>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><b>3. formelle Fehler des Bebauungsplanentwurfs</b>                      Der Bebauungsplanentwurf ist darüber hinaus formell rechtswidrig. Denn er soll zu Unrecht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (a.). Zudem war die öffentliche Auslegung nicht ordnungsgemäß (b.).</p> <p><i>a. Keine Aufstellung im beschleunigten Verfahren</i>                      Der Bebauungsplan darf nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Aufgrund der zu überplanenden Grundfläche von 2,87 ha käme zwar die Anwendung von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Betracht. Ein beschleunigtes Verfahren ist danach zulässig, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Diese Voraussetzungen werden aber nicht erfüllt:</p> <p><u>aa. Bebauungsplan hat voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären</u>                      Ein beschleunigtes Verfahren scheidet aus, weil der Bebauungsplan</p>	<p>zu 3. a.:</p> <p>Eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist vorliegend nach § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB zulässig. 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 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Das Gesetz stellt ausschließlich auf im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächen ab. Die in dem künftigen Plangebiet vorhandenen Straßenflächen und vorhandenen Bebauungen zählen dabei nicht mit. 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 qm, so dass der Grenzwert von 20.000 qm hier eingehalten wird.</p> <p>Auf die Größe der überplanten Grundfläche kommt es daher nicht an. Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls) ist nur für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 qm erforderlich, wobei der Schwellenwert hier unterschritten wird.</p> <p>Die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist zulässig. Den Einwendungen von Bürger 2 wird nicht gefolgt.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p>voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die kurze Tabelle in Ziff. VI 1.1 des Entwurfs der Bauungsplanbegründung widerlegt dies nicht, denn sie <b>berücksichtigt die Kriterien der Anlage 2 zum BauGB mit dem dortigen Katalog nicht.</b> Die erforderliche Prüfung fehlt damit.</p> <p>Im Übrigen zeichnen <b>sich erheblichen Umweltkonflikte der südöstlich angrenzenden Wohnbebauung mit der Erweiterung des Gewerbegebiets hinsichtlich Lärm, Verschattung und erdrückender Wirkung</b> schon heute ab. Der Bebauungsplan wird erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch verursachen. Diese werden, die zudem nach dem Entwurf des Bebauungsplans nicht ordnungsgemäß bewältigt, sondern sollen einseitig durch Herabstufung der Wohnbebauung zu einem Mischgebiet abgestellt werden. Hierbei handelt es sich um eine typische Planungssituation, in der ein umfassender <b>Umweltbericht und auf dieser Grundlage eine ausführliche Eingriffs- und Ausgleichsprüfung erforderlich</b> sind. Ein beschleunigtes Verfahren darf nicht durchgeführt werden.</p> <p><u>bb. Keine Ermittlung zu Störfallbetrieben und Achtungsabständen</u></p> <p>Das beschleunigte Verfahren ist im Übrigen nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass nach der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes"Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Wie gezeigt, ist dies der Fall, weil zum Vorliegen von Störfallbetrieben und daraus folgenden Achtungsabständen bis heute nichts ermittelt ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und auf die obigen Stellungnahmen zum schalltechnischen Gutachten, der Schattenanalyse und den Abständen der Baulichkeiten verwiesen.</p> <p>Ein umfassender Umweltbericht ist im Rahmen des § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aus oben genannten Gründen nicht erforderlich. Die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ist zulässig.</p> <p>zu bb.: Wird zur Kenntnis genommen und auf die Stellungnahme unter II. 2. d. verwiesen: ein Störfallbetrieb liegt nicht vor, die Vorschriften des § 50 BImSchG werden eingehalten. § 13 a Abs. 1 S. 5 HS. 2 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren nicht aus, es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind. Der Einwendung wird nicht gefolgt.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b>  <u>cc. Beachtliche Fehler</u>                      Diese Fehler des Bebauungsplans werden auch beachtlich sein. Ein Fall einer Unbeachtlichkeit des Fehlers nach § 214 Abs. a Nr. 3 BauGB liegt nicht vor, weil das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls, wie gezeigt, eben nicht nachvollziehbar ist. Stattdessen wurden die Umweltauswirkungen des Bebauungsplanentwurfs verkannt.                      Durch die fehlerhafte Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird das gesamte Bebauungsplanaufstellungsverfahren fehlerhaft.</p> <p><i>b. Fehlerhafte öffentliche Auslegung</i>                      Ein <b>weiterer Verfahrensfehler</b> liegt darin, dass die öffentliche Auslegung des Planentwurfs rechtsfehlerhaft war. Laut Bekanntmachung im Nachrichtenblatt für die Stadt Alpirsbach Nr. 26 vom 28.06.2018, S. 3, wurden die Zeiten der öffentlichen Auslegung auf zweieinhalb Stunden montags, mittwochs und freitags und dreieinhalb Stunden dienstags und donnerstags beschränkt. Eine so starke Einschränkung der Zeiten, zu denen die interessierte Öffentlichkeit den Bebauungsplanentwurf vor Ort einsehen kann (<b>nur 14,5 Stunden wöchentlich</b>), mag bei öffentlicher Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs in einem Dorf mit sehr beschränkten Verwaltungskapazitäten noch rechtmäßig sein.  <i>12 Stunden: BayVGH, Beschluss vom 23.7.1981 - 16 XV 76 - BRS 38 Nr. 21.</i>                      Sie ist jedoch bei einer Verwaltung der Größe der Stadt Alpirsbach nicht vertretbar und bedeutet eine rechtswidrige Einschränkung der Kenntnisnahmemöglichkeit.  <i>OVG Lüneburg Urt. v. 7.11.1997 - 1 K 2470/96 - PBauE § 3 BauGB Nr. 20:</i>  <i>wöchentlicher Auslegungszeitraum von 22 Stunden ausreichend; 19 Stunden</i></p>	<p>zu b.: Kenntnisnahme. Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 09.07.2018 bis 31.08.2018, mithin über 8 Wochen, und nicht lediglich 6 Wochen ausgelegt. Den im Verhältnis relativ kurzen wöchentlichen Dienstzeiten von 14,5 Stunden steht somit die Verlängerung der Monatsfrist gegenüber. Die Einsichtnahme war an insgesamt 116 Stunden eröffnet, so dass in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse in der Stadt Alpirsbach mit lediglich ca. 6400 Einwohnern eine ausreichende Einsichtszeit vorliegt. Dass der fragliche Zeitraum anteilig in der Urlaubszeit lag, hat keinerlei rechtliche Relevanz. Die öffentliche Auslegung erfolgte ordnungsgemäß.</p>

Bürger 2	
Stellungnahme vom 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b>  <i>genügend; OVG Lüneburg Urt. v. 12.4.1985 - 6 C 2/B3 - BRS 44 Nr. 19; Bayerischer VGH Urt. 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>                      Die Verlängerung der Auslegungszeit von einem Monat auf 6 Wochen ändert daran nichts, weil sie in der Urlaubszeit erfolgt. Der Bebauungsplanentwurf war damit nicht ordnungsgemäß ausgelegt. Dieser Verfahrensfehler wird nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beachtlich sein.</p> <p><b>III Ergebnis</b>                      In der jetzt ausliegenden Fassung kann der Bebauungsplan nicht rechtmäßig in Kraft treten. Der Entwurf leidet an erheblichen materiellen und formellen Rechtsfehlern. Wir regen dringend die <b>Vorlage eines geänderten Bebauungsplanentwurfs im ordentlichen Bebauungsplanaufstellungsverfahren und dann dessen fehlerfreie Auslegung an.</b> 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. Dafür ist</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die planerische Sicherung einer Weiterentwicklungsmöglichkeit mit zusätzlicher verkehrlicher Erschließung des Grundstücks bzw. des Unternehmens unserer Mandanten erforderlich;</li> <li>- zudem muss eine planerische Gleichstellung hinsichtlich der zugelassenen</li> </ul>	

Bürger 2	
Stellungnahme vom 28.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b>                      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 einen                      Wendekreis an ihrem Ende auf der jetzigen planerischen Grünfläche hat, zu                      erweitern (Abstand 5m statt 12m), entsprechend dem Entwurf der Ausweisung                      auf der gegenüberliegenden Straßenseite.                      Anders kann ein Bebauungsplanentwurf nicht rechtmäßig in Kraft treten.</p>	
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>                      Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

Bürger 3	
Stellungnahme vom 29.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Grundegert II, - 1. Änderung und Erweiterung - trage ich für mein Grundstück, Flst. Nr. 42, Friedrichstraße 10, in Alpirsbach-Peterzell folgende Anregungen und Bedenken vor:</p> <p>1. Durch dieses Bebauungsplanverfahren wird mein Grundstück, Flst. Nr. 42, in Alpirsbach-Peterzell zum ersten Mal mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplant.</p> <p>Nach den bisherigen rechtlichen Bedingungen lag das Grundstück in einer nach dem Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischfläche, jedoch nach wie vor im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Danach war eine mögliche bauliche Entwicklung auf meinem Grundstück nur dadurch bedingt, daß diese sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt.</p> <p>Nun stelle ich fest, daß der Bebauungsplanentwurf eine äußere Baugrenze festlegt, die 3,50 m Abstand zur Friedrichstraße verlangt und meine nordwestliche Gebäudeecke direkt tangiert. Dieser Abstand wird auch auf der Ostseite des Gebietsteiles zur Reutiner Straße verlangt, jedoch nicht im GEe auf der gegenüberliegenden Seite der Reutiner Straße. Städtebauliche Gründe stehen sicherlich nicht entgegen, wenn der Abstand zur Friedrichstraße, zumindest entlang meines Grundstückes, auf 2,50 m reduziert wird, so daß mein Gebäude nicht tangiert ist. Außerdem bitte ich, die Firsthöhe auf maximal 11,50 m zu erweitern. Dies ist notwendig, um kleine Veränderungen am Gebäude noch zu ermöglichen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die vorhandenen Gebäude haben ausnahmslos Bestandsschutz, sofern sie nicht formell oder materiell rechtswidrig errichtet wurden. Der Abstand von 3,50 m wurde deshalb festgelegt, da die Friedrichstraße einen kleinen Regelquerschnitt aufweist. Im übrigen wird durch das Gebäude Nr. 10 im nördlichen Bereich das Baufenster eingehalten. Eine Anpassung bzw. Reduzierung der festgesetzten Baugrenzen erfolgt daher nicht. Erweiterungsvorhaben am Wohngebäude von Bürger 3 sind innerhalb der gesetzten Baugrenzen in ausreichendem Maße möglich. Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung der Firsthöhe wird auf max. 11,50 m angepasst.</p>



Bürger 3	
Stellungnahme vom 29.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p>2. In der Begründung zum Bebauungsplan wird für die Überplanung des Gebietes zwischen Friedrichstraße und Reutiner Straße vor allem angeführt, daß ein Puffer zum vorgesehenen GEE auf der Ostseite der Reutiner Straße notwendig ist. Nachdem im Gebiet westlich der Reutiner Straße selber kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr vorhanden ist, ist dort eine Wohnbebauung entstanden, in der das kleine Lebensmittelgeschäft in meinem Gebäude und noch Schuppengebäude zur Unterstellung von Geräten existieren. Nach der bestehenden Bebauung handelt es sich damit um ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO. Wenn die Stadt aus anderen Gründen nun die im Flächennutzungsplan zwar bereits festgelegte Mischgebietsfläche durch einen qualifizierten Bebauungsplan weiterentwickelt, ist dennoch das Gebot der Rücksichtnahme in weitaus stärkerem Maße in der Abwägung einzustellen. Außerdem ist zu berücksichtigen, daß im rechtskräftigen Bebauungsplan Grundegert II der überwiegende Teil der Grundstücke, die nun als GEE ausgewiesen werden sollen, bisher landwirtschaftliche Grünfläche waren und deshalb nicht bebaut werden konnten. Das war auch ein Schutz für mein Grundstück.</p>	<p>zu 2.: Die Einstufung eines Teilbereichs des Bebauungsplans als Mischgebiet unter Einschluss der Wohnbebauung ist sachgerecht und entspricht den Festsetzungen im Flächennutzungsplan.</p> <p>Gemäß § 6 der BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der 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.</p> <p>Hier sind aktuell neben Wohngebäuden, 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. Eine Ausweisung als Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist nicht angezeigt.</p> <p>Der früheren Festsetzung als landwirtschaftliche Grünfläche kommt keine für Bürger 3 drittsschützende Wirkung zu. Es entspricht der planerischen Entscheidung der Stadt, diese Fläche bebaubar zu machen.</p>

Bürger 3	
Stellungnahme vom 29.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p>Auf Seite 15 des Schallschutzgutachtens der Ing.-Gesellschaft Gerlinger und Merkle ist ersichtlich, daß die Lärmimmissionen die für das eingeschränkte Gewerbegebiet geltenden Richtwerte von 45 dB(A) nachts und 60 dB(A) tagsüber gerade erreicht. Tagsüber ist ein Wert von 59 dB(A) an den betrachtenden Immissionsorten eingehalten. IP 2 liegt direkt auf dem östlich angrenzenden Grundstück zu mir.</p> <p>Aus dem beiliegenden Schreiben zum Immissionsgutachten der Ing.-Gesellschaft vom 8.3.2018 ist ebenfalls ersichtlich, daß die Einhaltung der Grenzwerte an gewisse Voraussetzungen gebunden ist.</p> <p>Auch in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf auf Seite 11 ist auf diese Tatsache hingewiesen.</p>	<p>Im vorliegenden Gutachten Gerlinger und Merkle vom 13.12.2018 werden die an den Immissionspunkten rechnerisch zu erwartenden Geräuschimmissionen durch vorhandene Gewerbebetriebe (Fa. Saier) sowie durch vorhandene Gewerbeflächen (B-Plan „Grundegert II“) und die geplante Gewerbeflächen im Bereich des Bebauungsplanes „Grundegert II – 1.Änderung und Erweiterung“ ermittelt. Die daraus resultierenden Beurteilungspegel werden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen und beurteilt. Es wird prognostiziert, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Angaben die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden.</p> <p>Die Geräuschmessungen wurden zusätzlich im Nachtzeitraum am IP2 durchgeführt.</p> <p>Da das Gebäude Friedrichstraße 10 noch weiter entfernt liegt als IP2 wird eine weitere Untersuchung nicht als notwendig erachtet. Für weiter vom GEE entfernte Immissionsorte werden sich niedrigere Immissionswerte als die an IP2 berechneten Werte ergeben, so dass die Richtwerte auch auf dem Grundstück von Bürger 3 eingehalten werden.</p>

Bürger 3	
Stellungnahme vom 29.08.2018	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p><b>FORTSETZUNG</b></p> <p>Deshalb beantrage ich, die schalltechnische Untersuchung nicht nur auf die Standorte IP 1, IP 2 und IP 6 zu begrenzen, sondern zumindest auch um mein Flst.Nr. 42, Gebäude Friedrichstraße 10, zu erweitern, zumal es südlich über das Gebäude auf Flst.Nr. 42/2, an dem der Immissionspunkt IP 2 betrachtet wurde, hinausragt. Nachdem die Grenzwerte "gerade noch" eingehalten werden, ist dies gerechtfertigt.</p> <p>Ich bitte, Gemeinderat, Ortschaftsrat und Verwaltung, meine Bedenken und Anregungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Es wird prognostiziert, dass unter Einhaltung der im Gutachten aufgeführten Angaben die Immissionsrichtwerte an den genannten Immissionsorten eingehalten werden.</p> <p>Siehe Gutachten vom 14.03.2018 sowie vom 13.12.2018.</p> <p>In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird klar festgelegt; dass für konkrete Gewerbegrundstücke durch Immissionsprognose der zulässige Teil-Immissionsrichtwert zu ermitteln und dessen Einhaltung nachzuweisen ist. Sofern der Teil-Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB(A) den Immissionsrichtwert unterschreitet, ist nur der um 10 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwert einzuhalten.</p>
	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.</p>

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

**Aufgestellt:**

Empfingen, den 12.03.2019

**Bearbeitende/r:**

Jochen Schittenhelm,

Gebhard Gfrörer

**BÜROGFRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

