



STADT : GAILDORF  
STADTTEIL : BRÖCKINGEN  
PROJEKT : **BEBAUUNGSPLAN „WAAGÄCKER-ERWEITERUNG“**  
PROJ.-NR. : GA21018 - 541633

## **ABWÄGUNGSVORSCHLAG ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT**

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzel- Interesse	Allg. Interesse		
1. <b>Rechtsanwälte Schütz &amp; Kleine für Privat 1, den 18.08.2021</b>	<p>die Eheleute ..... haben uns mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt. Eine uns legitimierende Vollmacht ist als Anlage beigefügt.</p> <p>Namens unserer Mandanten erheben wir gegen die Bebauungsplanerweiterung folgende Einwendungen:</p> <p>1. Nördlich an das Plangebiet grenzt ein locker bebauter Siedlungsbereich, der ausschließlich durch bis zu 2-1/2-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Bauplanungsrechtlich ist daher die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets unmittelbar an dieses Wohngebiet angrenzend unzulässig.</p> <p>Ein Gewerbegebiet kann nicht unmittelbar an ein Wohngebiet angrenzen. Dies führt zu einer unvermeidbaren Konfliktslage. Zulässig wäre allenfalls ein angrenzendes Mischgebiet. Die vorliegende Planung verstößt gegen das Gebot der Konfliktbewältigung und das Gebot der sachgerechten Planung.</p> <p>Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen sind Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme von Einzelhan-</p>	X	X	<p>Nördlich angrenzend an das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet besteht die historisch gewachsene Siedlungsbebauung von Bröckingen. Hier existieren keine Bebauungspläne, es besteht lediglich ein Bebauungsplan für den bereits jetzt als gewerbliche Fläche genutzten Bereich südlich der Waagäckerstraße, der hier auch bereits ein Gewerbegebiet ausweist. Die Bereiche nördlich sind im Flächennutzungsplan des GVV Limpurger Land als gemischte Bauflächen ausgewiesen.</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Selbst unter der Annahme, dass hier tatsächlich ein Wohngebiet angrenzen würde, legt der Bebauungsplan hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Die Einschränkung bezieht sich dabei explizit auf die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nur unter der Voraussetzung, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit wird der angesprochene Konflikt sehr wohl bewältigt und die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ist zulässig.</p> <p>Die Aussage ist nicht zutreffend. Gemäß Ziffer 1.1.1 des Textteiles zum Bebauungsplan (erster Absatz) sind nur</p>	

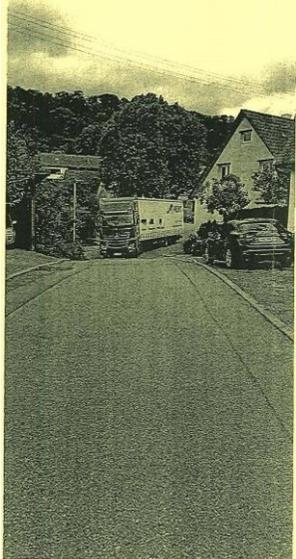
PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>delsbetrieben zulässig. Maßnahmen zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung vor Lärm werden nicht getroffen. Lärmkontingente werden in dem Bebauungsplan nicht festgesetzt. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind lediglich für die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen vorgesehen.</p> <p>Das Gebot gerechter Abwägung erfordert es, auch die Bedeutung der privaten Belange zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt führen die vorhandenen Gewerbebetriebe zu einem erheblichen Störpotential des nördlich sich anschließenden Wohngebietes. Der Bebauungsplan enthält keinerlei Vorkehrungen hinsichtlich Lärmschutz, um weitere Störungen der Wohnbevölkerung zu vermeiden.</p> <p>Die Waagäckerstraße ist nach ihrer Beschaffenheit und Breite nicht geeignet, das Gewerbegebiet von dem Wohngebiet abzugrenzen. Es wird hier zwangsläufig zu Störungen durch an- und abfahrende Fahrzeuge und durch Produktionslärm kommen.</p> <p>Eine Gemeinde muss sich bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes Kenntnis über die wesentlichen Nutzungskonflikte verschaffen und Vorstellungen zu deren planerischen Bewältigung entwickeln. Auch muss die Gemeinde bereits im Rahmen der Abwägung aufklären, ob der Planung zuwiderlaufende Nutzungsinteressen so gewichtig sind, dass sie im Rang den üblichen Belangen vorgehen. Der insoweit gebotene Interessenausgleich darf nicht ausgeklammert und auf das spätere Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.</p>			<p>Gewerbebetriebe mit baulichen und sonstigen Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit müssen die Betriebe im geplanten Baugebiet ggf. durch aktive Lärmschutzmaßnahmen gewährleisten, dass das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich gestört wird.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Eine Abwägung der Belange erfolgt durch den vorliegenden Abwägungsvorschlag sowie die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan (siehe Anlage 1).</p> <p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Die Verkehrsflächen dienen nicht der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, sondern der Erschließung der Gebiete. Diese Funktion kann die Waagäckerstraße aktuell und zukünftig erfüllen. Der Verkehrslärm durch an- und abfahrende Fahrzeuge, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet werden können, übersteigt das ortsübliche Maß nicht. Produktionslärm geht von Straßen nicht aus. Wird zur Kenntnis genommen. Alle wesentlichen Belange und möglichen Konflikte, die im Zuge der Bauleitplanung gelöst bzw. berücksichtigt werden müssen, wurden erhoben. Der Interessenausgleich muss im Zuge der Abwägung durch den Gemeinderat der Stadt Gaildorf vorgenommen werden. Dies geschieht mit den vorliegenden Unterlagen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- esse	Allg. Inte- resse		
	<p>Bei der vorliegenden Planung wurden die in dem Gewerbegebiet entstehenden Lärmbelastigungen für die anschließende Wohnbebauung in keiner Weise berücksichtigt und bewertet. Kurioserweise soll hier das Gewerbegebiet in Richtung auf die Wohnbebauung hin ausgedehnt werden und nicht etwa nach Süden oder Osten hin in einiger Entfernung von der Wohnbebauung. Diese Planung verstößt auch gegen das Gebot der Rücksichtnahme.</p> <p>Bauplanungsrechtlicher Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses. Auf die Interessen der in Bröckingen angesiedelten Privatpersonen wird nicht in ausreichender Weise Rücksicht genommen, soweit unmittelbar an das Wohngebiet angrenzend nahezu unbegrenzt eine gewerbliche Nutzung zugelassen wird.</p> <p>In einem Wohngebiet können regelmäßig allenfalls nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist in unmittelbarer Nähe zu der Wohnbebauung auch ein störender Gewerbebetrieb ohne Weiteres planungsrechtlich zugelassen.</p> <p>Das Gebot der Rücksichtnahme erfordert es, dass die bei einer immissionsschutzrechtlichen Betrachtung vorzunehmenden Zumutbarkeitserwägungen schon im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen beachtet werden.</p>			<p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Hinsichtlich des Umgangs mit dem Thema Lärm wird auf die Ausführungen oben verwiesen.</p> <p>Eine Erweiterung des Gewerbebetriebs in östlicher Richtung ist im Hinblick auf die Grundstücksverhältnisse und die dortigen Nutzungen nicht möglich. Eine Erweiterung Richtung Süden ist aufgrund vorhandener Restriktionen bezüglich Landschaftsschutz und Hochwasser ebenfalls nicht möglich.</p> <p>Somit ist die geplante Erweiterung weder kurios, noch verstößt sie gegen das Gebot der Rücksichtnahme, da durch die getroffenen Festsetzungen alle wesentlichen Belange der angrenzenden Nutzungen berücksichtigt wurden.</p> <p>Bezüglich der Einschränkungen der gewerblichen Nutzbarkeit wird erneut auf die Ausführungen oben verwiesen.</p> <p>Zunächst ist klarzustellen, dass sich die Planung nicht in einem Wohngebiet befinden, sondern bestenfalls theoretisch angrenzend an ein Wohngebiet. Um dem Umstand einer angrenzenden Wohnbebauung, die sich gemäß Flächennutzungsplan aber in einem gemischten Umfeld befindet Rechnung zu tragen, wurde eben die Einschränkung getroffen, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht stören. Somit ist die getroffene Feststellung über die Zulässigkeiten des Bebauungsplanes falsch.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Diesen Anforderungen genügt der Bebauungsplanentwurf nicht.</p> <p>2. Der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr soll über die Waagäckerstraße von Norden her erfolgen. Die Waagäckerstraße weist Engstellen von lediglich 4,70 m Breite auf und ist daher für die Erschließung eines Gewerbegebiets ungeeignet.</p> <p>Der Verkehr wird über die Unterroter Straße und die in diesem Bereich nicht in den Bebauungsplan fallende Waagäckerstraße nach Süden hin dem Gewerbegebiet zugeleitet. Die Waagäckerstraße führt hier durch ein Wohngebiet. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt verursachen die zahlreichen Sprinter, die den vorhandenen Gewerbebetrieb anliefern, erheblichen Lärm. Ein Begegnungsverkehr ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt sehr erschwert.</p> <p>Als Anlage sind drei Lichtbilder beigefügt, die am 17.08.2021 gefertigt wurden. Es handelt sich um eine Verkehrssituation, die schon heute öfters vorkommt und mit der bei einer Erweiterung des Gewerbegebiets ständig zu rechnen ist. Da ein Begegnungsverkehr nicht möglich ist, musste der PKW auf das Grundstück unserer Mandanten ausweichen, damit der LKW vorbeifahren konnte. Wenn LKW aus der anderen Richtung kommen, kommt es vor, dass die LKW dann rechts auf die Garageneinfahrt unserer Mandanten fahren. In der Vergangenheit ist es hierdurch schon zu Schäden an der Birco-Rinne gekommen.</p> <p>Wenn das Gewerbegebiet ausgedehnt wird, werden auch größere LKW die Waagäckerstraße zum An- und Abfahren nutzen. Dies führt zu Bremsmanövern und Rangiervorgängen, was für die links und rechts der Waagäckerstraße wohnenden Bürgerinnen und Bürger unzumutbar ist.</p>			<p>Die vorliegende Planung sieht keine wesentliche Verkehrszunahme vor. Die bestehende Anzahl von zum Gebiet fahrenden LKW's wird sich nicht wesentlich vergrößern (ggf. max. 1-3 LW/Tag). Unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbegebiets und den vorliegenden Erweiterungsabsichten der Firma wird sich die Verkehrssituation nicht wesentlich verschlechtern. Ein besonderes Gefahrenpotenzial ist aufgrund der geringen Verkehrsstärke auf der Waagäckerstraße nicht zu erkennen. Zusätzlich wird ein städtebaulicher Vertrag vorbereitet, in dem die bestehende und zukünftige LKW-Anzahl der Firma entsprechend begrenzt wird. Damit können die Befürchtungen der Anwohner zumindest minimiert werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist ein Ausweichen von Fahrzeugen in der Waagäckerstraße auf private Zufahrten bei einer umsichtigen Fahrweise und gegenseitiger Rücksichtnahme nicht zwingend erforderlich. Somit besteht kein weiterer Regelungsbedarf für die Verkehrsflächen außerhalb des Plangebiets.</p> <p>Auf die Ausführungen oben bezüglich dem Verkehr wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- esse	Allg. Inte- resse		
	<p>Lieferwagen und LKW müssen aus der Unterroter Straße kommend eine Steigung in der Waagäckerstraße überwinden, was mit vermehrten Lärmbelastigungen und Abgasimmissionen verbunden ist. Diese Straße ist nicht geeignet, um diesen vermehrten Fahrverkehr aufzunehmen. Die Erschließung des neuen Gewerbegebiets ist planerisch nicht durchdacht.</p> <p>Insoweit hat sich die Stadt auch nicht mit sich aufdrängenden oder naheliegenden Alternativen, die in die Abwägung einzustellen sind, befasst. Alternativen, die vor dem Hintergrund der Zielkonzeption eindeutig weniger in die Belange der Angrenzer eingreifen, verdienen in der Planung den Vorrang.</p> <p>Eine Erschließung des Gewerbegebiets von Süden oder Osten her wurde nicht einmal geprüft. Auch der Umstand, dass kein Gehweg vorhanden ist, sollte Veranlassung geben, auch aus Gründen der Verkehrssicherheit die Erschließung nicht über das Wohngebiet zu wählen.</p> <p>3. Was den Anlieferverkehr betrifft, wurde planerisch bisher nicht berücksichtigt, dass wegen des zu durchfahrenden Wohngebiets Nachtanlieferungen untersagt werden müssen. Zu beanstanden ist, dass ein Verkehrsgutachten zur Feststellung der Lärmimmissionen bisher nicht eingeholt wurde.</p> <p>Da die Zufahrt durch das Wohngebiet die einzige Erschließungsstraße für die Gewerbeflächen darstellen soll, müssen Ruhezeiten festgesetzt werden, in denen Anlieferungen zu unterbleiben haben.</p> <p>4. Die planerischen Festsetzungen sind unklar und widersprüchlich, soweit in der Zeichenerklärung eine Gebäude-</p>			<p>Auf die Ausführungen oben bezüglich dem Verkehr wird verwiesen.</p> <p>Im Zuge der Planung wurden mögliche Alternativen am Standort geprüft. Mögliche Erweiterungen in Richtung Osten oder Süden bestehen nicht. Eine vollständige Verlagerung des Gewerbebetriebes an einen anderen Standort ist aus wirtschaftlichen, wie auch aus natur-schutzfachlichen Gründen im Hinblick auf Flächenver-siegelungen usw. nicht darstellbar.</p> <p>Eine Erschließung des Plangebiets von Osten oder Süden würde jeweils einen Straßenneubau auf einer Länge von 100 bis 150 m bedeuten, ohne das weitere Gebäude mit dieser Erschließung sinnvoll verknüpft werden könnten. Dies wäre ebenfalls wirtschaftlich für die Stadt Gaildorf nicht darstellbar und stünde im völlig unverhältnismäßigen Gegensatz zum Grundsatz des flächensparenden Bauens.</p> <p>Ein Verbot einer Nachtanlieferung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Damit können die Befürchtungen der Anwohner zumindest minimiert werden.</p> <p>Da die Waagäckerstraße aber nicht unverhältnismäßig stark befahren wird ist ein Verkehrs- bzw. Lärmgutachten hier nicht erforderlich.</p> <p>Die genannten Ruhezeiten im Bereich der verkehrlichen Anlieferung können nicht im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt werden, sondern müssen hier über einen städtebaulichen Vertrag verbindlich verankert werden.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- esse	Allg. Inter- esse		
	<p>höhe von 10 m zugelassen wird, in der Begründung aber ausgeführt wird, dass eine maximale Traufhöhe von 6,5 m im Bebauungsplan festgesetzt sei. Eine Gebäudehöhe von 10 m ist in jedem Fall für die nördlich angrenzenden Wohngebäude unzumutbar. Dies führt zu einem Entzug von Licht und Sonne, da das Gewerbegebiet sich unmittelbar im Süden der Wohnbebauung befindet.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht eine massive Überbauung des unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzenden Areals mit der Folge, dass die Wohnqualität der vorhandenen Gebäude durch die Verschattung erheblich eingeschränkt wird. Auch insoweit verstößt die Planung gegen das Gebot der Rücksichtnahme und das Gebot gerechter Abwägung.</p> <p>5. Die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebiets führt zu einer weiteren erheblichen Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Das Versickern von Oberflächenwasser in diesem Außenbereich wird durch die Überbauung unmöglich.</p> <p>Dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass auch wesentliche artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Entsprechende Untersuchungen zu einzelnen Tiergruppen sind bisher nicht durchgeführt worden. Auch insoweit werden künftige Konflikte entgegen dem Gebot der Konfliktbewältigung in spätere Baugenehmigungsverfahren verlagert. Soweit hier im Außenbereich weite Flächen versiegelt werden und Rückzugsbereiche für Tiergruppen zerstört werden, muss bereits im Rahmen der Planung</p>			<p>Die maximale Traufhöhe von 6,5 m ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt. In der Begründung unter Ziff. 3.3 ist der Bebauungsplan „Waagäcker“ beschrieben.</p> <p>Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass alle Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung (LBO) eingehalten werden. Die Abstände der bestehenden Bebauung zu einer möglichen neuen Bebauung entlang der festgelegten Baugrenzen betragen ca. 25 m (Gebäude Nr.3) und 35 m (Gebäude Nr. 5). Bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0m über EFH erfolgen keine wesentlich negativen Auswirkungen hinsichtlich Besonnung, Belüftung und Belichtung der nördlich bestehenden Bebauung. Es sind ggf. geringe Auswirkungen hinsichtlich der jahreszeitlichen Sonneneinstrahlung bei voller Ausnutzung der Gebädekubaturen möglich. Dadurch werden aber die gesunden Lebens- und Wohnverhältnisse in der Umgebung nicht Beeinträchtigt, da weiterhin ausreichend Besonnung gegeben ist.</p> <p>Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsausgleichsbilanzierung (siehe Anlage 1) beigelegt. Dort werden die Eingriffe in die Schutzgüter durch die Planung beschrieben und bilanziert. Im Rahmen der festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz können diese Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.</p> <p>Dem Bebauungsplan wurde als Anlage 3 eine Relevanzprüfung beigelegt, in der die einzelnen Tiergruppen untersucht und aufgelistet wurden. Diese wurde mittlerweile zu einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt. Bei Einhaltung einer Vermeidungsmaßnahme für Zauneidechsen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>auch die Auswirkung der Planung auf einzelne Tiergruppen erfolgen, verbunden mit bereits im Bebauungsplan festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen.</p>  A photograph showing a residential street scene. In the foreground, there is a paved road leading towards a house with a gabled roof. A white truck is parked on the left side of the road, and a dark car is parked on the right. The background shows trees and a cloudy sky. The image has a slightly yellowish tint.				

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
					
2. <b>Privat 2,</b> den 30.08.2021	<p>Die Bewertung der Verkehrslage im vorliegenden Bebauungsplan teilen wir nicht. Immer wieder müssen wir beobachten wie auch heute schon große LKW umständlich manövrieren müssen, um von der Aalener Straße in die Waagäckerstraße einbiegen zu können. Gegenverkehr, das Parken von Anliegern ist dort inzwischen unmöglich. Fußgänger, besonders Kinder, sind gefährdet, da kein durchgehender Gehweg in der Waagäckerstraße vorhanden ist. Was sich jetzt schon als schwierig erweist, wird mit der „Waagäcker-Erweiterung“ noch belastender für die Anwohner.</p> <p>Wir bitten zu bedenken, dass der Flächenverbrauch in der BRD mit ca. 60 ha pro Tag viel zu hoch ist, und in diesem Maße nicht in die Zukunft fortgeschrieben werden kann. Ziel der Regierung ist es, den Flächenverbrauch bis 2030</p>	X	X	<p>Damit können die Belange von Privat 1 in der Planung teilweise berücksichtigt werden.</p> <p>Die vorliegende Planung sieht keine wesentliche Verkehrszunahme vor. Die bestehende Anzahl von zum Gebiet fahrenden LKW's wird sich nicht wesentlich vergrößern (ggf. max. 1-3 LW/Tag). Unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbegebiets und den vorliegenden Erweiterungsabsichten der Firma wird sich die Verkehrssituation nicht wesentlich verschlechtern. Ein besonderes Gefahrenpotenzial ist aufgrund der geringen Verkehrsstärke auf der Waagäckerstraße nicht zu erkennen. Zusätzlich wird ein städtebaulicher Vertrag vorbereitet, in dem die bestehende und zukünftige LKW-Anzahl der Firma entsprechend begrenzt wird. Damit können die Befürchtungen der Anwohner zumindest minimiert werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planerisch muss dabei auch stets ein möglichst gering zu haltender Flächenverbrauch angestrebt werden. Die Stadt Gaildorf nutzt hierzu beispielsweise das Instru-</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	zu halbieren und bis 2050 auf Netto 0 zurückzufahren. Deshalb halten wir es für geboten, zunächst mögliche Leerstände und Industriebrachen auf Eignung zu prüfen. Wir halten ein Gesamtkonzept der Stadt für den Flächenverbrauch in naher Zukunft für dringend geboten.			ment der Flächenpotenzialuntersuchung, um mögliche Innenentwicklungsflächen zu identifizieren und ggf. einer neuen Nutzung zuzuführen. Gleichzeitig lässt sich eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nie gänzlich vermeiden. Im vorliegenden Fall können im Umfeld des bestehenden Gewerbebetriebs keine bereits bebauten Flächen für die Erweiterung bereit gestellt werden. Eine vollständige Verlagerung des Betriebes wäre wirtschaftlich nicht darstellbar. Somit ist die hier vorgesehene Erweiterung die einzige Möglichkeit die bestehenden Arbeitsplätze durch Investitionen am Standort zu erhalten.	
	Falls sich eine Erweiterung des Gewerbegebietes an dieser Stelle nicht vermeiden lässt, bitten wir um eine Zurücksetzung der Baugrenze in südlicher Richtung, damit gesichert ist, dass keine hohen Gebäude zu nahe an die Wohnbebauung heranrücken.			Zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten Baugrenze beträgt der Abstand ca. 25 bis 35 m, so dass die gesetzlichen Anforderungen der Landesbauordnung eingehalten werden. Besonnung, Belüftung und Belichtung können auch unter der Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse auch weiterhin gewährleistet werden. Daher und im Hinblick auf eine verdichtete Nutzung der Flächen kann der Bitte hier nicht entsprochen werden.  Damit können die Belange von Privat 2 in der Planung nur teilweise berücksichtigt werden.	
<b>3. Privat 3,</b> den 13.09.2021	Komplizierte und gefährliche Verkehrslage Die Verkehrsanbindung des bestehenden Gewerbes an die B19 über Unterroter- und die enge Waagäckerstraße ohne Gehweg ist heute schon ungeeignet für Anwohner, Fußgänger und Radfahrer. Mehr Verkehr erhöht das Gefährdungspotenzial für Fußgänger und Radfahrer deutlich. Auch der Feldweg entlang der Hungeräcker ist für Lastverkehr ungeeignet. Wir parken da schon nicht mehr, damit die Lastwagen um die Ecke kommen, so human sind wir.	X	X	Aufgrund der nur geringen Länge der Waagäckerstraße sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Verkehrslage zu erwarten. Die Waagäckerstraße ist unter Berücksichtigung keiner, durch die vorliegende Planung, wesentlichen betrieblichen Verkehrszunahme (1-3 LKW/Tag) in dem heutigen Zustand ausreichend. Die geplante Einfahrt in das vergrößerte Firmenareal liegt im Bereich der Kreuzung der Waagäckerstraße, unmittelbar südlich des von Norden kommenden Abschnittes der Waagäckerstraße, sodass die bisherige Situation mit Wenden und Rückwärtsfahren der LKWs auf der Waagäckerstraße vermieden/ausgeschlossen werden	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Unmittelbare Wohnbebauung Von der Wohnbebauung ist das geplante Baufenster nur durch die Waagäckerstraße und den für Durchgangsverkehr gesperrten Feldweg getrennt. Nicht einmal zehn Meter trennen das geplante Baufenster von der Wohnbebauung. Wenn schon Bebauung, weshalb dann nicht Wohnbebauung? Für diese Wohnlage gibt es mit Sicherheit Interessenten.</p> <p>Flächenversiegelungen Vor Jahren gab es auch bei uns Hochwasser, glücklicherweise schützt der ehemalige Bahndamm einigermaßen das Gebiet. Angesichts der Zunahme von Starkregenfällen sind weitere Flächenversiegelungen kritisch zu hinterfragen. Bei der Gewerbebebauung sind Geländeanpassungen erforderlich, was in Verbindung mit der Oberflächenversiegelung dazu führt, dass Niederschläge nicht versickern und die Grundstücke und Keller der Anwohner bedroht werden.</p>			<p>kann, da der Zuliefer- und Abholverkehr auf dem vergrößerten Firmenareal wenden kann.</p> <p>Eine Nutzung des Feldweges entlang der Hungeräcker ist für LKW nicht zulässig, da dieser Bereich nur für den landwirtschaftlichen Verkehr und die Anlieger beschränkt ist. Die Anfahrt der betrieblichen Flächen ist wie bisher ausschließlich über die Waagäckerstraße vorgesehen.</p> <p>Da die hier seit Jahren ansässige Firma dringend Erweiterungsmöglichkeiten benötigt, wird dies auf den westlich liegenden Flächen ermöglicht.</p> <p>Für eine Wohnbebauung liegen im Stadtteil Bröckingen derzeit keine Interessentenliste vor. Außerdem bestehen in Bröckingen viele innerörtliche Flächenpotenziale für eine Wohnbebauung, deren Bebauung bzw. Nutzung Vorrang vor der Ausweisung eines neuen Wohngebiets hätte.</p> <p>Das Plangebiet selbst, wie auch der Teilort Bröckingen, liegt außerhalb der Überflutungsbereiche eines 1.000-jährigen Hochwasserereignisses (HQextrem). Das geplante Gelände ist auf die bestehenden Höhen der angrenzenden gewerblichen Halle zugeschnitten. Es entfällt somit kein Retentionsraum und es ergeben sich durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf etwaige Hochwassersituationen. Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen durch Versiegelung von Flächen sind Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung sowie zur Regenrückhaltung getroffen worden (z.B. Textteil Ziff. 2.1.2, 2.4, 2.5.1, 2.6). Zusätzlich soll wie in der Begründung in Kap. 5.4 beschrieben, auf einer Teilfläche des Flst. 132 (Grundstück südöstlich des alten Bahndamms) ein Regenrückhaltebecken zur Pufferung des Dachflächenwassers hergestellt werden. Damit kann für das gesamte Gebiet eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Nachhaltige &amp; klimagerechte Gewerbeentwicklung — nicht erkennbar!</p> <p>Es ist kein schlüssiges Gesamtkonzept für eine nachhaltige, klimagerechte und gleichzeitig anwohnerfreundliche Gewerbeentwicklung für unsere Gemeinde erkennbar.</p> <p>Leerstände gibt es heute in nahezu allen Gewerbebezonen Gaildorfs und in naher Zukunft kommen weitere hinzu. Diese gilt es vorrangig zu nutzen, was Erschließungskosten spart.</p> <p>Zusätzliche Arbeitsplätze und erhöhte Steuereinnahmen liegen auch in unserem Interesse, aber nicht um den Preis verschlechterter Wohn- und Lebensqualitäten der Anwohner.</p>			<p>werden.</p> <p>Da das Plangebiet, wie unter Ziff. 7.0 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, bereits im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Gaildorf enthalten ist und die dort vorgesehene Entwässerung im Trennsystem erfolgen soll, ergeben sich auch keine negativen Auswirkungen auf die Entwässerungssituation.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stadt sind nur wenige Leerstände bekannt, die sich größtenteils im privaten Eigentum befinden und in der Regel schnell wieder genutzt werden.</p> <p>Die Firma Barrel Trading GmbH Co. KG hat ihren Standort schon seit Jahren in Bröckingen und bietet Arbeitsplätze für die Bevölkerung. Eine Umsiedlung des Betriebes aus dem Stadtteil würde einen Neubau an einem anderen Standort nach sich ziehen, was eine weitere Flächenversiegelung oder ggf. für die Stadt einen Steuererlust bedeuten würde. Nicht zuletzt spielt auch die Dezentralisierung der kleineren Gewerbebetriebe eine wichtige Rolle für die Entwicklung der Stadt und des Stadtteils Bröckingen. Seitens der Behörden (IHK Heilbronn-Franken) wird es auch begrüßt, wenn für bestehende oder ansiedlungswillige Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Es ist auch nicht nachvollziehbar, dass durch die Planung eine wesentliche Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität im Quartier zu erwarten wäre.</p> <p>Damit können die Belange von Privat 3 in der Planung nur teilweise berücksichtigt werden.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- esse	Allg. Inter- esse		
4. <b>Privat 4,</b> den 16.09.2021	<p>1. Allgemein: Die ursprünglich für die Gemeinderatssitzung vom 24.03.2021 vorgelegte Skizze, die Grundlage für die Abstimmung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waagäcker Erweiterung“ war, ging von einer völlig anderen Grundstücksgröße und -fläche aus, als die „Bekanntmachung über die Änderung des Geltungsbereiches“ vom 26. Juli 2021 ausweist. Der Aufstellungsbeschluss basierte auf einer Grundfläche von ca. 0,4 Hektar; der daraufhin erstellte Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist hingegen eine Fläche von ca. 0,62 ha aus, was einer Steigerung von mehr als 50 % entspricht.</p> <p>Für die Gesamtfläche wird für die zulässige Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,9 als „ausnahmsweise zulässig“ bezeichnet (bislang gilt GRZ 0,8), was bei der Ausgangsfläche von 0,4 ha eine Fläche von 0,36 ha (bisher 0,32) bedeutet hätte. Bei gleicher Grundflächenzahl von 0,9 und bei Hinzunahme der Fläche im Südosten des Grundstückes erhöht sich die zulässig zu bebauende Fläche auf bis zu 0,54 Hektar, also mehr, als vom Gemeinderat überhaupt für die „Waagäcker-Erweiterung“ zur Neuplanung freigegeben wurde.</p> <p>Ich sehe hierin eine Verfälschung des ursprünglichen Gemeinderatsbeschlusses und eine von Anfang an irreführende Information der betroffenen Bevölkerung.</p> <p>2. Spezielle Einwendungen zum Planungsbericht: - Ziffer 1.2.1: falsch: der Siedlungsbereich liegt auch im Osten.  - Ziffer 2.0: falsch: Die Planung steht nicht im öffentlichen Interesse, da die Entwicklung der Firma und seiner Produktpalette an anderen Stellen der Stadt problemlos möglich wäre.</p>	X	X	<p>Es ist ein normaler Vorgang, dass im Rahmen der Planungen der Geltungsbereich anzupassen ist, da oft erst bei einer intensiven Befassung mit dem Thema die Details festgelegt werden können. Daher wurde zur Vorstellung des BPL-Vorentwurfs der Geltungsbereich angepasst.</p> <p>Die genannten Festsetzungen beziehen sich auf Anlagen nach § 19 Abs.4 Bau NVO und betreffen nicht die „normale“ Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO. Der südöstliche Bereich des Plangebiets war bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen und darf nach der Überplanung ggf. mit einem Gebäude bebaut werden. Die zulässige Grundflächenzahl hat sich jedoch nicht geändert.</p> <p>Die Anregung ist nicht nachvollziehbar. Unter Ziffer 1.2.1 der Begründung zum Bebauungsplan wird eindeutig dargelegt, dass der Siedlungsbereich von Bröckingen auch östlich des Plangebiets besteht.</p> <p>Die Planung steht im öffentlichen Interesse, da die Firma ihren Standort schon seit Jahren in Bröckingen hat, das bestehende Gebiet bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und dadurch Arbeitsplätze für die Bevölkerung schafft. Durch eine Investition der Firma am Standort können diese Arbeitsplätze langfristig gesichert</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>- In Ziffer 3.1 ist ausgeführt, dass ...die Fläche des Plangebietes als geplante Siedlungserweiterung dargestellt...und...der gesamte Bereich um Bröckingen als Vorbehaltsgebiet für Erholung ausgewiesen ist. Das Planvorhaben verstößt gegen das alles.</p> <p>- Ziffer 3.2 (Zitat): „Unter Berücksichtigung der Ausweisung der Flächen im FNP ...kann das Baugebiet nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.“ Also: ein bewusster Verstoß gegen den FNP ohne Ratsbeschluss?</p>			<p>und ggf. neue Arbeitsplätze geschaffen werden.</p> <p>Da ein Verlust der Arbeitsplätze bzw. eine Umsiedlung des Betriebes mit deutlich mehr Flächenverbrauch an anderer Stelle nicht vertretbar ist, steht die Planung im öffentlichen Interesse. Dies wird in Kapitel 2.0 der Begründung zum Bebauungsplan auch noch einmal ergänzend deutlicher hervorgehoben.</p> <p>Hier geht es um die Darstellungen im Regionalplan. Das Plangebiet ist im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt und von dem Vorbehaltsgebiet für Erholung nicht betroffen. Dieses grenzt lediglich an die bestehenden und geplanten Siedlungsbereiche von Bröckingen an. Somit verstößt das Planungsvorhaben nicht gegen diese Darstellungen des Regionalplan.</p> <p>Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein vorbereitender Bauleitplan und ein Instrument der räumlichen Planung für das gesamte Gemeindegebiet. Der Planungshorizont beläuft sich dabei in der Regel auf 15 – 20 Jahre. Durch Bebauungspläne werden einzelne Teile des Gemeindegebiets konkretisiert und rechtsverbindlich festgesetzt. Im Laufe der Zeit können sich die Ziele der Stadt ändern, wodurch der FNP punktuell angepasst werden muss. Laut § 8 Abs. 4 Bau GB darf ein FNP aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird. Da die vorliegende Fläche im FNP als Gemischte Baufläche ausgewiesen ist, kann in Teilbereichen eine Entwicklung in Richtung Gewerbe bzw. Wohnen erfolgen. Da hier im östlichen Anschlussbereich ein Gewerbegebiet besteht, ist es unter Berücksichtigung der Erweiterungspläne der Firma völlig legal, dass dieser Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt wird. Daher liegt kein Verstoß gegen den Ratsbeschluss vor.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- esse	Allg. Inter- esse		
	<p>- Ziffer 3.3: ...Im Bebauungsplan „Waagäcker“ ...wurde die Grundflächenzahl 0,8 und eine offene Bauweise...sowie zwei Vollgeschosse als Obergrenze und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt. Davon abweichend geht die Planung von einer Gebäudehöhe von bis zu 10 m zuzüglich eventueller Aufbauten aus. Und das in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung, wo im echten Gewerbegebiet Münster nur eine Bauhöhe von maximal 7,0 m zulässig war (und ist?). Das ist untragbar für alle Anwohner.</p> <p>- Ziffer 5.1: Hier werden „gute städtebauliche Entwicklung, Verträglichkeit für Orts- und Landschaftsbild, Natur und Umwelt“ eingefordert, aber nichts davon wird im Plan berücksichtigt. Dagegen wird fälschlicherweise behauptet, dass „weitere Erschließungsanlagen“ nicht erforderlich seien, da „das Plangebiet weiterhin über die nördlich angrenzende Waagäckerstraße erschlossen werden kann.“ Dem haben selbst einige Stadträte <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> widersprochen.</p> <p>- In Ziffer 5.2 wird in diesem Zusammenhang von einem „späteren Ausbau (der Waagäckerstraße) auf 6,5 m Breite“ gesprochen, ohne dass erklärt wird, wo die zusätzlichen 2,5 m in der heutigen Engstelle von 4 m Breite herkommen sollen. Ist hier ein weiterer Eingriff in Privatgrundstücke und Lebensqualität angedacht? Und soll bis zur endgültigen Lösung des Problems die unerträgliche Situation, die die Anwohner gefährdet und Begegnungsverkehr unmöglich macht, erhalten bleiben?</p> <p>- Ziffer 5.3: Hier finde ich unter der Überschrift „Planungsrechtliche Festsetzungen“ gravierende Verstöße gegen bisher gültige Flächennutzungspläne und Bauvorschriften: Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,9, Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe um satte 3,5 m von 6,5 auf 10 m, also sogar über das Limit im Gewerbegebiet Münster</p>			<p>Im vorliegenden Bebauungsplan wurde keine Traufhöhe, sondern nur eine maximale Gesamtgebäudehöhe festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe von maximal 10 m ist unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung städtebaulich vertretbar und wird für ein eingeschränktes Gewerbegebiet als angemessen gesehen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Gebäudehöhe im Gewerbegebiet Münster bei mindestens 12 bis 13 m über Gelände liegt.</p> <p>Durch die Planung wird sich die Verkehrssituation auf der Waagäckerstraße nicht erheblich verändern, da es keine wesentliche Verkehrszunahme durch Erweiterung des Betriebs zu erwarten ist. Auf die obigen Ausführungen dazu wird verwiesen.</p> <p>Für den später ggf. möglichen Ausbau der Waagäckerstraße ist im Bereich des Bebauungsplanes eine Verkehrsgrünfläche ausgewiesen. Dabei sind keine Eingriffe in Privatgrundstücke auf der Nordseite der Waagäckerstraße vorgesehen. Hinsichtlich der Verkehrssituation wird auf die Ausführungen oben bzw. in den Stellungnahmen bei Privat 2 und 3 verwiesen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wird neu aufgestellt und somit gibt es keine Verstöße gegen Bauvorschriften und den FNP. Hinsichtlich der festgesetzten Grundflächenzahl und Gebäudehöhen wird auf die Ausführungen oben verwiesen.</p> <p>Die Gebäudelänge ist unter Berücksichtigung der Aus-</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>hinaus, wobei auch noch Dachaufbauten gestattet sein sollen. Die zulässige Gebäudelänge von bis zu 70 m hat sicher nichts mehr mit den in diesem Kapitel eingeforderten Rücksichten auf „ortsgestalterische Belange“ zu tun.</p> <p>- Unter Ziffer 6.1 ist ausgeführt, dass „die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche des Flurstücks 125 als Fläche ausgewiesen ist, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.“ Nach dieser Erkenntnis erwarte ich, wie alle anderen Anwohner auch, dass Maßnahmen veranlasst werden, die diese Kontamination mit Blick auf die Gesundheit der Anwohner und Beschäftigten in den Betrieben beendet. Außerdem: da diese Altlasten von (einstmals?) genehmigten Betrieben stammen, möglicherweise aber sogar von der Firma Barrel Trading selbst, wird die Gefahr verdeutlicht, die in einem unkontrollierten Wandel von Produktstrukturen liegt</p> <p>- In Ziffer 6.2.1 ist von einer „dringend erforderlichen Ausweisung dieser Gewerbefläche“ die Rede, was wegen reichlich vorhandener Alternativen schlicht falsch ist.</p> <p>- Ziffer 6.2.2: Die Angaben über die Entfernungen der Bushaltestellen der Waagäcker- und Aalener Straße sind falsch.</p> <p>- Die Aussage in Ziffer 6.2.3, dass „die Anbindung neuer Flächen an das bestehende Gewerbegebiet...die bestehende Ortsstruktur und die angrenzenden Naherholungsgebiete nicht wesentlich...beeinträchtigt“, widerspricht dem Empfinden aller Anwohner und regelmäßigen Besucher der Örtlichkeiten diametral.</p> <p>Im Umweltbericht wird erwähnt unter</p> <p>- Ziffer 1.0/Art der Bebauung: Gewerbliche Bebauung mit</p>			<p>weisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und einer möglichst effizienten Nutzung der Flächen sinnvoll und erforderlich. Hinsichtlich der möglichen Längen sind aber zur Berücksichtigung ortsgestalterischer Belange Festsetzungen zur Gliederung der Fassaden, zur Dachgestaltung, zu den unbebauten Teilen der Grundstücke usw. (Textteil Ziff. 2.1, 2.5) getroffen, die mit den Maßnahmen zur Randeingrünung dazu beitragen, dass sich die geplante Bebauung in den Siedlungskontext einfügt.</p> <p>Die mit Altlasten belastete Fläche ist im Bebauungsplan dargestellt und im Textteil unter Ziffer 4.3 sind entsprechende Hinweise aufgenommen, die ggf. auf die Erforderlichkeit ergänzender Untersuchungen vor einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung hinweisen. Das Landratsamt hat in seiner Stellungnahme (siehe Nr. 11 des Abwägungsvorschlages zu den Stellungnahmen der Behörden) dazu keine weiteren Hinweise gegeben, so dass die Belange in der Planung ausreichend berücksichtigt sind.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen.</p> <p>Dem Hinweis wird entsprochen und die Entfernungen in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar, da das Plangebiet nicht in die bestehenden Naherholungsgebiete eingreift, sondern das bestehende Gewerbegebiet etwas erweitert und nur eine ausgeräumte Landschaft betroffen ist.</p> <p>Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m und einer GRZ = 0,8, womit man zwar bereits die enorme Gebäudeerhöhung als Faktum postuliert, aber die GRZ noch bei 0,8 statt der später auftauchenden 0,9 belässt.</p> <p>- Ziffer 2.0: „Die Ausweisung der erweiterten Gewerbegebietsfläche soll so erfolgen, dass negative Auswirkungen ...auf den Menschen und seine Gesundheit usw. soweit wie möglich vermieden werden.“</p> <p>Anmerkung dazu: Wer beurteilt auf welcher Grundlage, ob die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen negativ oder nicht negativ für den Menschen und seine Gesundheit sind (siehe dazu auch die Aussagen zur Bodenbelastung und zur Verkehrsentwicklung).</p> <p>Ziffer 3.0, „Fläche/Wasser“: „Unbebaute Flächen besitzen unabhängig von ihrer Nutzung eine Wertigkeit, Fläche ist endlich“; und: „Flächenversiegelung schafft jedoch grundsätzlich erhebliche Beeinträchtigungen.“</p> <p>- Unter der gleichen Ziffer, Abschnitt „Menschen und seine Gesundheit“ wird ausgesagt: „Erhebliche Mehrbelastung an Lärm und Verkehr sind im Plangebiet nicht zu erwarten...“</p> <p>Anmerkung dazu: Das ist eine ungeprüfte und allen Beobachtungen widersprechende These, die auch die nachfolgende Behauptung „keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten,“ miteinschließt.</p>			<p>Für eine Beurteilung der Auswirkungen einer Planung auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, wie auch für andere Schutzgüter, wird zunächst das geplante Vorhaben und dessen Auswirkungen in Relation zur bestehenden Situation und den dort gegebenen Bedingungen gesetzt. Unzweifelhaft gegebene Auswirkungen einer Planung für das Schutzgut Mensch werden dadurch in den Gesamtkontext der planungsrechtlichen Situation, der gesetzlichen Vorgaben zu lebenswerten Wohn- und Arbeitsverhältnissen durch die Einhaltung von zulässigen Werten für z.B. Lärm oder Geruch, möglichen bestehenden Vorbelastungen usw. gesetzt und es wird anhand dieser Kriterien bewertet, ob die Planung zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung des Schutzgutes führt. Dies wird im Bebauungsplan durch Fachplaner, Behörden und bei Bedarf durch Gutachter geprüft.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen bei Privat 2 wird verwiesen</p> <p>Aufgrund der Fläche des Plangebiets und der Festsetzungen ist eine erhebliche Mehrbelastung nicht zu erwarten, dies insbesondere unter dem Aspekt, dass die bestehende Firma dadurch erweitert wird. Es wird angestrebt eine Begrenzung des Mehrverkehrs durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich zu regeln. Bezüglich der Lärmemissionen kann darauf hingewiesen werden, dass unter Berücksichtigung der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes das Wohnen nicht wesentlich gestört werden darf.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>· Unter Ziffer 5/Maßnahmen wird eine im Schutzgebiet zu erwartende negative Ökobilanz mit einem Defizit von 33.000 Ökopunkten ausgewiesen, die derzeit weder im Plangebiet noch im Stadtgebiet Gaildorf ausgeglichen werden können. Hier wird die Bilanz künstlich schönge-rechnet, indem man auf notwendige Baumpflanzungen verweist, für die aber keinerlei konkrete Planung vorliegt.</p> <p>· Im gleichen Kapitel unter dem Titel „Landschafts-bild/Naherholung“ wird die Beschränkung der Trauf- und First-/Gebäudehöhen „zur angemessenen Höhenentwick-lung und Einbindung in die freie Landschaft“ eingefordert, aber nicht begründet, weshalb eine Gebäudehöhe von 10 m diesem Anspruch genügen soll.</p> <p>Unter Ziffer 6.0 "Prognose bei Nichtdurchführung der Planung" wird wieder einmal eine These ungeprüft als Behauptung in den Raum gestellt, der vielfältig widerspro-chen werden muss: (Ich gliedere auf):</p> <p>1.: „...unter dem Aspekt, dass der bestehende Betrieb Erweiterungsbedarf hat und im Falle einer Nichtdurchfüh-rung der Planung seinen Betriebsstandort vollständig verlagern muss und somit wesentlich mehr Fläche in Anspruch nehmen würde."</p> <p>Falsch: Es stehen in Gaildorf eine Reihe erschlossener Gewerbeflächen inklusive leerstehender Gebäude zur Verfügung, deren Nutzung keinerlei Neuversiegelung mit sich bringen würde.</p> <p>2.: „Die Erweiterung sorgt zudem dafür, dass in Bröckin-gen Arbeitsplätze erhalten werden und ggf. weitere hinzu-kommen, was auch im öffentlichen Interesse ist."</p>			<p>Der vorgebrachte Aspekt ist nicht nachvollziehbar. Zum Ausgleich der Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter durch die Planung sind neben plangebietsinternen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnah-men auch eine gebietsexterne Ersatzmaßnahmen E1 (siehe Anlage 4) vorgesehen. Diese ist verbindlicher Teil des Bebauungsplanes und wird durch vertragliche Re-gelungen gesichert. Dadurch kann der Eingriff insge-samt schutzgutübergreifend ausgeglichen werden. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Untere Natur-schutzbehörde des Landratsamtes unter Nr. 11.1 dem Bebauungsplan zugestimmt hat.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen wird verwiesen. Die vorgese-henen Gebäudehöhen sind angemessen für ein dörfli-ches Gewerbegebiet und die landschaftliche Einbindung wird durch die festgesetzten Pflanzgebote gewährleistet.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen bei Privat 3 wird verwiesen. Eine Betriebsverlagerung müsste darüber hinaus nicht zwingend auf dem Gebiet der Stadt Gaildorf erfolgen, sondern es würde dem Gewerbetreibenden frei stehen seinen Betrieb in eine andere Gemeinde zu verlagern. Dadurch stünde zu befürchten, dass dort wesentlich mehr Fläche in Anspruch genommen wird, als am hier vorgesehenen Standort.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Falsch: Nach meiner Kenntnis handelt es sich derzeit um zwei Vollzeit-Arbeitsplätze, und da eine reine Lagerhalle entstehen soll, ist eine wesentliche Steigerung der Arbeitsplätze nicht zu erwarten. Für die Gewerbesteuer der Stadt Gaildorf ist es unerheblich, ob der Betrieb in Bröckingen oder an anderer Stelle in der Gemeinde tätig ist. Durch eine komplette Betriebsverlegung in ein bereits erschlossenes Gebiet würde aber die jetzige Fläche frei für Ansiedlung eines neuen Betriebes oder Erweiterung eines bestehenden, was vermutlich mehr Arbeitsplätze schaffen würde.</p> <p>· Im gleichen Kapitel unter der Rubrik „Landschaftsbild/Erholung“ wird unter dem Punkt „Naherholung“ ausgeführt: „Negative Auswirkungen der Planung auf die Belange von Freizeit und Erholung sind nicht zu erwarten.“</p> <p>Falsch: Die Wegführung zum neuen Kochersteg wird unübersichtlicher, die Attraktivität sinkt, und sie muss neu angelegt werden. Die Feldscheuer, die heute vom DLRG-Verein genutzt wird, muss abgerissen werden, ohne dass bislang ein Ausgleich vorhanden ist. Beides kostet unnötig viel Geld. Es ist blanker Hohn, zu behaupten, dass „keine negativen Auswirkungen“ zu erwarten seien.</p> <p>· Den Aussagen im gleichen Kapitel unter dem Punkt „Mensch und seine Gesundheit“ wurde bereits an anderer Stelle widersprochen, und dieser Widerspruch wird hier aufrecht gehalten.</p> <p>Gleiches gilt für Kapitel 7.0. Auf sinnvolle Alternativen wurde hingewiesen, und die Behauptung, es sei ein größerer Flächenverbrauch zu befürchten, ist eine bloße Schutzbehauptung ohne fundierte Begründung.</p> <p>Somit ist auch der Zusammenfassung des Umweltberichtes unter Ziffer 10 vollinhaltlich zu widersprechen, weil die konkret benannten negativen Erwartungen, wie obenstehend detailliert ausgeführt, nicht stichhaltig sind und „Mög-</p>			<p>Es geht hier um den Erhalt von Arbeitsplätzen und ggf. um eine Schaffung weiterer Arbeitsplätze, was durch eine Investition am Standort als gesichert angesehen werden kann.</p> <p>Belange der Naherholung werden nicht beeinträchtigt, da mit der Planung der bestehende Wanderweg nicht mehr direkt an den Gewerbehallen geführt wird, sondern abgesetzt mit einem Grünstreifen in Richtung Kocher geführt wird. Dadurch ist kein Verlust der Attraktivität zu erwarten, sondern es findet sogar eine Verbesserung statt, da der Weg zukünftig beispielsweise auch nicht mehr von landwirtschaftlichen Maschinen genutzt werden darf, wodurch die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern deutlich erhöht wird.</p> <p>Die Feldscheuer ist im städtischen Eigentum und für den Verein müssen in diesem Zusammenhang neue Lagerflächen als Ersatz gefunden werden.</p> <p>Auf die Ausführungen oben wird verwiesen. Da die artenschutzrechtliche Untersuchung noch nicht vorgelegen hat, sind die möglichen Kompensationsmaßnahmen noch nicht definiert. Dies ist ein legaler Vorgang, die während der Vorentwurfsphase abzuarbeiten ist und erst beim Entwurfs-/Auslegungsbeschluss vorliegen muss.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>licherweise erforderliche Kompensations- oder CEF-Maßnahmen..." erst später definiert werden sollen, was dazu führt, dass zum jetzigen Zeitpunkt die Risiken nicht klar erkannt werden können.</p> <p>Die Aussage, dass „Bei den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit...keine Kompensationsdefizite festgestellt werden" ist, wie aus dem zuvor Gesagten folgt, schlicht falsch.</p> <p>Damit komme nunmehr auch ich zu einem Fazit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Umwidmung des bisherigen Mischgebietes in ein Gewerbegebiet ist ein Affront gegen sämtliche Anwohner.</li> <li>2. Die Argumente, die zur Begründung der Betriebserweiterung an dieser Stelle herangezogen werden, sind unhaltbar.</li> <li>3. Die Gewerbeflächen in Gaildorf sollten nicht noch weiter zergliedert werden, weil jede neue Erschließung das ungelöste Verkehrschaos in Gaildorf steigert.</li> <li>4. Der Flächenversiegelung in einem engen Flusstal sollte mit Blick auf die sichtbar werdenden Gefahren durch den Klimawandel endlich Einhalt geboten werden.</li> <li>5. Der verfehlte Zuschlag zur Ausrichtung einer (kleinen) Gartenschau macht deutlich, dass es der Stadt an Attraktivität fehlt. Deshalb sollte der Fokus stärker auf die positive Entwicklung der Lebensqualität in Gaildorf gerichtet</li> </ol>			<p>Die geplante Erweiterung ist bisher nicht rechtsverbindlich als Mischgebiet festgesetzt, sondern nur im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung im FNP als Gemischte Baufläche definiert. Da auch der bestehende Ortskern von Bröckingen als Gemischte Fläche ausgewiesen ist, bestehen hier zwischen der Abstufung von Gemischter Baufläche zum eingeschränkten Gewerbegebiet keine Konflikte.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar, da für diesen Bebauungsplan keine neue Erschließung, sondern nur ggf. der Ausbau einer bestehenden Straße vorgesehen ist.</p> <p>Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte für den Kocher liegen die Überflutungsbereiche bei einem 100-jährigen (HQ100) bzw. einem 1.000-jährigen (HQextrem) Hochwasser weit außerhalb der Siedlungsbereiche von Bröckingen und dem Plangebiet. Somit besteht ausreichend Retentionsraum entlang des Gewässers und eine Umsetzung des Vorhabens ist möglich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- esse	Allg. Inte- resse		
	<p>werden, die im letzten Jahrzehnt dramatisch gesunken ist. Der Zusatz „Schenkenstadt“ auf der Ortstafel macht jedenfalls Gaildorf für Besucher nicht attraktiver.</p> <p>6. Alles in Allem wünsche ich mir mehr und bessere Angebote für die Freizeitgestaltung Aller, und Schaffung von mehr Anreizen für Besucher, gern in Gaildorf zu verweilen. Hier hätte ich eine Reihe von Vorschlägen zu machen, auch wenn bislang einige gute Chancen ungenutzt blieben.</p>			<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit können die Bedenken und Anregungen von Privat 4 nur teilweise berücksichtigt werden.</p>	
5. <b>Privat 5,</b> den 16.09.2021	<p>1. Vermehrtes Verkehrsaufkommen, zum Beispiel durch LKW (ist momentan schon sehr grenzwertig und sehr gefährlich)</p> <p>2. Lärmbelästigung, zum Beispiel durch LKW, Warenanlieferung und -Abholung, Stapler</p> <p>3. Versiegelung der Bodenfläche Es gibt in der Stadt Gaildorf leerstehende Firmengebäude, Industriegebiet Münster</p> <p>4. Artenschutz Eidechsen, Fledermäuse</p>	X	X	<p>Durch die Planung ist kein wesentliches Verkehrsaufkommen zu erwarten und die Verkehrssicherheit wird auf der Waagäckerstraße nicht wesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes darf das Wohnen nicht wesentlich gestört werden.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen bei Privat 3 und 4 wird verwiesen.</p> <p>Gemäß dem beigefügten Artenschutzgutachten (Anlage 3) vom November 2021 sind Vermeidungsmaßnahmen für Zauneidechsen vorgesehen. Bei Einhaltung der Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.</p> <p>Damit können die Bedenken von Privat 5 nur teilweise berücksichtigt werden.</p>	
6. <b>Privat 6,</b> den 20.09.2021	<p>Es sind zwei große Industriegebiete erschlossen worden, in Sulzbach und Münster. Sehe keine Notwendigkeit in unmittelbarem Wohngebiet nahe noch eine Industrie Erweiterung vornehmen. Dadurch wird KLW Verkehr drastisch steigen, wobei wir jetzt schon extreme Probleme beim Überqueren der B19 am Zebrastreifen haben.</p>	X	X	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass kein Industriegebiet vorgesehen ist, sondern nur die Ausweisung einer ca. 0,4 ha großen Erweiterung mit Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zur Erweiterung eines Betriebes. Auf die o.g. Ausführungen zum Verkehr bei Privat 3 und 4 wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	Das ist jetzt der nächste Schwerpunkt in Bröckingen Zebra- streifen. Unsere Kinder gehen in Unterrot zur Schule und sind Buskinder, es ist ganz selten das mal ein Auto am Zebra- streifen anhält. Da muss was getan werden.			Diese ist nicht planungsrelevant und muss ggf. im Rah- men einer Verkehrsschau beurteilt werden. Damit können die Bedenken von Privat 6 nicht berück- sichtigt werden.	
7. <b>Privat 7,</b> den 20.09.2021	Hier in Bröckingen soll eine große Ackerfläche, die gut zu bewirtschaften ist, zugebaut werden. Dem gegenüber stehen im Stadtgebiet schon heute einige Gewerbe- gebäude leer und es werden in absehbarer Zeit vermutlich noch weitere dazukommen (z.B. Mahle). Es ist verständ- lich, dass die Stadt auf Gewerbesteuer angewiesen ist, diese fällt auch an, wenn in den Leerständen wieder Ge- werbe angesiedelt wird. Zudem ist es nicht nachvollzieh- bar, weshalb Neubauten nicht zwingend in dem Gewerbe- gebiet Münster angesiedelt wird.  Wenn in Bröckingen schon gebaut werden soll, weshalb nicht Wohnbebauung! Für diese Wohnlage gäbe es sicher Interesse.	X	X	Auf die o.g. Ausführungen bei Privat 3 und 4 wird ver- wiesen. Zurzeit ist nicht endgültig geklärt, ob die Firma Mahle ihr Standort aufgibt und ob es dann zum Leer- stand vom Gebäude führt.  Auf die o.g. Ausführungen bei Privat 3 wird verwiesen. Damit können die Bedenken von Privat 7 nicht berück- sichtigt werden.	
8. <b>Privat 8,</b> den 19.09.2021	Auf einer Teilfläche von ca. 4000 m <sup>2</sup> soll in Bröckingen, Hungeräcker ein Gewerbegebiet entstehen. Auf dem ehemaligen Landschaftsschutzgebiet ist eine Lagerhalle geplant. Ich als Nachbar des einstigen Landschafts- schutzgebietes spreche mich gegen den Aufstellungsbe- schluss der „Waagäcker-Erweiterung“ in Bröckingen aus und begründe dies wie folgt:  Komplizierte und gefährliche Verkehrslage  Die Verkehrsanbindung des bestehenden Gewerbes an die B19 über die Unterroter- und der engen Waagäcker- straße ohne Gehweg ist heute schon ungeeignet für An- wohner, Fußgänger und Radfahrer. Durch den zuneh- menden Verkehr wird das Gefährdungspotenzial für Fuß- gänger und Radfahrer deutlich erhöht. Auch der Feldweg entlang der Hungeräcker ist für Lastverkehr gänzlich ungeeignet.	X	X	Wird zur Kenntnis genommen.  Auf die o.g. Ausführungen bei Privat 3 wird verwiesen.  Es wird darauf hingewiesen, dass der Feldweg entlang der Hungeräcker nur für den landwirtschaftlichen Ver- kehr ausgewiesen ist und von der Planung nicht tangiert wird.	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Unmittelbare Wohnbebauung</p> <p>Von der Wohnbebauung ist das geplante Baufenster nur durch die Waagäckerstraße getrennt. Der Abstand zwischen dem neu zu errichtenden Gewerbegebiet und dem aktuell vorhandenen Wohngebiet beträgt weniger als 10m. Durch die geplante Erweiterung werden die Lärm-, Verkehrs- und Staubbelastungen signifikant erhöht. Die Planung des Gewerbegebiets wird unter anderem damit begründet, dass es keine Standortalternativen gäbe. Leerstände gibt es heute in nahezu allen Gewerbebezonen Gaildorfs und in naher Zukunft kommen weitere hinzu. Diese gilt es vorrangig zu nutzen, was Erschließungskosten spart. Mit nicht einer Zeile wird auf die Wohn- und Lebensqualität der hier lebenden und Steuern zahlenden Bevölkerung eingegangen! Bei der Planung werden die Interessen und der Bestandsschutz der privaten Anlieger in keinsten Weise berücksichtigt.</p> <p>Nachhaltige &amp; klimagerechte Gewerbeentwicklung nicht erkennbar!</p> <p>Leider ist kein schlüssiges Gesamtkonzept für eine nachhaltige, klimagerechte und gleichzeitig anwohnerfreundliche Gewerbeentwicklung für unsere Gemeinde erkennbar. Wir benötigen die vorhandenen Ackerflächen für eine möglichst ökologische Landwirtschaft. Der Flächenfraß kann nicht ungebremst weitergehen.</p> <p>„Das Ministerium mahnt: Boden ist wie Luft, Wasser oder Licht eine natürliche und unentbehrliche Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen. Nur auf intakten Böden kann die Landwirtschaft dauerhaft gesunde Nahrungsmittel produzieren. Sauberes Grundwasser kann nur garantiert werden, wenn wir unsere Böden unversehrt halten. Der Boden ist kaum erneuerbar und steht damit als Ressource nur begrenzt zur Verfügung.“ Quelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz</p>			<p>Auf die o.g. Ausführungen bei Privat 3 wird verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen bei Privat 3 wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Zusätzliche Arbeitsplätze und erhöhte Steuereinnahmen liegen auch in meinem Interesse, aber nicht um den Preis verschlechterter Wohn- und Lebensqualitäten der Anwohner.</p> <p>Zusammenfassend ist zu sagen, dass es zu einer starken Erhöhung der Emissionswerte kommt. Es sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Die nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf Boden und Wasser können selbst mit den angedachten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Alle um das geplante Gewerbegebiet anliegenden privaten Anwohner haben zudem massive Qualitätseinbußen hinsichtlich der Wohnqualität, der Grünflächen und des Verkehrs gegenüber der bisherigen Wohnsituation hinzunehmen.</p>			<p>Auf die o.g. Ausführungen bei Privat 4 wird verwiesen.</p> <p>Die hier dargestellte Zusammenfassung entspricht nicht den Tatsachen. Unter Bezug auf die Unterlagen des Bebauungsplanes sowie der Aussagen zu den Stellungnahmen Privat 3 und 4 ist festzustellen, dass die Mehrbelastungen durch Verkehr nicht erheblich ausfallen und durch einen städtebaulichen Vertrag auch begrenzt werden sollen. Alle Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter können durch die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Schließlich hält die geplante Gewerbebebauung ausreichende Abstände ein, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten. Damit können die Bedenken von Privat 8 in der Planung nicht berücksichtigt werden.</p>	
<p>9. <b>Privat 9,</b> den 22.09.2021</p>	<p>Ich erhebe Einspruch gegen das Gewerbegebiet, weil die Straße jetzt schon viel zu schmal ist. Ärger ist vorprogrammiert, wenn LKW rückwärts rangieren (wie übrigens jetzt schon) und über lange Zeit die Straße blockieren. Ein Durchkommen ist nicht möglich. Auch wir Anlieger haben Termine und müssen pünktlich zur Arbeit. Außerdem ist ein Gewerbebetrieb mit so einem kleinen Abstand zu einer seit Jahren bestehenden Wohnbebauung nicht akzeptabel.</p>	X	X	<p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass für die geplante Erweiterung der Firma keine wesentliche Verkehrszunahme vorgesehen ist. Siehe dazu auch die Ausführungen zu den Stellungnahmen Privat 3 und 4.</p> <p>Die Straßenverhältnisse werden nicht als kritisch gesehen. Die Fahrbahnbreite der Waagäckerstraße (Eimündungsbereich von der Unterroter Straße) von ca. 5,00 m entspricht den benötigten Nutzungsansprüchen für den Begegnungsfall Pkw/LKW.</p> <p>Das Rückwärtsfahren von Lkw's auf der Waagäckerstraße soll durch die Planung künftig vermieden werden, da diese dann auf dem privaten Firmengelände drehen können. Dies soll auch über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden, so dass die Verkehrssituation dort verbessert wird.</p> <p>Damit können die Bedenken und Anregungen von Privat 9 teilweise berücksichtigt werden.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
10. <b>Privat 10,</b> den 21.09.2021	<p>· Die Zufahrt stellt unserer Einschätzung nach ein großes Problem dar. Es gibt in der Waagäckerstraße keinen Gehweg. Wie soll ein LKW in die Waagäckerstr. einfädeln ohne Personen an der Bushaltestelle zu gefährden?</p> <p>Stand heute ist bereits kein Begegnungsverkehr möglich. Es fahren große LKW's und Sprinter schon jetzt grenzwertig die Straße hoch und runter.</p> <p>Es erweckt den Eindruck, dass erst Personen zu Schaden kommen müssen, ehe hierüber nachgedacht wird.</p> <p>· Vorhanden Ressourcen nutzen! Wieso werden Leerstände nicht adäquat genutzt? Vorhandene, leerstehende Gebäude verrotten und beeinträchtigen das Landschaftsbild s. z.B ehemals EMAG Arwa.</p> <p>· Des Weiteren umorgt uns in Zeiten des Klimawandels die Flächenversiegelung.</p> <p>Es wird vermehrt Starkregen geben. Damit verbunden sind Hochwasser und Erdbewegungen, die Auswirkungen haben können — s. Braunsbach oder ganz aktuell Ahrtal.</p>	X	X	<p>Hinsichtlich der verkehrlichen Aspekte wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen Privat 3 und 4 weiter oben verwiesen</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen zur Erforderlichkeit bei Privat 3 und 6 wird verwiesen.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen zum Thema Hochwasser bei Privat 3 wird verwiesen.</p> <p>Damit können die Bedenken und Anregungen von Privat 10 nur teilweise berücksichtigt werden.</p>	
11. <b>Privat 11,</b> den 21.09.2021	<p>Warum im kleinen Teilort Bröckingen ein zusätzliches Gewerbegebiet entstehen soll ist für uns nicht begreiflich und warum gerade hier eine Erweiterung zweckmäßig sein soll, entspricht in keiner Weise den örtlichen Gegebenheiten.</p> <p>Die Zufahrt führt über eine schmale Straße, durch ein Wohngebiet, in das geplante Gewerbegebiet.</p> <p>Die Straße hat keinerlei Geh- und Radweg und mündet kurz vor dem Zebrastreifen in die B 19. Außerdem befindet sich die Bushaltestelle an dieser Zufahrtsstraße, wo Kinder und Erwachsene einsteigen, die somit großer Gefahr ausgesetzt sind.</p> <p>Bereits heute ist die Zufahrt für den Schwerlastverkehr schwer befahrbar. Eine vorgesehene Erweiterung würde</p>	X	X	<p>Auf die o.g. Ausführungen zur Erforderlichkeit bzw. zum Standort bei Privat 1 und 3 wird verwiesen.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen zu den verkehrlichen belangen bei Privat 1, 3 und 4 wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	<p>dieses Verkehrsaufkommen drastisch erhöhen, wobei es für den LKW-Verkehr keine Durchfahrt oder Wendemöglichkeit gibt.</p> <p>Im Urteil vom VGH B — W vom 15.11.1993 - 3 S 2262/92 wurde die 150 m —Abstandsregel definiert, die besagt, dass ein Abstand zwischen einem Gewerbegebiet zur Wohnbebauung von mindestens 150 m notwendig ist. Die Tatsache, dass statt eines allgemeinen Wohngebiets ein Mischgebiet vorliegt, ändert daran nichts, weil solche Gebiete in aller Regel durch Wohnbebauung geprägt sind. Die 150 m Abstandsregel ist durch die aktuelle Planung nicht eingehalten.</p> <p>Im benachbarten Gewerbegebiet Münster wurde diese Regel eingehalten, dort beträgt der Abstand mindestens 200 m bis zur dortigen Wohnbebauung. Außerdem liegt die maximale Höhe der Gebäude im Gewerbegebiet Münster bei 7,00 m. Für Bröckingen aber planen Sie eine Gesamthöhe von 10 m der Gebäude.</p>			<p>Zunächst ist festzustellen, dass für die Siedlungsbereiche von Bröckingen nördlich der Waagäckerstraße keine verbindlichen Bauleitpläne vorliegen, sondern dass diese die historisch gewachsenen Bebauung widerspiegelt, die im Flächennutzungsplan des GVV Limburger Land als gemischte Baufläche ausgewiesen ist. In der Realität ist in Bröckingen dabei auch ein Nutzungsmix aus Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe vorhanden, der eine solche Ausweisung rechtfertigt. Es kann daher nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass Mischgebiete ausschließlich dem Wohnen dienen.</p> <p>Angrenzend an das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet bestehen allerdings Wohngebäude, weshalb im Bebauungsplan unter Ziffer 1.1.1 des Textteils die Einschränkung definiert wurde, dass hier nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Siehe dazu auch die Ausführungen zur Stellungnahme Privat 1. Dadurch sind keine Mindestabstände zwischen der bestehenden und geplanten Bebauung im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen erforderlich.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen zur maximalen Gebäudehöhe und den Festsetzungen im Gewerbegebiet Münster bei Privat 4 wird verwiesen.</p> <p>Damit können die Bedenken und Anregungen von Privat 11 nicht berücksichtigt werden.</p>	
<b>12. Privat 12, den 23.09.2021</b>	<p>1. Grundsätzlich halte ich ein Gewerbegebiet, mit geringstem Abstand direkt angrenzend an unser Wohngebiet - Ein- und Zweifamilienhäuser - nicht nur für unzumutbar, sondern auch für unrechtmäßig.</p> <p>2. Die vorgesehene zulässige Bauhöhe der geplanten Halle(n) von 10 m widerspricht dem bisherigen Flächen-</p>	X	X	<p>Auf die o.g. Ausführungen bei Privat 1 wird verwiesen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan trifft keine Aussagen zu Gebäudehöhen, da es sich hierbei um einen vorbereiten-</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>nutzungsplan mit der dort auf 6,50 m begrenzten Bauhöhe fundamental und ist absolut unakzeptabel. Im reinen Gewerbegebiet Münster mit ausreichend Abstand zur Wohnbebauung ist die Gebäudehöhe auf 7 m limitiert worden.</p> <p>3. Ich bin gegen weitere Versiegelung der Böden im Umfeld unseres engen Tales: Bislang ist das Gebiet reines Ackerland (bis 1999 sogar Landschaftsschutzgebiet), das von gemeindeansässigen Landwirten mit wechselnder Fruchtfolge bewirtschaftet wird. Somit bleibt eine Versickerung auch von Starkregen möglich. Weitere Versiegelungen erhöhen für uns Anwohner die Gefahr von volllaufenden Kellern und verändern das Kleinklima durch verminderte Verdunstungen durch die fehlenden Pflanzen und durch Temperaturerhöhungen aufgrund der sich stärker aufheizenden Gebäude und Betonflächen. Wir müssen die Kette von klimatisch bedingten Verwüstungen, die, wie die Regionen Alpenrand, Rheinland-Pfalz und NRW, Braunsbach, SHA-Steinbach und viele andere zeigen, immer näher rücken, nicht durch die Namen „Gaildorf“ oder „Bröckingen“ erweitern.</p> <p>4. Die Zufahrtsituation zum Plangebiet verläuft über Aalener-, Unterroter Straße und eine nur 4 m breite Engstelle der Waagäckerstraße. Für den Schwerlastverkehr ist die Zufahrt absolut chaotisch, aber auch für „Sprinter“ und Pkw problematisch, da bei Begegnungen in Privatgrundstücke ausgewichen werden muss. Die nicht statthafte Zufahrt über den nur für Anliegerverkehr zugelassenen Feldweg wird zunehmend widerrechtlich genutzt —von allen Fahrzeugarten, mit oft überzogenen Geschwindigkeiten, und unter Gefährdung der Anwohner, deren Grundstücke übergangslos direkt an die Fahrbahnen angrenzen.</p>			<p>den Bauleitplan handelt. Ansonsten wird im Hinblick auf die zulässigen Gebäudehöhen auf die o.g. Ausführungen bei Privat 3 wird verwiesen.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen zur Hochwassersituation bei Privat 3 und 4 wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen zu Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung sowie zum erforderlichen und erbrachten Eingriffsausgleich wird auf die o.g. Ausführungen bei Privat 3 und 4 verwiesen. Hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen ist zu ergänzen, dass in der Planung neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich Versiegelung auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft vorgesehen sind, bei denen zahlreiche neue Bäume gepflanzt werden, die bisher in diesem Bereich nicht bestehen und sich positiv auf das Kleinklima auswirken werden. Es verbleibt beim Schutzgut Klima / Luft zwar ein geringes Kompensationsdefizit, welches aber schutzgutübergreifend ausgeglichen werden kann.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen zu den verkehrlichen Belangen bei Privat 1,3 und 4 wird verwiesen.</p> <p>Damit können die Bedenken und Anregungen von Privat 12 nur teilweise berücksichtigt werden.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
<b>13. Privat 13, den 23.09.2021</b>	<p>In dem Baufenster sind bis zu 3 Hallen mit je 20 m Längen möglich. So ein Objekt muss in ein Gewerbegebiet! Der Abstand zur Wohnbebauung ist viel zu gering.</p> <p>Außerdem ist die Zufahrt, es gibt keinen Gehweg, nicht akzeptabel. Der Begegnungsverkehr ist nicht geregelt. Große Lastkraftwagen und schnelle Sprinter sind jetzt schon eine Zumutung. Kinder benützen die Waagäckerstraße um zum Bus zu kommen.</p> <p>Viele Fahrradfahrer/innen nutzen diese Zufahrt zum Kocher-Jagstweg.</p> <p>Ich verlange von Ihnen, dass ein Gutachten über diese Zufahrt von der Stadtverwaltung in Auftrag gegeben wird.</p>	X	X	<p>Auf die o.g. Ausführungen bei Privat 1, 2, 3 und 4 wird verwiesen.</p> <p>Die vorliegende Planung sieht keine wesentliche Verkehrszunahme vor. Die bestehende Anzahl von zum Gebiet fahrenden LKW's wird sich nicht wesentlich vergrößern (ggf. max. 1-3 LW/Tag). Unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbegebiets und den vorliegenden Erweiterungsabsichten der Firma wird sich die Verkehrssituation nicht wesentlich verschlechtern. Ein besonderes Gefahrenpotenzial ist aufgrund der geringen Verkehrsstärke auf der Waagäckerstraße nicht zu erkennen. Zusätzlich wird ein städtebaulicher Vertrag vorbereitet, in dem die bestehende und zukünftige LKW-Anzahl der Firma entsprechend begrenzt wird. Damit können die Befürchtungen der Anwohner zumindest minimiert werden. Auch von Seiten der Straßenverkehrsbehörden werden keine Bedenken in dieser Hinsicht geäußert. Daher ist die Ausarbeitung eines Verkehrsgutachtens nicht erforderlich.</p> <p>Damit können die Bedenken und Anregungen von Privat 13 nur sehr bedingt berücksichtigt werden.</p>	
<b>14. Privat 14, den 23.09.2021</b>	<p>Diese neue Halle von Barrel Trading mit einer Gebäudehöhe von 10 m entspricht nicht dem Ortsbild und wird sich mit Sicherheit störend auf die Umgebung auswirken. Schon wieder gibt es weniger Platz für die Natur. Hat man aus den Folgen des Extremwetterereignisses nichts gelernt? Die Attraktion des Kochertales wird so nicht erhalten werden können. Deshalb ist es wichtig, dass nicht die Gier und die Wirtschaft im Vordergrund steht, sondern die Natur mit den Menschen. Der Mensch kann nicht ohne die Natur leben, aber die Natur ohne die Menschen. Daher gibt es nur eine einzige Möglichkeit, das ehemalige Landschaftsschutzgebiet wieder der Natur zurück zu geben. Deshalb muss dieses gesamte ehemalige Landschaftsschutzgebiet an die Natur zurückgegeben werden ohne</p>	X	X	<p>Auf die o.g. Ausführungen zur maximalen Gebäudehöhe und den Festsetzungen im Gewerbegebiet Münster bei Privat 4 wird verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich der Eingriffe und des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan verwiesen (Siehe Anlage 1).</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Wenn und Aber.</p> <p>Ein weiterer Punkt ist der Verkehrslärm ohne Unterbrechung, dass es sogar am Wochenende noch lauter wird. Ich brauche Ihnen nicht zu sagen, dass Lärm in diesen Stärken auf Dauer der Gesundheit schadet. Jeder Mensch hat das Recht auf Leben.</p> <p>Eine weitere Möglichkeit wäre, dieses Gebiet als Wohngebiet auszuweisen, weil ja bezahlbares Wohnen in Deutschland sehr knapp ist.</p> <p>Ich schlage vor, in diesem Gebiet eine Fläche für Tiny Houses auszuweisen.</p>			<p>Auf die o.g. Ausführungen zu den verkehrlichen Belangen bei Privat 1,3 und 4 wird verwiesen.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen zur Erforderlichkeit bzw. zum Standort bei Privat 1 und 3 wird verwiesen. Es liegt derzeit keine Erforderlichkeit für die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich vor.</p> <p>Damit können die Bedenken und Anregungen von Privat 14 nicht berücksichtigt werden.</p>	
<b>15. Privat 15, den 21.09.2021</b>	<p>Unser Einwand bezieht sich auf den Lieferverkehr. Das Gefahrenpotenzial für Fußgänger insbesondere im Bereich der Waagäckerstraße 1 bis 3 (siehe Markierung in der Karte).</p> <p>Wir sind gegen diese Erweiterung, weil die Risiken durch den Lieferverkehr für Kinder und Fußgänger in diesem markierten Bereich zu hoch sind und gar nicht in ihrer Planung zu dieser Erweiterung berücksichtigt sind</p>	X	X	<p>Auf die o.g. Ausführungen zu den verkehrlichen Belangen bei Privat 3 und 4 wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinteresse	Allg. Interesse		
	 <p>Hier laufen täglich unsere Kinder zur Bushaltestelle. In diesem Bereich ist kein Gehweg vorhanden. Fußgänger und Fahrzeuge benutzen dieselbe Straße. Begegnungsverkehr selbst von 2 Lieferwagen (Sprinter Größe) ist nicht möglich. Auch wenn nur ein Lieferwagen diese Straße benutzt kann es zu gefährlichen Situationen mit Kinder und Fußgänger kommen. Ein Fußgänger muss dann auf Privatgrundstücke / Gärten ausweichen, um sich in Sicherheit zu bringen.</p> <p>Wir möchten eine verständliche Ausarbeitung, wie sie diese Risiken für Menschen insbesondere Kinder minimieren. Wir bestehen auch auf ein unabhängiges Verkehrs Gutachten, das diese Gefährdungspotenziale für Kinder und andere Fußgänger in diesem kritischen Bereich bewertet und prüft.</p>			<p>Die vorliegende Planung sieht keine wesentliche Verkehrszunahme vor. Die bestehende Anzahl von zum Gebiet fahrenden LKW's wird sich nicht wesentlich vergrößern (ggf. max. 1-3 LW/Tag). Unter Berücksichtigung des bestehenden Gewerbegebiets und den vorliegenden Erweiterungsabsichten der Firma wird sich die Verkehrssituation nicht wesentlich verschlechtern. Ein besonderes Gefahrenpotenzial ist aufgrund der geringen Verkehrsstärke auf der Waagackerstraße nicht zu erkennen. Zusätzlich wird ein städtebaulicher Vertrag vorbereitet, in dem die bestehende und zukünftige LKW-Anzahl der Firma entsprechend begrenzt wird. Damit können die Befürchtungen der Anwohner zumindest minimiert werden. Auch von Seiten der Straßenverkehrsbehörden werden keine Bedenken in dieser Hinsicht geäußert. Daher ist die Ausarbeitung eines Verkehrsgutachtens nicht erforderlich.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
				Damit können die Bedenken und Anregungen von Privat 15 nur teilweise berücksichtigt werden.	
<b>16. Privat 16, den 23.09.2021</b>	<p>Insbesondere den LKW-Verkehr betreffend möchten wir anmerken, dass weder die Waagäckerstraße in Nord-Süd-Richtung noch die Waagäckerstraße in Ost-West-Richtung (frei für Anlieger) dafür geeignet sind, entsprechenden LKW-Verkehr aufzunehmen, zumal im Lageplan zum Bebauungsplan weder auf dem zu expandierenden Firmengelände noch auf der Waagäckerstraße eine Wendemöglichkeit für LKWs vorgesehen bzw. gegeben ist. Dadurch ist ein Gefahrenpotential durch rückwärtsfahrende LKWs gegeben.</p> <p>Zusätzlich möchten wir anmerken, dass die Gebäudehöhe von 10,00 m über EFH 336,5m eine beträchtliche Sichtbehinderung auf die malerische Landschaft des Kochertals darstellt und je nach Gestaltung der Außenfassade das Gebäude nicht in das Landschaftsbild passt.</p> <p>Ebenso sehen wir die Größe des Gebäudes in Relation zu den zu schaffenden, neuen Arbeitsplätzen als zu überdimensioniert.</p>	X	X	<p>Auf die o.g. Ausführungen zu den verkehrlichen Belangen bei Privat 3 und 4 wird verwiesen.</p> <p>Die geplante Einfahrt in das vergrößerte Firmenareal liegt im Bereich der Kreuzung der Waagäckerstraße, unmittelbar südlich des von Norden kommenden Abschnittes der Waagäckerstraße, sodass die bisherige Situation mit Wenden und Rückwärtsfahren der LKWs auf der Waagäckerstraße vermieden/ausgeschlossen werden kann, da der Zuliefer- und Abholverkehr auf dem vergrößerten Firmenareal wenden kann.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen zur maximalen Gebäudehöhe und den Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Gebäude und der Einfügung in die Landschaft bei Privat 4 wird verwiesen. Dass eine Neubebauung die Aussicht der bestehenden Bebauung unter Umständen beeinträchtigt ist in der historischen Siedlungsentwicklung schon immer der Fall gewesen und im vorliegenden Fall nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Damit sind die Bedenken und Anregungen von Privat 16 in der Planung nur teilweise berücksichtigt.</p>	
<b>17. Privat 17, den 23.09.2021</b>	<p>In Bröckingen will die Firma Barrel Trading erweitern. Deshalb ist auf einer Teilfläche der Hungeräcker ein Gewerbegebiet in der Planung. Auf einer Fläche von 4000 m<sup>2</sup> soll zunächst eine Halle mit einer Grundfläche von etwa 20/30 m und einer Höhe von ca.10m gebaut werden.</p> <p>Die Unterzeichner halten die Erweiterung an dieser Stelle aus folgenden Gründen für nicht zielführend, für nicht nachhaltig und für nicht tragbar:</p> <p>1. Die Verkehrsanbindung des bestehenden Gewerbes an die B 19 über Unterroter- und Waagäckerstraße ist für große LKWs ungeeignet und gefährlich für Anwohner, Fußgänger und Radfahrer. Auch der Feldweg entlang der</p>	X	X	<p>Auf die o.g. Ausführungen zu den verkehrlichen Belangen bei Privat 3 und 4 wird verwiesen.</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinter- resse	Allg. Inte- resse		
	<p>Hungeräcker ist für Lastverkehr nicht geeignet.</p> <p>2. Von der Wohnbebauung ist das geplante Gewerbegebiet nur durch die Waagäckerstraße und den für Durchgangsverkehr gesperrten Feldweg getrennt.</p> <p>3. Angesichts der Zunahme von Starkregenfällen sind weitere Flächenversiegelungen sehr kritisch zu hinterfragen. Bei der Gewerbebebauung sind Geländeanpassungen erforderlich, was in Verbindung mit der Oberflächenversiegelung dazu führt, dass Niederschläge nicht versickern und die Grundstücke und Keller der Anwohner bedroht werden.</p> <p>4. Leerstände gibt es heute in nahezu allen Gewerbebezogen Gaildorfs, sowohl Flächen als auch Gebäude betreffend, und in naher Zukunft kommen weitere hinzu. Diese gilt es vorrangig zu nutzen und in Gewerbeparks umzuwandeln, was Erschließungskosten spart.</p> <p>5. Es ist kein schlüssiges Gesamtkonzept für eine nachhaltige, klimagerechte und gleichzeitig anwohnerfreundliche Gewerbeentwicklung für unsere Stadt erkennbar.</p>			<p>Auf die o.g. Ausführungen hinsichtlich der Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen und erforderlicher Abstände bei Privat 1 wird verwiesen.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen zur Hochwassersituation bei Privat 3 und 4 wird verwiesen.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen zur Erforderlichkeit bzw. zum Standort bei Privat 1 und 3 wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Damit können die Bedenken und Anregungen von Privat 17 nur teilweise berücksichtigt werden.</p>	
<b>18. Privat 18, den 24.09.2021</b>	<p>Gegen die Erweiterung möchte ich hiermit meine Einwände einbringen. Die Abstände zum Wohngebiet sind viel zu gering und die Zufahrt zum Gewerbegebiet ist über die Waagäckerstraße unmöglich. Wir als Anwohner der Waagäckerstraße finden es unzumutbar.</p> <p>Es ist momentan bereits eine sehr ungute Sache auf dieser kleinen engen Straße. Als Anwohner der Waagäckerstraße in Bröckingen, finde ich, sollte über eine gesonderte Zufahrt ins Gewerbegebiet nachgedacht werden, ich glaube das wäre uns Anwohnern gegenüber, einigermaßen gerecht.</p> <p>Wenn für unsere Familien schon keine Bauplätze erschlossen werden, sondern riesige Hallen die unser schön-</p>	X	X	<p>Auf die o.g. Ausführungen zu den verkehrlichen Belangen sowie zur Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen und erforderlicher Abstände bei Privat 1, 3 und 4 wird verwiesen.</p> <p>Auf die o.g. Ausführungen zur Erforderlichkeit bzw. zum Standort bei Privat 1 und 3 wird verwiesen. Es liegt</p>	

PRIVATPERSON	STELLUNGNAHMEN	BEWERTUNG		ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Einzelinte- resse	Allg. Inte- resse		
	nes Landschaftsbild zerstören, könnte wenigstens mit der Zufahrt etwas entgegenkommen zu erwarten sein.			derzeit keine Erforderlichkeit für die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich vor. Damit können die Bedenken von Privat 18 nicht berücksichtigt werden.	

Aufgestellt: Mutlangen, den 15.11.2021 / PI-Fu

**LK&P.**

**LK&P. INGENIEURE GBR**

**in Zusammenarbeit mit der Stadt Gaildorf**