

Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB

Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs: 23.06.2025 bis 23.07.2025
 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: 23.06.2025 bis 23.07.2025

30.03.2026

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
1.	Landratsamt Ludwigsburg Fachbereich Bauen und Immissionsschutz	15.07.25	<p>zu dem oben genannten Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>I. Umwelt</u></p> <p>Hochwasser: Zu C 11 Hinweise im Textteil: In den Hochwasserrisikogebieten ist eine hochwasserangepasste Planung empfehlenswert. Wir empfehlen zudem eine deutlichere Darstellung in der Karte mit Benennung: Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem).</p> <p>Starkregen: Die durchgeführte Untersuchung der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen vom 08.05.2025 zeigt, dass sich auch durch die neu geplante, verkürzte Mauer im Fall eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses eine Verschlechterung der Situation in der Industriestraße (Nr. 12 und angrenzende Gebäude) ergibt. Der Wasserstand an den bestehenden Gebäuden erhöht sich durch die geplante Mauer. Des Weiteren vergrößern sich die Überflutungsflächen in der Industriestraße.</p> <p>Daher raten wir von der geplanten Mauer ab und weisen darauf hin, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf Dritte führen darf.</p>	<p>Dies wurde im Hinweis entsprechend ergänzt. Die Darstellung wurde durch eine stärkere Linienstärke hervorgehoben, und die Bezeichnung in der Legende wurde entsprechend in „Hochwasserrisikogebiet HQextrem“ geändert</p> <p>Kenntnisnahme. Die Mauer wird als Maßnahme des Starkregenkonzepts im Bebauungsplan festgesetzt. Dies dient der rechtlichen Sicherung sowohl der Maßnahme selbst als auch der dafür erforderlichen Flächen.</p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Zu den sonstigen vom Fachbereich Umwelt zu behandelnden Belangen sind keine weiteren Anregungen oder Hinweise erforderlich.</p> <p><u>II. Immissionsschutz</u></p> <p>Zu der Planung hatten wir bereits mehrere Stellungnahmen abgegeben. Der Planentwurf wurde zuletzt dahingehend geändert, dass die Erschließungsstraße an die Südgrenze des Plangebietes verlegt wurde. Hierdurch ergibt sich ein größerer Abstand zwischen den südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen und den geplanten Baugebieten. Die Gutachten zu den Themen „Schallimmissionen“, „Gerüchen“ und „Luftverunreinigungen“ des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dröscher wurden unter Berücksichtigung des aktuellen Planentwurfs aktualisiert.</p> <p>In fachtechnischer Hinsicht haben sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben. Unsererseits bestehen keine zusätzlichen Anregungen bzw. Bedenken bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans. Wir verweisen auf unsere bisherigen Stellungnahmen.</p> <p><u>III. Landwirtschaft</u></p> <p>Wir verweisen inhaltlich auf unsere bisherigen Stellungnahme.</p> <p>Aus agrarstruktureller Sicht haben wir zum Verfahren nach aktuellem Stand keine weiteren Hinweise oder Empfehlungen, da die Änderungen agrarstrukturelle Belange nicht beeinträchtigen.</p> <p>Satzungen sind gemäß § 4 Abs. 3 S. 3 GemO der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen. Sobald das Bebauungsplanverfahren mit der Öffentlichen Bekanntmachung zum Abschluss gebracht wurde, bitten wir um Übersendung von einer Ausfertigung des Bebauungsplanes sowie ergänzende Unterlagen zur Anzeige der Rechtskraft.</p>	<p>Auf diese Weise wird eine mittel- bis langfristige Umsetzung in Verbindung mit weiteren Schutzmaßnahmen gewährleistet. Durch die kombinierte Realisierung der Maßnahmen ist sichergestellt, dass keine negativen Auswirkungen auf Dritte entstehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p>Landratsamt Ludwigsburg</p> <p>Fachbereich Bauen und Immissionsschutz</p>	<p>Stellung- nahme vom 08.08.24</p>	<p>Zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>I. Naturschutz Die Stellungnahme werden wir schnellstmöglich nachreichen.</p> <p>II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz Die Stellungnahme werden wir schnellstmöglich nachreichen.</p> <p>III. Immissionsschutz Die Gemeinde Sersheim hat ihre Planung angepasst und beabsichtigt im westlichsten Teil des Plangebiets hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung anstatt einem urbanen Gebiet nun ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen. Hierdurch werden mögliche Konflikte mit den bestehenden gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen verringert. Im Übrigen wurde unseren Anregungen bzw. Bedenken nicht weiter Rechnung getragen. Wir halten diesbezüglich an unserer bisherigen Stellungnahme fest.</p> <p>IV. Vermessung, Flurneuordnung und Geoinformation Es bestehen keine Anregungen oder Hinweise.</p> <p>V. Landwirtschaft Es bestehen keine Anregungen oder Hinweise.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 28.01.2022 und vom 29.12.2022.</p> <p>Satzungen sind gemäß § 4 Abs. 3 S. 3 GemO der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen. Sobald das Bebauungsplanverfahren mit der Öffentlichen Bekanntmachung zum Abschluss gebracht wurde, bitten wir um Übersendung von einer Ausfertigung des Bebauungsplanes sowie ergänzende Unterlagen zur Anzeige der Rechtskraft.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
	<p>Landratsamt Ludwigsburg</p> <p>Fachbereich Bauen und Immissionsschutz</p>	<p>Stellungnahme vom 07.10.24</p>	<p>Zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>I. Naturschutz Die öffentliche Grünfläche sollte weiterhin nicht pauschal als Spiel- und Freizeifläche ausgewiesen werden. Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche nur symbolisch dargestellte Spielplatz wäre in seiner Größenausdehnung daher zu konkretisieren.</p> <p>Im Hinblick auf die in der Abwägung vom 28.05.2024 benannte Zielsetzung des Arten- und Insektenschutzes empfehlen wir zur Erhaltung und Förderung von Artenvielfalt und biogenetischer Diversität dringend, für die Begrünung der öffentlichen Grünfläche außerhalb des eigentlichen Spielplatzbereiches ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut entsprechend zertifizierten Produzenten zu verwenden (ausgenommen Obstbäume, für die diese Vorgabe nicht anwendbar ist).</p> <p>II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz Kommunales Abwasser Das Entwässerungskonzept wurde bereits mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abgestimmt und ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt. Daher sind keine weiteren Hinweise oder Anregungen erforderlich.</p> <p>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz Für die Erschließung des Baugebiets wurde ein weiteres ingenieurgeologisches Baugrundgutachten erstellt (Geotechnik Südwest vom 1.7.2024). Dieses ist ebenfalls dem Bebauungsplan beizulegen.</p> <p>Aufgrund der hoch anstehenden Grundwasserverhältnisse sowohl in den quartären Schichten als auch in den unterlagernden Keuperschichten (mit gespannten Grundwasserverhältnissen), halten wir es für angezeigt, auf Unterkellerungen gänzlich zu verzichten oder diese zumindest in wasserdichter Bauweise festzulegen.</p> <p>Außerdem sollten bei der Empfehlung zur Nutzung regenerativer Energien die geothermischen Anlagen (Erdsondenbohrungen, Grundwasserwärmepumpen) aus wasserwirtschaftlichen Gründen explizit ausgenommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Konkretisierung der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche hinsichtlich Spiel- und Freizeiflächen erfolgt im Rahmen der Freiflächenplanung.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Textteil ist durch die Festsetzungen unter A. 13 Pflanzgebot und D. Pflanzlisten sichergestellt, dass autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden soll.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Unter C. 15 wurde das Gutachten entsprechend aufgeführt. Das Gutachten ist beigelegt.</p> <p>Entsprechend der Vorerkundung durch das Büro Geotechnik Südwest wurde dieser Punkt unter Hinweis C.15 entsprechend aufgeführt.</p> <p>Entsprechend wurde dieser Punkt unter Hinweis C.15 aufgenommen.</p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
		30.10.24	<p>Oberflächengewässer <i>In den Unterlagen zum Bebauungsplan ist von einer Freilegung des Aischbachs die Rede. Parallel zum Bebauungsplan liegt uns ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis vor. Gemäß diesen Antragsunterlagen ist im Grünzug nördlich des Baugebietes ein neuer Bachlauf vorgesehen, in den das Niederschlagswasser des Baugebietes eingeleitet werden soll. Zudem soll diesem Bachlauf das Oberflächenwasser aus dem bestehenden Graben in der Industriestraße und ggf. Wasser aus einer Quelle zugeleitet werden. Der neue Bachlauf soll an den bestehenden Aischbach (in diesem Bereich verdolt) angeschlossen werden, der erhalten bleiben soll. Insofern widersprechen sich die Darstellungen im Bebauungsplan und im Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis.</i></p> <p><i>Sowohl für die abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplan als auch für die Bearbeitung des Erlaubnisantrags ist es erforderlich, diesen Widerspruch aufzuklären und die jeweiligen Planunterlagen anzupassen bzw. zu ändern und erneut vorzulegen.</i></p> <p>Starkregen <i>Nach dem Bericht der Stadtwerke Bietigheim- Bissingen vom 16.01.2024 entstehen durch die geplante Maßnahme (Wall/Mauer) neue Betroffenheiten in der Industriestraße. Da die geplante Mauer bereits in den vorläufigen Starkregenkarten berücksichtigt ist, kann von der unteren Wasserbehörde kein Vergleich des Ist- und Planzustandes durchgeführt werden. Zur abschließenden Beurteilung ist daher ein Vergleich des Ist-Zustandes des Bereichs links des geplanten Baugebietes (insbesondere Industriestraße) mit dem Planzustand erforderlich, um feststellen zu können, wo neue Betroffenheiten durch die Maßnahme entstehen. Des Weiteren ist eine Berechnung erforderlich, die aufzeigt, wie viel zusätzliches Wasser auf den betroffenen Grundstücken anfällt. Die Unterlagen wurden am 19.09.2024 bei den Stadtwerken Bietigheim-Bissingen angefordert.</i></p> <p><i>Erst nach Vorlage dieser Unterlagen ist eine abschließende Stellungnahme möglich.</i></p> <p><i>Die durchgeführten Untersuchungen der Stadtwerke Bietigheim-Bissingen vom 22.10.2024 ergaben, dass sich durch die geplante Mauer im Fall eines</i></p>	<p><i>Ursprünglich sollte der Bach „Aischbach“ renaturiert und in die Grünflächenplanung integriert werden. Da an den Aischbach jedoch ein Regenüberlaufbecken angeschlossen ist, aus dem bei Starkregen auch Schmutzfrachten in den Aischbach gelangen können, wurde auf eine Renaturierung verzichtet. Nun soll die Alwa-Quelle, die ebenfalls in der Nähe verläuft, aufgenommen und renaturiert werden. Der Bebauungsplan wurde entsprechend berichtigt, so dass keine Freilegung des Aischbaches mehr erwähnt wird.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Die Mauer bleibt als Maßnahme aus dem Starkregenkonzept im Bebauungsplan erhalten. Dies dient der rechtlichen Sicherung der Maßnahme, so dass auch eine mittel- bis langfristige Umsetzung gewährleistet ist.</i></p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
		07.10.24	<p><i>außergewöhnlichen Starkregenereignisses eine Verschlechterung der Situation in der Industriestraße ergibt. Es zeigt sich, dass bei einem solchen Ereignis zwar keine zusätzlichen Gebäude betroffen sind, jedoch steigt der Wasserstand an den bestehenden Gebäuden um bis zu 25 cm im Vergleich zum Zustand ohne die geplante Mauer. Des Weiteren vergrößern sich die Überflutungsflächen in der Industriestraße.</i></p> <p><i>Daher raten wir von der geplanten Mauer ab und weisen darauf hin, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf Dritte führen darf.</i></p> <p>III. Immissionsschutz <i>Die Gemeinde Sersheim hat ihre Planung angepasst und beabsichtigt im westlichsten Teil des Plangebiets hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung anstatt einem urbanen Gebiet nun ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen. Hierdurch werden mögliche Konflikte mit den bestehenden gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen verringert. Im Übrigen wurde unseren Anregungen bzw. Bedenken nicht weiter Rechnung getragen. Wir halten diesbezüglich an unserer bisherigen Stellungnahme fest.</i></p> <p>IV. Vermessung, Flurneuordnung und Geoinformation <i>Es bestehen keine Anregungen oder Hinweise.</i></p> <p>V. Landwirtschaft <i>Es bestehen keine Anregungen oder Hinweise.</i></p> <p><i>Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 08.08.2024, 28.01.2022 und vom 29.12.2022.</i></p> <p><i>Satzungen sind gemäß § 4 Abs. 3 S. 3 GemO der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen. Sobald das Bebauungsplanverfahren mit der Öffentlichen Bekanntmachung zum Abschluss gebracht wurde, bitten wir um Übersendung von einer Ausfertigung des Bebauungsplanes sowie ergänzende Unterlagen zur Anzeige der Rechtskraft.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme. Die Mauer bleibt als Maßnahme aus dem Starkregenkonzept im Bebauungsplan erhalten. Dies dient der rechtlichen Sicherung der Maßnahme, so dass auch eine mittel- bis langfristige Umsetzung gewährleistet ist.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</i></p>



	<p><i>Stellungnahme vom 29.12.22</i></p>	<p><i>Zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><u>I. Naturschutz</u> <i>Die große Grünfläche sollte nicht komplett als Spiel- und Freizeitfläche ausgewiesen werden.</i></p> <p><i>Aus Gründen des Arten- und insbesondere des Insektenschutzes sollten Teilbereiche, z.B. der beidseitig des Mühlgrabens jeweils fünf Meter breite Gewässerrandstreifen, mit dem angestrebten Biotoptypen (z. B. gewässerbegleitende Hochstaudenflur oder mesophytische Saumvegetation) und die dafür erforderliche Pflege in den textlichen Festsetzungen verbindlich benannt und im Planteil dargestellt werden. Lässt sich ein bestimmter Biotoptyp nur über eine fachlich fundierte Pflege erreichen bzw. erhalten, kann diese im Bebauungsplan verbindlich vorgeben werden. Ansonsten sollte zumindest als Zweckbestimmung für die Teilflächen bzw. Randstreifen Gewässer -und Naturschutz genannt werden.</i></p> <p><u>II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u> <i>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer</i> <i>Wir bitten, die Rahmenbedingungen der getrennten Ableitung im Rahmen der Erschließungsplanung frühzeitig mit uns abzustimmen.</i></p> <p><i>Hochwasser</i> <i>Der Gewässerrandstreifen von fünf Metern Breite ist nach wie vor im Planteil nicht dargestellt. Hier weisen wir darauf hin, dass auch die am Gewässer entlangführenden, geplanten Gehwege diesen Abstand einhalten müssen. Dies ist bei der weiteren Planung zur Renaturierung bzw. Freilegung des Aischbachs zu berücksichtigen. Ebenfalls weisen wir darauf hin, dass die im Planteil erkennbare geplante Fußgängerüberführung über den Aischbach wasserrechtlich zugelassen werden muss (Erlaubnis). Die weiteren Planungen sowie die benötigten Planunterlagen für die Renaturierung / Freilegung und für die Gewässerüberführung sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Wir weisen darauf hin, dass sich das Gebiet in der Planungsphase 6 der „Gebietsbezogene Fortschreibung der Enz zwischen Nagoldeinmündung und Neckareinmündung, inklusiv Seitengewässer (ohne Glems)“ befindet (Meldung Nr. A 15609 des RP Karlsruhe Stand 03.11.2022). Dieser Umstand sollte bei der künftigen Freiflächenplanung beachtet werden.</i></p>	<p><i>Da der Verlauf des freigelegten Bachlaufes im Bebauungsplan nicht verbindliche festgesetzt wird, kann auch der einzuhaltende Gewässerrandstreifen nicht festgesetzt werden. Im Textteil wird hierauf allerdings hingewiesen.</i></p> <p><i>Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme wurde bereits die Installation von Meisen- und Starenkästen festgesetzt. Auf die Festsetzung weiterer artenschutzrechtlicher Maßnahmen wird verzichtet. Allerdings wird bei der Planung der Grünfläche auf eine Gestaltung geachtet, welche zum Arten- und Insektenschutz beiträgt.</i></p> <p><i>Wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</i></p> <p><i>Da der Verlauf des freigelegten Bachlaufes im Bebauungsplan nicht verbindliche festgesetzt wird, kann auch der einzuhaltende Gewässerrandstreifen nicht festgesetzt werden. Im Textteil wird hierauf allerdings hingewiesen.</i></p> <p><i>Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird im Rahmen der Freiflächenplanung eingeholt.</i></p> <p><i>Wird bei der Freiflächenplanung berücksichtigt.</i></p>
--	--	---	---



		<p>Starkregen <i>Derzeit wird ein Starkregenrisikomanagement für die Gemeinde Sersheim erstellt. Sofern zeitlich möglich sollten die daraus gewonnenen Erkenntnisse mitberücksichtigt werden. Zumindest sollte ein Hinweis in den Bebauungsplan implementiert werden.</i></p> <p>III. Immissionsschutz <i>Die Planunterlagen umfassen eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dröschler vom 07.11.2022 (Projekt-Nr. 2902). In der Untersuchung werden die Schalleinwirkung der in der Nachbarschaft bestehenden gewerblichen Nutzungen auf das Plangebiet prognostiziert. Für einen Teil der Emissionsquellen werden nicht die konkret ermittelten Emissionen berücksichtigt, sondern der Gutachter verwendet reduzierte Emissionsansätze. Für diese Emissionsquellen (Metallgießerei [REDACTED], Siloverladung und Fa. [REDACTED] Getränke, Gabelstaplerbetrieb) geht der Gutachter davon aus, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe derzeit die schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten in der Umgebung überschreiten und reduziert die Schallemissionen soweit, dass die Immissionsrichtwerte an bestehenden Immissionsorten gerade eingehalten werden. Gegen diese Vorgehensweise bestehen Bedenken, da die TA Lärm als maßgebliche Beurteilungsgrundlage in der Nr. 4.3 Abweichungen von dieser vom Gutachter getroffenen Annahme ermöglicht. Die TA Lärm beinhaltet für die Neuplanung und für Bestandssituationen teilweise unterschiedliche Bewertungsansätze. Vor diesem Hintergrund halten wir die gewählte Vorgehensweise für problematisch.</i></p> <p><i>Im Rahmen eines Urteils vom 01.03.2012 (5 S 1749/10) hat der VGH Baden-Württemberg zudem entschieden, dass ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit und damit zu einem Verstoß gegen das Konfliktbewältigungsgebot auftreten kann, wenn eine Gemeinde bei der Festsetzung einer näher heranrückenden Wohnbebauung maßgeblich darauf abhebt, dass ein Gewerbebetrieb schon bisher auf eine in seiner Umgebung vorhandene Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen gehabt habe. Die Vorgehensweise des Gutachters folgt dieser Logik. Es bestehen deshalb Bedenken in Bezug auf die gewählte Vorgehensweise. Die Untersuchung von Immissionsorten außerhalb des Plangebiets ist für die vorliegende Aufgabenstellung nicht relevant. Wir regen an bei den bestehenden Gewerbebetrieben die durch die tatsächlichen bzw. genehm-</i></p>	<p><i>Ein Hinweis wurde ergänzt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse wurden berücksichtigt, indem der Gestaltungsbereich erweitert wurde und eine entsprechende Schutzmaßnahme aufgenommen wurde.</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan sorgt mit der Ausweisung von Gewerbeflächen für die gebotene Konfliktbewältigung in Bezug auf die Schallimmissionen.</i></p> <p><i>Die Planung selbst beschränkt die genannten Gewerbebetriebe nicht. Bei der Bewertung von schalltechnischen Konflikten sind bereits bestehende Beschränkungen jedoch zu berücksichtigen, da nur der ordnungsgemäße genehmigungskonforme Betrieb von Anlagen einen Bestandsschutz genießt.</i></p> <p><i>Die Bedenken des Landratsamtes an der Vorgehensweise des Gutachters sind nicht begründet. Diese beziehen sich darauf, dass im Gutachten verschiedene Emissionsquellen (Metallgießerei [REDACTED], Siloverladung und Firma [REDACTED] Getränke, Gabelstaplerbetrieb) so weit reduziert wurden, dass die Immissionsrichtwerte an bestehenden Immissionsorten eingehalten würden. Der Verweis des Landratsamtes auf Nr. 4.3 der TA Lärm stützt diese Bedenken nicht. Unabhängig davon, ob die Art und Weise der Siloverladung bei der Metallgießerei [REDACTED] straßenverkehrsrechtlich zulässig ist bzw. von der bestehenden Genehmigungssituation gedeckt wird, ist nicht erkennbar, warum die Firma [REDACTED] nicht immissionsschutzrechtlich verpflichtet sein sollte, zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen die Siloverladung nicht zur Nachtzeit vorzunehmen. Das Betriebsgelände der Firma Ackermann wird vom Plangebiet durch dazwischenliegende Wohnbebauung begrenzt. Bei Einhaltung der Rücksichtnahmeverpflich-</i></p>
--	--	--	---

		<p><i>mitigen Betriebstätigkeiten verursachten Emissionen zu berücksichtigen. Sollten hierbei Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebiets prognostiziert werden, regen wir an Schallschutzmaßnahmen bzw. Schutzabstände vorzusehen.</i></p>	<p><i>tung, die die Firma Ackermann aufgrund dieser bestehenden Gemengelage einzuhalten hat, ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Plangebiet nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Dem zitierten Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 01.03.2012 (5 S 1749/10) lag eine andere räumliche Situation zugrunde, da Wohnbebauung in geringerer Entfernung als der Wohnbestand neben einem Speditionsbetrieb zugelassen werden sollte. Der VGH ging in diesem Fall davon aus, dass der Speditionsbetrieb durch die Planung schalltechnisch beschränkt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung (wie in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan - Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröschner vom 07.11.2022/22.03.2023 beschrieben) nicht der Fall.</i></p> <p><i>Die Betrachtung von Immissionsorten außerhalb des Plangebiets, die nach Auffassung des Landratsamtes nicht relevant ist, rechtfertigt sich insoweit, als Beschränkungen, denen die benachbarten Gewerbebetriebe (Metallgießerei [REDACTED] und Firma [REDACTED]) bereits jetzt im Hinblick auf bestehende schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft unterliegen, dazu führen, dass diese Betriebe hinsichtlich ihrer Emissionen bereits jetzt Beschränkungen unterliegen. Diese Beschränkung geht auf die Schallimmissionen an den Immissionsorten zurück, die der Gutachter in den Blick genommen hat.</i></p> <p><i>Unbeschadet dessen wurde im Südwesten das Plangebietes zur weitergehenden Konfliktminimierung ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit verminderter Schutzbedürftigkeit als Pufferzone festgesetzt.</i></p> <p><i>Im Gewerbegebiet gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). Somit</i></p>
--	--	---	--

		<p><i>Den Planunterlagen liegt ein Fachgutachten Gerüche und Luftverunreinigungen des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dröscher vom 11.11.2022 (Projekt-Nr. 2902) bei. Bezüglich des Themas Luftschadstoffe kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV bzw. TA Luft für Luftschadstoffe zu erwarten sind und weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich sind. Diese Auffassung teilen wir.</i></p> <p><i>Südwestlich des Plangebiets befindet sich die Metallgießerei [REDACTED], deren Geruchsimmisionen auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen der Berechnungen wurden im überwiegenden Teil des Plangebiets Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten von 10 % und weniger ermittelt. Am südwestlichen Rand des Plangebiets betragen die Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten bis zu 14%. Entsprechend der TA Luft gilt für Wohn- und Mischgebiete ein Immissionswert von 0,10 (10%).</i></p> <p><i>Beim Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der bislang als Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Fläche genutzt wurde. Die vorhandenen Nutzungen dienen nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen. Innerhalb des Plangebiets sind derzeit somit keine immissionsschutzrechtlichen Nutzungskonflikte durch Gerüche vorhanden. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird erstmalig eine rechtliche Grundlage für die Errichtung von schutzwürdiger Bebauung innerhalb des Plangebiets geschaffen. Erst im Zuge der Änderung des Bebauungsplans würden Überschreitungen der Immissionswerte für Gerüche auftreten. Aus unserer Sicht handelt es sich bei dem Plangebiet deshalb nicht um eine Gemengelage. Die Kriterien für die Durchführung einer Beurteilung im Einzelfall entsprechend der Nr. 5 des Anhangs 7 der TA Luft sind somit nicht gegeben. Es bestehen Bedenken gegen die Realisierung von schutzwürdigen Nutzungen innerhalb der Flächen, die von Überschreitungen der Immissionswerte betroffen sind. Wir regen an die Flächen mit Überschreitungen als Schutzflächen festzusetzen bzw. ausschließlich Nutzungen vorzusehen, die nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen.</i></p>	<p><i>verbleibt an dem in der schalltechnischen Untersuchung ausgewiesenen Ort mit der höchsten Richtwert-ausschöpfung, dem Immissionsort IO 19, nunmehr der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung - wie an allen anderen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes - um mindestens 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwerten der TA Lärm.</i> <i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Aufgrund der Windrichtungsverteilung am Standort werden Geruchsemissionen der [REDACTED] vorzugsweise in Ost-West-Richtung verfrachtet.</i></p> <p><i>In Bezug auf die Geruchsemissionen muss die Gießerei bereits heute auf die Wohn- und Gewerbenutzung in den Hauptverfrachtungsrichtungen Rücksicht nehmen. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die mit dem Bebauungsplan „Goethestraße 2. Änderung“ ausgewiesenen Baufelder für Gewerbe- und Wohnbebauung (WA Allgemeines Wohngebiet). In diesem Bereich besteht bereits an den Gewerbebetrieb herangerückte schutzbedürftige Wohnnutzung mit Immissionskenngrößen > 10 % jahresbezogene Geruchsstundenhäufigkeit. Insoweit besteht bereits heute mit Blick auf die Geruchsemissionen der Metallgießerei [REDACTED] eine Gemengelage.</i></p>
--	--	--	---



				<p><i>Nach der Gemengelageregelung gemäß Anhang 7 TA Luft 2021 kann der für das Plangebiet geltende Immissionswert im Bereich der Gemengelage der aneinandergrenzenden gewerblichen Nutzung (GEe Goethestraße, 2. Änderung) und der geplanten Wohnnutzung (Plangebiet) auf einen geeigneten Zwischenwert zwischen 10% und 15 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit erhöht werden.</i></p> <p><i>Bei der Bemessung des geeigneten Zwischenwerts ist die zeitliche Abfolge der Nutzungen in gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geruchsauswirkungen vergleichbar genutzten Gebieten einerseits und angrenzenden zum Wohnen dienenden Gebieten zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall erscheint ein Zwischenwert von 14 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit angemessen. Bereits bisher sind nach der Bewertung des Gutachters im bestehenden WA Goethestraße 2 Jahresgeruchsstundenhäufigkeit von bis zu 14 % gegeben. Im Hinblick hierauf erscheint ein Abstellen auf einen Zwischenwert von 14 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit für das künftige Plangebiet vertretbar.</i></p> <p><i>Die Einschätzung, dass die Gemengelageregelung nach Anhang 7 TA Luft 2021 nicht auf Bestandsbebauung beschränkt ist, steht im Einklang mit der aktuellen Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 15.09.2022 (Az. 4 C 3/21) im Fall eines zusätzlichen Wohnbauvorhabens im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB im Umfeld von Tierhaltung, die sich jedoch auch auf den vorliegenden Fall eines Wohngebietes in der Umgebung eines bestehenden Gewerbebetriebes übertragen lässt. Danach genügt das pauschale Abstellen auf eine Überschreitung der Immissionswerte nicht den Anforderungen an eine umfassende Einzelfallprüfung:</i></p>
--	--	--	--	---



				<p><i>„Erforderlich ist eine umfassende Würdigung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Ortsüblichkeit der Immissionen und der Siedlungsstruktur, der Nutzung des betreffenden Gebäudes, der historischen Entwicklung und der besonderen Ortsgebundenheit von Emissionsquellen. Etwaige Vorbelastungen, die eine schutzbedürftige Nutzung an einem Standort vorfindet, der durch eine schon vorhandene emittierende Nutzung vorgeprägt ist, sind schutzmindernd zu berücksichtigen. Im Umfang der Vorbelastung sind Immissionen – sofern sie die Grenze der Gesundheitsgefahr nicht überschreiten – zumutbar, auch wenn sie sonst in einem vergleichbaren Gebiet nicht hinnehmbar wären.</i></p> <p><i>Ein Wohnbauvorhaben fügt sich daher hinsichtlich der hinzunehmenden Immissionen in die vorbelastete Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es nicht stärkeren Belastungen ausgesetzt sein wird als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Dabei obliegt es der später hinzutretenden Wohnnutzung, stärkere Belastungen durch mögliche und zumutbare Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“, etwa in Bezug auf die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, zu vermeiden und so auf die benachbarte emittierende Nutzung Rücksicht zu nehmen.“</i></p> <p><i>Es wird nicht verkannt, dass sich diese Aussagen des Bundesverwaltungsgerichts auf die Frage der Zulässigkeit eines Einzelvorhabens beziehen, nicht auf die Frage, welche Jahresgeruchsstundenhäufigkeit in einem neu geplanten Gebiet zulässig sind, das an einen bestehenden Gewerbebetrieb, der Geruchsimmissionen verursacht, zulässig sind. Die grundsätzliche Aussage des Bundesverwaltungsgerichts, dass Immissionen im Umfang der Vorbelastung zumutbar sind, kann aber auf die Planungssituation übertragen werden, sodass mit Blick auf das Plangebiet keine Beschränkungen für die emittierenden Nutzungen in der Nachbarschaft zu befürchten sind.</i></p>
--	--	--	--	---



			<p><i>Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 28.01.2022. Satzungen sind gemäß § 4 Abs. 3 S. 3 GemO der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen. Sobald das Bebauungsplanverfahren mit der Öffentlichen Bekanntmachung zum Abschluss gebracht wurde, bitten wir um Übersendung von einer Ausfertigung des Bebauungsplanes sowie ergänzende Unterlagen zur Anzeige der Rechtskraft.</i></p>	<p><i>Es wird gleichfalls nicht verkannt, dass eine Planung, die dazu führt, dass im Plangebiet eine über den Orientierungswerten des Anhang 7 TA Luft 2021 liegende Geruchsbelastung zu erwarten ist, nicht damit begründet werden kann, dass in eine bereits bestehende Gemengelage hineingeplant wird. Erforderlich ist vielmehr – ähnlich wie bei der Planung in lärmvorbelasteten Gebieten – ein besonderes städtebauliches Interesse, gerade an vorbelasteter Stelle zu planen, etwa den Bedarf an Wohnungen bei gleichzeitigem Fehlen ähnlich geeigneter aber weniger geruchsbelasteter Alternativflächen (OVG Lüneburg, Urt. v. 07.03.2024 – 1 KN 171/21). Im vorliegenden Fall sprechen gewichtige städtebauliche Belange für die hier beabsichtigte Festsetzung eines Urbanen Gebietes bzw. eines Allgemeinen Wohngebietes. Bei der Gemeinde Sersheim besteht ein erheblicher Bedarf an der Schaffung von Wohnungen. Das Plangebiet ist allseits von Bebauung umgeben. Die teilweise Überplanung der bisher unbebauten Fläche entspricht dem Ziel der Innenentwicklung. Sie ermöglicht die Schaffung weiteren Wohnraums ohne die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs. Geeignete Alternativstandorte, die ohne Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs und mit einem vergleichbar beschränkten Erschließungsaufwand beplant werden könnten, sind nicht ersichtlich. Im Hinblick hierauf ist die Überschreitung der Immissionsrichtwerte des Anhang 7 der TA Luft im künftigen Plangebiet vertretbar.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</i></p>
--	--	--	--	---



	<p>Stellungnahme vom 28.01.22</p>	<p>Zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>I. Bauplanungsrecht</u> <i>In der Begründung unter Ziffer 2.5 wird auf den § 3c UVPG verwiesen. Dieser ist mit der ab 29.07.2017 geltenden Fassung weggefallen.</i></p> <p><u>II. Naturschutz</u> <u>Artenschutz:</u> <i>Wir begrüßen, dass ein Teil des Gehölzbestandes im Zuge der Neugestaltung des Plangebietes erhalten bleiben soll. Sofern der Baum in dem die Kohlmeise gebrütet hat ebenfalls gerodet werden muss, wäre im weiteren Planungsprozess die Anzahl an Nistkästen, als erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) unter Beachtung der tatsächlich betroffenen Vogelarten anzupassen. Dabei handelt es sich nicht um eine Empfehlung, wie unter Ziffer C.6 des Textteils zum Bebauungsplan aufgeführt steht, sondern um eine artenschutzrechtliche Verpflichtung (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Weiterhin, ist zu ergänzen, dass die Nistkästen zeitgleich mit der Rodung der Bäume zu installieren sind, bzw. zum Brutgeschehen des Folgejahres zu Verfügung stehen müssen. Über ein insgesamt 5 Jahre andauerndes Monitoring ist zu überprüfen, ob die Nistkästen auch von den entsprechenden Vogelarten angenommen worden sind. Spätestens zum 31.12. des jeweiligen Monitoringjahres ist der unteren Naturschutzbehörde ein Bericht vorzulegen.</i></p> <p><i>Zu bemängeln ist, dass die Bestandsbäume in der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nicht weiter beschrieben worden sind. Es fehlen Angaben, ob alle Baumhöhlen auch im Hinblick auf eine Nutzung von Fledermäusen und einer Mulmbildung bzw. einem Vorkommen von entsprechenden Käferarten untersucht worden sind. Außerdem können Risse und Spalten in der Borke von Bäumen Tagesverstecke für Kleinfledermausarten bilden. Wir bitten um Ergänzungen hierzu in der saP.</i></p>	<p><i>Der Absatz wurde korrigiert.</i></p> <p><i>Die Anzahl der in der SAP festgelegten Nistkästen ist aus den Arten abgeleitet, die in dem Baumbestand ihr Revierzentrum hatten. Diese Zahl ist unveränderlich.</i></p> <p><i>Der bisherige Hinweis wurde in die Festsetzungen aufgenommen und entsprechend den Anregungen überarbeitet.</i></p> <p><i>Eine Quartiernutzung der Gehölze durch Fledermäuse konnte durch die Erfassung der Fledermäuse durch den Batcorder definitiv ausgeschlossen werden. Mit der Zwergfledermaus trat nur eine gebäudebesiedelnde Art auf, die das Plangebiet als Teil ihres Nahrungshabitats nutzt. In die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde eine entsprechende Ergänzung aufgenommen.</i></p> <p><i>Für höhlenbewohnende Käfer wäre nur die in Abb. 7 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellte Höhle in Betracht gekommen, wobei diese ebenfalls relativ kleinvolumige Höhle für den Eremit (Osmoderma eremita) nicht ansatzweise als Entwicklungsstätte in Betracht kommt, da dieser hohe Ansprüche an</i></p>
--	-----------------------------------	---	---



		<p><i>Im Rahmen der Überarbeitung der saP ist im gutachterlichen Fazit unter Ziffer 7 zu korrigieren, dass sich sehr wohl im Plangebiet Brutvorkommen befanden. Weiterhin sind ggf. die tatsächlich von den vorhabenbedingten Rodungen betroffenen Vogelarten anzupassen. Auch hier ist zu ändern, dass die CEF- Maßnahmen keine Empfehlungen darstellen, sondern Verpflichtungen sind.</i></p>	<p><i>sein Habitat stellt. Zur Habitatanforderung des Eremiten teilt das Bayerische Landesamt für Umwelt z.B. mit: "Die Käfer bewohnen Laubwälder, Alleen und Parks mit alten, anbrüchigen, meist einzeln stehenden Bäumen. Ihre Larven leben in mit Mulm gefüllten Höhlen alter, aufrecht stehender Bäume. Entscheidend für eine erfolgreiche Entwicklung ist eine ausreichend große und feuchte Baumhöhle mit mehreren Litern Mulm, die nur in entsprechend alten und mächtigen Bäumen bzw. sehr starken Ästen Platz findet (Brusthöhendurchmesser meist > 1 m, z. T. aber schon ca. 20-25 cm!) Besiedelt werden insbesondere Eiche, Linde, Buche, alte Kopfweiden und Obstbäume (s.o.), aber auch Esche, Kastanie, Walnuss und exotische Baumarten in Parks. Allgemein gilt: Der Eremit ist an Strukturen gebunden, nicht an Baumarten. Entscheidend ist das Bestands- bzw. Einzelbaumalter und damit die Habitattradition. Für die Larvalentwicklung sind nicht alle Baumhöhlen geeignet: einerseits müssen sie eine gewisse Wärme durch ausreichende Besonnung der Stämme aufweisen, andererseits müssen sie feucht aber nicht zu nass sein. Oben offene Höhlen sind i.d.R. ungeeignet. Die wichtigsten Faktoren sind ein bestimmter Zersetzungsgrad des Holzmulms (Mulm ist das Abfallprodukt von Pilzzersetzung und Larvenkot) und eine sich darauf entwickelnde besondere Pilzflora (sog. "schwarzer Mulm")." Da aufgrund der unzureichenden Habitatstrukturen das Vorkommen des Eremiten und anderer geschützter Holzkäfer (Gattungen Cetonia, Potosia) ausgeschlossen wurden, wurde nicht weiter auf die Gehölze eingegangen.</i></p> <p><i>Das gutachterliche Fazit wurde entsprechend überarbeitet.</i></p>
--	--	---	--

		<p><i>Darüber hinaus empfehlen wir, unter den Hinweisen des Textteils auf die Beachtung der DIN 18920 und die RAS LP 4 zum Schutz des Baumbestandes während der Baufeldfreimachung und Erschließung des Plangebietes sowie bei der geplanten Gewässerverlegung zu verweisen.</i></p> <p><i>Als wichtige, den Artenschutz unterstützende Maßnahmen sollte eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung und geeignete Schutzvorkehrungen gegen Vogelschlag (weiterführende Informationen können der Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte Sempach: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ entnommen werden) festgesetzt werden.</i></p> <p><u>Planungsinhalte:</u> <i>Um eine positive ökologische Entwicklung der geplanten Grünfläche südlich der Talstraße dauerhaft zu gewährleisten, sollte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein Pflegeplan ausgearbeitet werden. Um den Arten- und insbesondere den Insektenschutz zu unterstützen, sollte ausschließlich einheimisches, blütenreiches Saat- und Pflanzgut verwendet werden. Wir empfehlen über eine Beschilderung auf den Sinn und das verfolgte Ziel der Grüngestaltung hinzuweisen. Ggf. sind bestimmte Nutzungen auszuschließen.</i></p> <p><u>III. Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u> <u>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer</u> <i>Wir bitten, die Entwässerung frühzeitig mit uns abzustimmen. Eine getrennte Ableitung nach § 55 Abs. 2 WHG scheint für das geplante Baugebiet gut möglich zu sein.</i></p> <p><u>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz</u> <i>Im Plangebiet stehen nach geologischer Karte unter quartären Deckschichten (Holozäne Abschwemmmassen, Talablagerungen) die Schichten des Lettenkeupers an. Grundwasser kann bereits oberflächennah in den quartären Schichten vorhanden sein. Zur genauen Abklärung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wird dringend die Durchführung objektorientierter Baugrunderkundungen empfohlen.</i></p> <p><i>Im Textteil unter Hinweise Ziffer C.3 Grundwasser ist der dritte Absatz wie folgt zu ergänzen: „Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) benötigen eine</i></p>	<p><i>Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.</i></p> <p><i>Eine insektenfreundliche Beleuchtung ist bereits Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen (siehe A.9. 1). Ebenfalls sind unter B.1.4 bereits Festsetzungen zum Schutz vor Vogelschlag enthalten.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, betrifft allerdings nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Anregung wird bei der Grünflächenplanung berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft allerdings nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dies ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Der Hinweis wurde entsprechend angepasst.</i></p>
--	--	---	---

		<p>wasserrechtliche Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Landrat-samt anzuzeigen."</p> <p>Hochwasser Ein Teil des Plangebietes liegt im Risikogebiet (Ausbreitungsfläche eines Extremhochwasserereignisses – HQ_{extrem}) außerhalb vom Überschwemmungsgebiet des Aischbaches – s. Anlage: HWGK-Ausschnitt. Dies ist textlich und planerisch in den Bebauungsplan aufzunehmen. § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist zu berücksichtigen.</p> <p>Am Aischbach ist gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg der Gewässerrandstreifen zu beachten. Dieser beträgt im Innenbereich 5 m und bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser, landeinwärts. Es wird empfohlen, diesen Bereich im Bebauungsplan abzugrenzen und mindestens planerisch zu ergänzen. Zur Renaturierung / Freilegung des Aischbachs gibt es keine weiteren Erläuterungen im Bebauungsplan. Wir gehen von einer separaten Planung aus, die dann auch separat abgehandelt wird.</p> <p>Bodenschutz Im Planbereich stehen laut Bodenkarte Kolluvium-Gleye und Gleye aus holozänen Abschwemmmassen aus Löss und Keuperbodenmaterial sowie Pelosole aus Unterkeuper-Fließerden an. Die Bodenschätzung lautet T II a2 54/54 und T II a2 56/56. Die Bodenfunktionen sind im Durchschnitt von mittlerer Bedeutung.</p> <p>Auf Grund der Flächenbilanz gehen wir von einer baulichen Einwirkfläche auf den Boden von > 5.000 m² aus (Geländemodellierung Aischbach, Erschließungsflächen, Baustelleneinrichtungsflächen).</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir auf die Pflicht zur Beachtung von § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) hin. Hier-nach ist bei künftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ab 0,5 ha Flächengröße (Einwirkfläche auf den Boden) ein Bodenschutzkonzept (BSK) zusammen mit den Antragsunterlagen der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Das BSK soll einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten und die Bodenfunktionen im Umfeld</p>	<p>Die Abgrenzung der HQ_{extrem}-Fläche wurde nachrichtlich in den Planteil übernommen. Außerdem wurde ein entsprechender Hinweis in den Textteil aufgenommen. Die HQ_{extrem}-Fläche betrifft hauptsächlich die öffentliche Grünfläche. Bei den betroffenen Bauplätzen wurde die Thematik bei der Festlegung der Bezugshöhen berücksichtigt.</p> <p>Da der neue Verlauf des Aischbachs erst im Rahmen der Freiflächenplanung festgelegt wird, ist eine Ausweisung im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. In den Textteil wurde allerdings ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil aufgenommen.</p>
--	--	---	--



		<p>von Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen schützen (Vermeidung und Minimierung von Eingriffen). Weiterhin soll auf eine möglichst hochwertige Verwertung von Überschussmassen hingewirkt werden (siehe Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“ des Landratsamts, Fachbereich Umwelt). Das BSK ist von einer bodenkundlich versierten Fachkraft zu erstellen. Wir empfehlen, diese frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden.</p> <p>Weiterhin wird auf § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) hingewiesen. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Abs. 4 soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Hierbei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus, die bei Bebauung anfallenden Aushubmassen, möglichst vor Ort verwertet werden.</p> <p><u>IV. AVL</u> Die Abfallentsorgung kann über das vorhandene Straßennetz erfolgen. Straßen und Wendeflächen die nicht den Vorgaben der BG-Verkehr entsprechen, werden von Müllfahrzeugen nicht befahren.</p> <p>Wir bitten um Einplanung von entsprechend ausreichenden Müllgefäße- Bereitstellungsflächen an diesen Straßen.</p> <p>Grundsätzlich bitten wir, die „Hinweise und Anregungen der DGUV Information 214 033 (aktualisierte Fassung vom Mai 2012) der BG Verkehr“ zu beachten.</p> <p><u>V. Immissionsschutz</u> Die Gießerei [REDACTED] ist als Sandguss-Gießerei geruchsrelevant (Mindestabstand lediglich ca. 80 m). Nach unserem Kenntnisstand ist die Erstellung eines Geruchsgutachtens in Bearbeitung, um zu klären, inwieweit eine Ausweisung des Plangebietes als WA möglich ist. Anscheinend bestehen bereits jetzt Überlegungen die Planfläche gegenüber dem jetzigen Entwurf geändert zu überplanen, also im westlichen Bereich auf eine Wohnnutzung zu verzichten. Wir gehen davon aus, dass bei der nächsten Anhörung das Geruchsgutachten vorgelegt wird.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Bei der Dimensionierung der neuen Straße wurde darauf geachtet, dass diese für das Müllfahrzeug befahrbar sind.</p> <p>Die Mülltonnen sind am Tag der Abholung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen. Da das komplette Plangebiet durch das Müllfahrzeug befahren werden kann, wird auf eine spezielle Ausweisung von Bereitstellungsflächen verzichtet.</p> <p>Das Geruchsgutachten wurde erstellt.</p> <p>Die Ergebnisse des Geruchsgutachtens wurden in die bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Wie oben in Beantwortung der Stellungnahme vom 29.12.2022 zum Thema Immissionsschutz bereits ausgeführt, liegt eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte des Anhang 7 der TA Luft 2021 im künftigen Plangebiet vor, die aber im Hinblick auf die bereits bestehende Überschreitung der Orientierungsrichtwerte in der Umgebung des Plangebietes und aufgrund dessen besonderer Eignung für</p>
--	--	--	--



		<p><u>VI. Vermessung und Flurneuordnung</u></p> <p><u>Breitband:</u> <i>Die Verpflichtung des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) sind zu prüfen und entsprechend umzusetzen. Insbesondere weisen wir auf die Verpflichtung hin, bei öffentlich finanzierten Bauarbeiten eine bedarfsgerechte Mitverlegung sicherzustellen.</i></p> <p><i>Um die Vollständigkeit des im Landkreis Ludwigsburg geführten Leerrohrmanagements gewährleisten zu können, sind wir darauf angewiesen, dass uns spätestens vier Wochen nach Beendigung der Baumaßnahmen alle Informationen zu den verlegten Leerrohren mitteilen. Hierzu benötigen wir Angaben über Lage, Dimensionierung und Material.</i></p> <p><u>Bodenordnung:</u> <i>Die erforderliche Bodenordnung zu dem Bebauungsplanverfahren kann der Fachbereich Vermessung mit einem vermessungstechnischen Sachverständigen unterstützen.</i></p> <p><i>Dabei werden in einem Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB die betroffenen Flurstücke nach Lage, Form und Größe für die neue bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltet und somit die Ziele des Bebauungsplans verwirklicht. Für die Umsetzung eines Umlegungsverfahrens ist der Umlegungsausschuss der Gemeinde verantwortlich. Ist ein solcher nicht vorhanden, kann der Fachbereich – untere Vermessungsbehörde - zusätzlich mit der Führung der Geschäfte als Umlegungsstelle unterstützen.</i></p> <p><u>Landwirtschaft</u> <i>Der Großteil der Fläche des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die Flächen werden aktuell von zwei Landwirten bewirtschaftet. Aus agrarstruktureller Sicht haben wir zum Verfahren nach aktuellem Stand keine weiteren Hinweise oder Empfehlungen.</i></p> <p><i>Satzungen sind gemäß § 4 Abs. 3 S. 3 GemO der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen. Sobald das Bebauungsplanverfahren mit der Öffentlichen Bekanntmachung zum Abschluss gebracht wurde, bitten wir um Übersendung von zwei Ausfertigungen des Bebauungsplanes sowie ergänzende Unterlagen zur Anzeige der Rechtskraft.</i></p>	<p><i>die beabsichtigte Nutzung als vertretbar zu bewerten ist.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, betrifft allerdings nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dies ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Wird beachtet.</i></p>
--	--	--	--

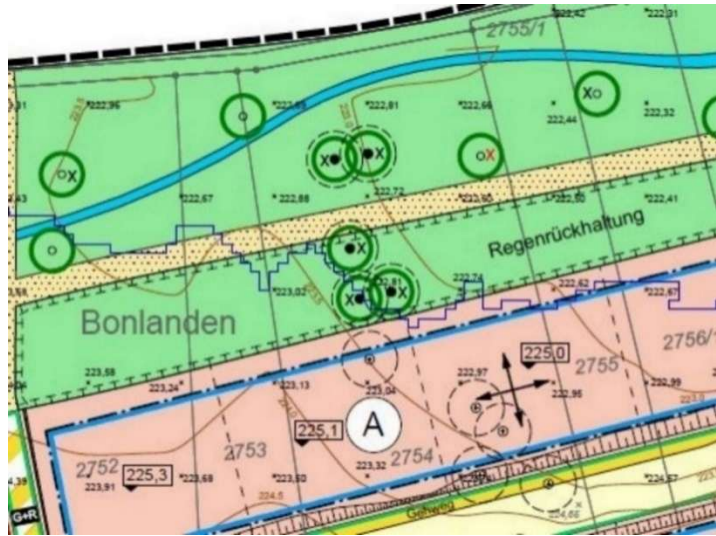


<p>2.</p>	<p>Verband Region Stuttgart</p>	<p>01.07.25</p>	<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Hierzu gelten weiterhin unsere zustimmenden Stellungnahmen vom 28. Februar 2022, 5. Dezember 2022 sowie 3. Juli 2024:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Planung stehen Ziele der Regionalplanung nicht entgegen. 2. Das neu entstehende Wohnbauflächenpotenzial von rund 1,8 ha ist ggf. im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans bei der Bedarfsbestimmung zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren. <p>Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen zu überlassen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</p>
		<p><i>Stellungnahme vom 03.07.24</i></p>	<p><i>Vielen Dank für die erneute Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.</i></p> <p><i>Hierzu gelten weiterhin unsere zustimmenden Stellungnahmen vom 28. Januar 2022 und 5. Dezember 2022</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Der Planung stehen Ziele der Regionalplanung nicht entgegen.</i> <i>2. Das neu entstehende Wohnbauflächenpotenzial von rund 1,8 ha ist ggf. im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans bei der Bedarfsbestimmung zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren.</i> <p><i>Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen zu überlassen.</i></p> <p>Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.</p> <p><i>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Hierzu gilt weiterhin unsere zustimmende Stellungnahme vom 28.01.2022.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</i></p>



		<p>1. Der Planung stehen Ziele der Regionalplanung nicht entgegen.</p> <p>2. Das neu entstehende Wohnbauflächenpotenzial von rund 1,8 ha ist ggf. im Rahmen der Fortschreibung Flächennutzungsplans bei der Bedarfsbestimmung zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren.</p> <p><i>Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen zu überlassen.</i></p> <p><i>Der Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart hat in seiner letzten Sitzung am 26.01.2022 folgende Stellungnahme zu oben genanntem Bebauungsplanentwurf beschlossen:</i></p> <p>1. Der Planung stehen Ziele der Regionalplanung nicht entgegen.</p> <p>2. Das neu entstehende Wohnbauflächenpotenzial von rund 1,8 ha ist ggf. im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans bei der Bedarfsbestimmung zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren.</p> <p><i>Dem Beschluss ging folgender Sachvortrag mit regionalplanerischer Wertung voraus:</i></p> <p><i>Sachvortrag:</i> <i>Für eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche im Innenbereich von Sersheim sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung geschaffen werden. Vorgesehen sind im südlichen Teil des Geltungsbereichs Flächen für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser. Der nördliche Teil (ca. 1,1 ha) wird als Grünfläche festgesetzt, um diese zu erhalten und auch die Aufenthaltsqualität zu steigern. Der seit 2014 rechtskräftige Flächennutzungsplan der VVG Vaihingen a.d.E. stellt diesen Bereich als Grünfläche dar, der im südlichen Teil auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden soll.</i></p> <p><i>Regionalplanerische Wertung:</i></p> <p><i>Bedarf:</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Wird beachtet.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Derzeit ist allerdings keine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.</i></p>
--	--	---	--

		<p><i>Durch die Planung entstehen zusätzliche Wohnbauflächen im Umfang von 1,8 ha, die die im Rahmen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans abgestimmten und genehmigten Wohnbauflächen überschreiten. Dieses zusätzliche Potenzial ist ggf. im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans bei der Bedarfsbestimmung zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren.</i></p> <p><i>Dichte:</i> <i>Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen und der Bodenversiegelung durch neue Siedlungsflächen ist in einer Gemeinde für alle neu zu erschließenden Wohnsiedlungen eine angemessene Bruttowohndichte einzuhalten. Bei der Gemeinde Sersheim handelt es sich laut Regionalplan um eine „Gemeinde im Siedlungsbereich“. Dementsprechend ist laut Plansatz 2.4.0.8 (Z) eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar für alle neu zu erschließenden Wohnsiedlungen vorgegeben. Auf einer Fläche von 1,8 ha können mit der Planung ca. 100 Wohneinheiten entstehen, was bei einer Belegungsdichte von 2,15 Einwohnern pro Wohneinheit einer Bruttowohndichte von ca. 120 Einwohnern pro Hektar entspricht. Der festgelegte Wert von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar wird somit erreicht.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</i></p>	<p><i>Siehe oben.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Wird beachtet.</i></p>
--	--	---	---

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
3.	Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH	16.07.25	<p>Aufgrund der in der 3. Änderung im Bereich Bonlanden geänderten Grundstückszuschnitte und der Lage der Straße ergeben sich Änderungen im Bereich der Entwässerung. Die bisherigen Retentionsvolumen des Niederschlagswassers ändern sich entsprechend den neuen Gegebenheiten.</p> <p>Des Weiteren bitten wir um Korrektur im Textteil unter Punkt C.13. Der neue Drosselabfluss beträgt 10 l/s*ha. Das Retentionsvolumen bitte auf 100 m³/ha anpassen.</p> <p>Zusätzlich soll der letzte Satz durch folgenden ersetzt werden: „Es wird darauf hingewiesen, dass eine Freispiegelentwässerung der Untergeschosse nicht bei allen Grundstücken gewährleistet werden kann.“</p> <p><i>Zum Bauungsplan Bonlanden haben wir noch eine Frage. Wie im Bildauschnitt dargestellt hat sich zur vorherigen Variante im Bereich der Rückhaltung etwas geändert. Frau ... hat mich darauf aufmerksam gemacht. Bleiben diese Bäume erhalten. Folglich muss ich die Rückhaltung mit einem gewissen Aufwand umplanen. Dies könnten wir vermeiden, wenn die Bäume entfallen können.</i></p> 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die beiden Werte (10 l/s*ha und 100 m³/ha) stimmen bereits mit den hier vorgeschlagenen überein. Der Begriff „Rückhaltevolumen“ wurde entsprechend durch „Retentionsvolumen“ ersetzt.</p> <p>Der letzte Satz ist bereits identisch mit dem hier vorgeschlagenen.</p> <p><i>Die Bestandsbäume wurden gemäß Artenschutzgutachten mit artenschutzrechtlichen Maßnahmen verbunden. Das Rückhaltebecken ist daher umzuplanen.</i></p>
		<p><i>Stellungnahme vom 10.07.24</i></p>		




Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
		11.07.24	<p><i>Wie bereits telefonisch angekündigt, haben wir noch Ergänzungsvorschläge für den Textteil des Bebauungsplans.</i></p> <p>Zu C. 13: <i>Das Baugebiet „Bonlanden“ wird im Trennsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser wird im Schmutzwasserkanal in der neuen Erschließungsstraße gesammelt und in Richtung Talstraße geführt. Das Niederschlagswasser der südlichen Grundstücke wird im Regenwasserkanal gesammelt und in die nördliche Freifläche geleitet und dort rückgehalten und gedrosselt dem Aischbach zugeführt. Die nördlichen Grundstücke entwässern direkt in die Retentionsmulden. Um die hydraulische Belastung des Aischbachs nicht weiter zu erhöhen, wird für das Baugebiet eine Drosselableitung vorgesehen. Der Drosselabfluss wird auf den natürlichen Abflusswert von max. 10 l/s*ha eingestellt. Das erforderliche Rückhaltevolumen von etwa 100m³/ha wird über Mulden und Erdbecken realisiert. Durch diese offene Form der Rückhaltung wird ein höchstmögliches Maß an Verdunstung, Versickerung und Grundwasserneubildung erreicht. Da das Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer geleitet wird, ist im Einzugsgebiet bspw. auf Wagenwäsche und Einsatz von chemisch physikalischen Streumitteln zu verzichten.</i></p> <p><i>Es wird darauf hingewiesen, dass für die nördliche Bebauung eine Freispiegelentwässerung der Untergeschosse überwiegend nicht möglich ist.</i></p> <p>Zu A. 15 und C. 14: <i>Textteil mit Hinweisen auf die erstellte Starkregengefahrenkarte.</i></p> <p><i>Plan- und Textteil mit Hinweisen auf die Mauer/den Wall zum Schutz vor Starkregen und auf den anschließenden Notwasserweg zum Aischbach. Der Notwasserweg muss dauerhaft von Bebauung und Fließhindernissen freigehalten werden. Grundstücke und bauliche Anlagen, die an den Notwasserweg angrenzen, sollten vor Überflutungen aus dem Bereich des Notwasserwegs geschützt ausgeführt werden (z.B. durch einen entsprechenden Höhenunterschied).</i></p> <p><i>Textteil mit Hinweisen auf die flächige Überflutungsgefahr aus Richtung der Grünfläche im Norden, mit dem Hinweis Planungen unter Berücksichtigung</i></p>	<p><i>Die Ergänzungsvorschläge wurden in den Textteil des Bebauungsplanes unter C.13 aufgenommen und ersetzen den bisherigen entsprechenden Text unter C. 13.</i></p> <p><i>Unter C. 14 wurde der Textteil des Bebauungsplanes um Hinweise auf die Starkregengefahrenkarte ergänzt.</i></p> <p><i>Im Planteil besteht schon die Kennzeichnung als „Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Außengebietsentwässerung (Mauer/Wall)“. Der Notwasserweg liegt auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Die entsprechenden Informationen wurden unter Hinweise C. 14 aufgenommen.</i></p> <p><i>Unter C. 14 wurden die Hinweise entsprechend aufgenommen.</i></p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>der Fließwege von Oberflächenwasser zu erstellen. Bodengleiche Eingänge oder Senkenpunkte sollten vermieden werden. Lichthöfe, Lichtschächte und außenliegende Kellerabgänge sollten so ausgeführt werden, dass bei Starkregen keine Gefährdung gegeben ist. Fließwege zwischen den Gebäuden und Garagen müssen freigehalten werden, um Überflutungen durch aufgestautes Oberflächenwasser zu vermeiden (keine Riegelbebauung).</i></p> <p><i>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</i></p>	
4.	IHK Region Stuttgart Bezirkskammer Ludwigsburg	09.07.25	vielen Dank für Ihre Informationen zum oben genannten Bebauungsplan. Uns liegt nicht vor, was Anregungen oder Bedenken zur Folge hätte. Durch die insgesamt im Bebauungsplanverfahren vorgenommenen Anpassungen (mit eingeschränktem Gewerbegebiet, Urbanem Gebiet und Verlauf der Erschließungsstraße) sollten Nutzungskonflikte vermieden werden können.	Kenntnisnahme.
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest	15.07.25	<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Mit Schreiben bzw. Mail vom 21. Dezember 2021 und 11. Juli 2024 PTI 21-Betrieb, Harald Kudras bzw. Uwe Koch haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt mit folgender Ergänzung weiter:</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies wurde als Hinweis im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen und wird im weiteren Verfahren beachtet.</p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden. Baumstandorte sind so festzusetzen, dass es zu keiner Überbauung / Beschädigung und Beeinträchtigung vorhandener Telekommunikationslinien der Telekom kommt. Dies betrifft insbesondere den Bereich im Westen des Plangebietes.</p>	<p>Kenntnisnahme. Dies wurde als Hinweis im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen und wird im weiteren Verfahren beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies wurde als Hinweis im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen und wird im weiteren Verfahren beachtet.</p>
		<p><i>Stellungnahme vom 11.07.24</i></p>	<p><i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21 Betrieb, Harald Kudras vom 21.12.2021 Stellung genommen. (siehe Anlage) Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p>

Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
		<p>Stellungnahme vom 21.12.21</p>	 <p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Im Planbereich befinden sich auf dem größten Teil der Fläche zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p><u>Allerdings befindet sich im westlichen Geltungsbereich an der Industriestraße eine umfangreiche und wichtige Telekommunikationslinie, die nur mit einem sehr hohen Kosten- und Zeitaufwand verlegt werden kann. Des Weiteren befindet sich in diesem Bereich ein Telekommunikationskabel zu einem bestehenden Gebäude.</u></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung für weite Teile von Sersheim bitten wir deshalb, die im beigefügten Detaillageplan farbig gekennzeichnete Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.</i></p> <p><i>Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:</i></p> <p><i>"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." Erfolgen.</i></p> <p><i>Die im Planbereich befindlichen sich Telekommunikationsanlagen der Telekom müssen bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden.</i></p> <p><i>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 8 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format). E-Mail: T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de</i></p> <p><i>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</i></p> <p><i>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</i></p>	<p><i>Die Telekommunikationslinie befindet sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche. Daher ist die Festsetzung eines Leitungsrechtes nicht erforderlich.</i></p> <p><i>Siehe oben.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</i></p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
		<p>Stellungnahme 27.12.22</p>	<p><i>Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</i></p> <p><i>Da die Fläche im Vorgriff auf eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ausgewiesen wird, ist diese Flächenausweisung in die Bedarfs- und Bauflächenbilanz der nächsten Gesamtfortschreibung einzustellen.</i></p> <p>Anmerkung <i>Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</i></p> <p>Hinweis: <i>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</i></p> <p><i>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</i></p> <p><i>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zur o.g. Planung wie folgt Stellung:</i></p> <p>Raumordnung</p> <p><i>Die Nachverdichtung im Innenbereich wird grundsätzlich begrüßt. Da es sich jedoch um die letzte größere Gesamtfläche im Innenbereich handelt, die zur Planung zur Verfügung steht, wird dringend angeregt, den noch vorhandenen Gestaltungsraum möglichst umfangreich und umfassend zu nutzen.</i></p> <p><i>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme. Wird außerhalb des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan beachtet.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Wird außerhalb des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan beachtet.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</i></p> <p><i>Die Grünfläche soll für die Bewohner nutzbar und erlebbar gestaltet werden. Durch die Aufwertung dieser Fläche wird die Aufenthaltsqualität gesteigert und es entsteht ein neuer attraktiver Aufenthaltsort im Zentrum von Sersheim.</i></p> <p><i>Wird beachtet.</i></p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</i></p> <p><i>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</i></p> <p><i>Die Bedarfsbegründung wurde vorliegend durch die Angabe von ca. 260 Bauplatzvormerkungen begründet. Der Bedarf gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist weiter zu konkretisieren. Dies kann durch die Angabe des Zeitraums, aus dem die Anfragen/Vormerkungen kamen bzw. auch auf Bezugnahme des Bevölkerungswachstums erfolgen, da der Bedarf jeweils aktuell zum Planungszeitpunkt zu bestimmen ist. Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart empfiehlt sich, den Nachweis des Bedarfs orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzunehmen. Da es sich um einen Siedlungsbereich gem. PS 2.4.1.1 (Z) Regionalplan Stuttgart handelt, sind grundsätzlich nach PS 2.4.0.4 (Z) Bauflächen in den Siedlungsbereichen Regionalplan Stuttgart 2009 Bauflächen aufgrund von Wanderungsgewinnen zulässig. Es soll sich gerade dort die Siedlungstätigkeit entwickeln. Vor diesem Hintergrund sollte die Fläche möglichst effektiv genutzt werden. Der bestehenden hohen Nachfrage sollte mit einer möglichst dichten Bebauung begegnet werden. Es ist daher die Einhaltung der Bruttowohndichte noch nachvollziehbar darzulegen, z.B. unter Angabe der geplanten Wohneinheiten bzw. durch die Zulässigkeit von ausreichend Mehrfamilienhäusern. Es ist zudem die Bruttobaufläche heranzuziehen. Zudem sollte die Anzahl der zulässigen Wohnungen möglichst flexibel gestaltet werden und etwaige Beschränkungen (vgl. bspw. Ziff. 4.6) zurückhaltend verwendet werden.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</i></p> <p><i>Im Jahr 2022 weist die Gemeinde Sersheim einen Wanderungssaldo von 95 bei einem Geburtenüberschuss von 10 auf. Nach der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2020 (obere Variante) des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist ausgehend von der Ausgangssituation im Jahr 2020 mit 5.632 Einwohnern bis zum Jahr 2040 mit 5.860 Einwohnern zu rechnen. Langfristig ist für die Gemeinde Sersheim mit einem Bevölkerungszuwachs zu rechnen.</i></p> <p><i>Statt der damals angegebenen ca. 260 Bauplatzinteressenten sind im Jahr 2024 ca. 390 in der Liste der Bauplatzinteressenten aufgeführt. Von den ca. 390 Baulandinteressenten interessiert sich nur einer für Gewerbe, alle anderen für Wohnen. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist somit nach wie vor als hoch einzustufen.</i></p> <p><i>Aufgrund der großen Nachfrage an Bauplätzen kann der Bedarf nicht über die vorhandenen Potentiale abgedeckt werden.</i></p>



Nr.	Behörde	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>Da die Fläche im Vorgriff auf eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ausgewiesen wird, ist diese Flächenausweisung in die Bedarfs- und Bauflächenbilanz der nächsten Gesamtfortschreibung einzustellen.</i></p> <p><i>In der darzulegenden Flächenbilanz ist auch auf die Darstellung der Verfügbarkeit und Nutzbarkeit der vorhanden Potenziale abzustellen.</i></p> <p>Anmerkung:</p> <p>Denkmalpflege Abteilung 8 – Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p> <p><i>Ansprechpartner ist Herr Bilitsch, Tel.: 0711/904-45170, E-Mail: Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de.</i></p> <p>Hinweis:</p> <p><i>Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 <u>mit jeweils aktuellem Formblatt</u> (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</i></p> <p><i>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden.</i></p> <p><i>Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</i></p>

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
1.	Herr [REDACTED] und Frau [REDACTED]	17.07.25	<p>Herr [REDACTED] und Frau [REDACTED] sind am 17.07.2025 hier im Rathaus vorstellig.</p> <p>Sie haben große Bedenken bezüglich des Starkregenmanagements. Ihre Häuser in der Talstraße [REDACTED] und [REDACTED] sowie das Haus in der Talstraße [REDACTED] waren bereits in der Vergangenheit sehr stark und mehrfach von Hochwasser betroffen. Durch das neue Wohngebiet sehen Sie die Problematik, dass noch größere Wassermassen an Ihren Häusern ankommen. Sie bitten darum, dass konkrete Hochwasserabwehrmaßnahmen in der Talstraße ergriffen werden, so dass weitere Hochwasser verhindert werden zum Beispiel durch eine Spundwand. Bei Herrn Greschner ist der tiefste Punkt in der Talstraße. Dies hat zur Folge, dass hier das meiste Wasser zusammenläuft. Die Anregung wurde vorgelesen und so genehmigt.</p>	<p>Die Entwässerung des Neubaugebiets Bonlanden wurde so geplant, dass es zu keiner Änderung des Abflussverhaltens im Gegensatz zum unbebauten Zustand kommt (Abflussneutralität). Dabei wird anfallendes Regenwasser im Neubaugebiet in Mulden und Kiesrigolen geleitet, dort zurückgehalten und gezielt versickert. Die Grünflächen entlang der Talstraße werden neu angelegt und stellen dadurch zusätzliche Flächen zum Rückhalt bereit.</p> <p>Zur Bewertung der Überflutungssituation wurden mehrere Starkregensimulationen (unbebaut und mit dem Baugebiet) durchgeführt, um die Auswirkungen zu erfassen. Die Berechnungen aus der Starkregengefahrenkarte zeigen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen sogar eine geringfügige Verbesserung der bestehenden Gefährdungssituation für den beschriebenen Bereich der Talstraße zu erwarten ist. Die Überflutungstiefen auf der Talstraße vor den Gebäuden 32–38 sind im Modell mit dem Neubaugebiet Bonlanden ca. 4 cm niedriger als beim Bestandsmodell. Diese Verbesserung ergibt sich aus der Umplanung der Grünfläche entlang der Talstraße, der Herstellung eines weiteren Grabens mit Einlaufbauwerk zur Aischbach-Verdolung und dadurch, dass die neue Einbahnstraße höher sein wird als der bestehende Weg und sich dadurch weitere Rückhalteräume auf der Grünfläche ergeben.</p> <p>Dennoch ist zu beachten, dass es sowohl mit als auch ohne das Neubaugebiet Bonlanden bei Starkregen zu Überflutungen auf der Talstraße kommen kann. Im Zuge des Starkregenrisikomanagements werden aktuell Vorschläge zu Maß-</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
				nahmen erarbeitet, um das Überflutungsrisiko generell zu reduzieren. Diese werden nach Möglichkeit Schritt für Schritt von der Gemeinde umgesetzt. Zusätzlich wird den Eigentümern der betroffenen Gebäude entlang der Talstraße dringend empfohlen, geeignete Schutzmaßnahmen im Sinne der Eigenvorsorge- und Schadensminderungspflicht gemäß WHG zu ergreifen. Insbesondere durch die Bauart mit tieferliegenden Eingängen, Abgängen und Lichthöfen sind Schutzmaßnahmen vor eindringendem Wasser obligatorisch. Beispielsweise können zusätzliche Entwässerungsrinnen, Lichtschachterhöhungen, und Dammbalkensysteme eingesetzt werden.
2.		03.07.25	<p>Wie Sie wissen, vertreten wir die Firma anwaltlich.</p> <p>Namens und in Vollmacht unserer Mandanten nehmen wir zudem in der Auslegung befindlichen Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, verweisen wir zunächst auf unsere ausführliche Stellungnahme vom 11.07.2024 zur Auslegung im Juli 2024. <p>Durch das geänderte Baufenster im Urbanen Gebiet (MU) haben sich die Ziele des Bebauungsplangebiets nicht verändert; es bleibt ein „Etikettenschwindel“.</p> <ol style="list-style-type: none"> Darüber hinaus hat unsere Mandantin das Ingenieurbüro Kurz und Fischer GmbH gebeten, zu den vorgelegten Schallemissionsprognosen, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, Stellung zu nehmen. Als Anlage übersenden wir das Schreiben der Kurz und Fischer vom 15.05.2025 (Anlage 1). <p>Die Ausführungen sind aus Sicht des Unterzeichners zutreffend. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, verweisen wir auf diese Ausführungen. Im Fazit wird folgendes ausgeführt:</p>	<p>Zu 1.: Die Teilflächen des Plangebiets mit dem geringsten Abstand zum Betrieb der Firma Metallgießerei sollen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen werden. In größerer Entfernung sind Flächen als Urbanes Gebiet (MU) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Diese Nutzungsstaffelung entspricht dem Planungsziel der Gemeinde und steht im Einklang mit den Belangen der benachbarten gewerblichen Nutzungen.</p> <p>Zu 2.: Auf Grundlage der nachfolgenden Erläuterungen ist festzuhalten, dass die gewählte Methodik im vorliegenden Fall eine sachgerechte Ermittlung der Immissionen im Plangebiet gewährleistet. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan bleibt somit unverändert bestehen: Die Planung lässt keine schalltechnischen Einschränkungen für die gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft erwarten. Diese Bewertung gilt im Grundsatz auch</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>„Zusammenfassend kommen wir zu der Ansicht, dass die Ergebnisse der Prognose fehlerbehaftet sind, weil die Grundlagen für die schalltechnischen Beurteilungen nicht ausreichend ermittelt sind. Die gewählte Untersuchungsmethodik allein auf Angaben der Betriebsinhaber zu stützen, ohne die vorhandenen Genehmigungen in den Blick zu nehmen, der zu geringe räumliche Umgriff der Untersuchungen, ohne wesentliche gewerbliche genutzte Flächen in den Blick zu nehmen und eine Beurteilung, ohne die Schallemissionen aus dem geplanten MU zu berücksichtigen, ist keine ausreichende Datenbasis für valide Beurteilungen.“</i></p> <p>Wegen der Einzelheiten verweisen wir auf dieses Schreiben von Kurz und Fischer vom 15.05.2025 (Anlage 1).</p> <p>3. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass in den schalltechnischen Untersuchungen des Büros Dr. Dröscher vom 07.11.2022 und 22.03.2023 sowie vom 18.10.2024 nicht die Verkehrsbelastung aus dem Gebiet an der Einmündung Industriestraße untersucht wurde.</p>	<p>für mögliche Betriebserweiterungen, die aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich realisierbar sind.</p> <p>Im geplanten Urbanen Gebiet (MU) selbst sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Planung ist daher gemäß dem Sinn und Zweck der vorgesehenen gemischten Nutzung aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich realisierbar und kann am Standort wie vorgesehen umgesetzt werden. Die Nachbarschaftsverträglichkeit ist von gewerblichen Vorhaben im MU ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.</p> <p>Die Planung zum Bebauungsplan „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ kann aus schalltechnischer Sicht somit wie vorgesehen umgesetzt werden.</p> <p>Zu 3.: Die aktuelle Fassung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 7. November 2022/ 22. März 2023 wurde zuletzt am 9. Mai 2025 an den aktuellen Planstand zum Bebauungsplan angepasst. Die angesprochenen bestehenden schutzwürdigen Nutzungen in der Industriestraße befinden sich gegenüber der vorgesehenen Einmündung der Planstraße mindestens 30 m westlich des Plangebiets und liegen gemäß Bebauungsplan „Westliche Industriestraße“ innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebiets. Aufgrund der geringen Schutzwürdigkeit der Nutzungen im Gewerbegebiet, der vorhandenen Abstände und der bestehenden gewerblichen Nutzung sind vorhabenbedingt keine unzumutbaren Schalleinwirkungen durch den planungsbedingten Verkehr zu befürchten.</p> <p>Darüber hinaus wird auf Grundlage der Prüfung der im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen unter Berücksichtigung des Emissionspotenzials der angrenzenden gewerblichen Bauflächen (Ergänzende Stellungnahme, Ingenieurbüro</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>4. Wir schlagen deshalb wiederholt vor, auf das MU und eine Wohnnutzung in diesem Bereich zu verzichten und stattdessen gegebenenfalls das eingeschränkte Gewerbegebiet nach Osten zu erweitern.</p> <p>Es wäre bedauerlich, wenn eine Klärung gerichtlich herbeigeführt werden müsste.</p>	<p>für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, 19. Oktober 2025) folgendes festgestellt:</p> <p>Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) sowie die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden an den maßgeblichen Baugrenzen des Plangebiets im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten. Höhere Schallimmissionen der angrenzenden gewerblichen Bauflächen sind nicht zu erwarten, da andernfalls die Werte an den bestehenden Immissionsorten überschritten würden. Aus schalltechnischer Sicht ist daher bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ keine Einschränkung des Schallemissionspotenzials der Nachbarflächen erforderlich. Diese Bewertung stützt sich auf die bereits bestehenden Wohnnutzungen sowie die geltende Planungsrechtslage, die die Schallemissionen der angrenzenden Flächen begrenzt. Der Bebauungsplan kann somit planmäßig umgesetzt werden, ohne dass zusätzliche schalltechnische Maßnahmen notwendig sind.</p> <p>Zu 4.: Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 7. November 2022/ 22. März 2023/ 9. Mai 2025 wurde der Nachweis erbracht, dass die Planung zum Bebauungsplan „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ nachbarschaftsverträglich umgesetzt werden kann. Aus schalltechnischer Sicht ist daher keine Anpassung der Planung erforderlich. Hinsichtlich der Flächenaufteilung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen nimmt die aktuelle Planung zum Bebauungsplan nochmals stärker auf die Belange des bestehenden Betriebs der Fa. [redacted] Rücksicht.</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Anlage 1:</p> <p>██████████ Goethestraße 3, Änderung im Bereich Bonlanden Schalltechnische Untersuchungen</p> <p>Gutachterliche Stellungnahme</p> <p>Sehr geehrter ██████████</p> <p>die Gemeinde Sersheim hat mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ die Ausweisung von Flächen für eine neue Wohnnutzung im Bereich zwischen der Talstraße und der Goethestraße in Sersheim beschlossen. Das Baugebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Ihrer Metallgießerei. Die neuen Wohnnutzungen könnten Einschränkungen des Betriebs der Metallgießerei und seiner Entwicklungsmöglichkeiten bedeuten. Daher wird darüber nachgedacht, den Bebauungsplan einer Normenkontrolle zu unterziehen.</p> <p>Im Zuge dieses Verfahrens sollten die für das Bebauungsplanverfahren vorgelegte Schallimmissionsprognose des Büros Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz vom 22.03.2023 und der Untersuchungsbericht zu den ergänzenden Untersuchungen vom selben Büro vom 18.10.2024 einer fachtechnischen Überprüfung unterzogen werden.</p> <p>Die Ergebnisse dieser Überprüfung wollen wir im Folgenden kurz zusammenfassen.</p> <p>1. Schallimmissionsprognose vom 22.03.2023 1.1. Aufgabenstellung</p> <p>Die Aufgabenstellung stellt den Auftragsumfang, den Anlass der Untersuchungen und die Ausgangssituation mit dem geplanten Vorhaben umfassend dar. Es fällt auf, dass im Auftragsumfang die Untersuchung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet, die durchaus neben den Gewerbelärmeinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet auch ein Konfliktpotential darstellen, nicht untersucht werden sollen. Zudem waren offensichtlich Aussagen zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen nur in Bezug auf die im Plangebiet</p>	<p>Die Teilflächen des Plangebiets mit dem geringsten Abstand zum Betrieb der Firma Metallgießerei ██████████ sollen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen werden. In größerer Entfernung sind Flächen als Urbanes Gebiet (MU) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.</p> <p>Die aktuelle Fassung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 7. November 2022/ 22. März 2023 wurde zuletzt am 9. Mai 2025 an den aktuellen Planstand zum Bebauungsplan angepasst. <u>Die Stellungnahme bezieht sich damit offensichtlich nicht auf den aktuellen Stand der schalltechnischen Untersuchung.</u></p> <p>Zu 1.1: Das Plangebiet wird im Norden durch die Talstraße begrenzt. Die Goethestraße verläuft rund 50 m südlich der maßgeblichen Baugrenzen der geplanten MU- und WA-Flächen. Beide Straßen sind überwiegend Wohnstraßen, die vorwiegend der Erschließung der angrenzenden Wohngebäude dienen. Lediglich im westlichen Abschnitt der Goethestraße grenzen teilweise auch gewerbliche Nutzungen an, die jedoch überwiegend über die westlich des Plangebiets verlaufende Industriestraße erschlossen werden. Für</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>vorhandenen gewerblichen Anlagen, nicht aber auf die Auswirkungen zusätzlicher Verkehre etc. beauftragt.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung der Einwirkungen von Verkehrslärm auf das Plangebiet hätte schon deshalb stattfinden müssen, weil das MU im Bebauungsplan bis auf einen Abstand von rd. 12 bis 13 m an die Industriestraße heranreicht. Das geplante allgemeine Wohngebiet befindet sich in einem minimalen Abstand von rd. 10 m zur Talstraße, rd. 26 m zur Eberhardstraße und rd. 60 m zur Industriestraße. Erfahrungsgemäß liegen diese Abstände deutlich unterhalb denen, für die eine sichere Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 [1] bei üblichen innerörtlichen Straßen vergleichbar mit den hier vorliegenden vorausgesetzt werden kann.</p>	<p>Lkw – ausgenommen Lieferverkehre – gilt hier ein Zufahrtsverbot von der Industriestraße in die Goethestraße. Daher ist auf der Talstraße und der Goethestraße nicht mit übergeordnetem Verkehr oder hohen Verkehrsstärken zu rechnen.</p> <p>Die Erschließung der westlich des Plangebiets gelegenen gewerblichen Bauflächen erfolgt überwiegend über die Industriestraße, die sowohl im Süden als auch im Norden an übergeordnete Straßen angebunden ist (im Norden an die Landesstraße L 1225 – Vaihinger Straße, im Süden an die Kreisstraße K 1683). Die maßgeblichen Baugrenzen der geplanten MU-Flächen liegen nach aktueller Planung mindestens 65 m von der westlich verlaufenden Industriestraße entfernt.</p> <p>Auf Grundlage der Abstandsverhältnisse, der Verkehrsführung und -beschränkungen sowie der Verkehrsstärken auf den umliegenden Straßen ist im Plangebiet nicht von einem Erfordernis besonderer Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm auszugehen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Anforderungen an die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in der Regel bereits aufgrund anderer Vorschriften, wie etwa des Gebäudeenergiegesetzes, so festgelegt sind, dass ein ausreichender Schallschutz gewährleistet wird.</p> <p>Darüber hinaus wird auf Grundlage der Prüfung der im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen unter Berücksichtigung des Emissionspotenzials der angrenzenden gewerblichen Bauflächen (Ergänzende Stellungnahme, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, 19. Oktober 2025) folgendes festgestellt:</p> <p>Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) sowie die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden an den maßgeblichen Baugrenzen des Plangebiets im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten. Höhere</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>1.2. Lageverhältnisse und Planung Im zweiten Kapitel werden die örtlichen Verhältnisse beschrieben und mögliche Konflikte in den Blick genommen. Dabei fällt auf, dass in den Beschreibungen nur die Betriebe erwähnt werden, die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzen. Die weiter südlich in einem Industriegebiet gelegenen Betriebe sind jedoch nicht beschrieben. Zudem werden weder die Betriebe in den eingeschränkten Gewerbegebieten südlich und westlich des Plangebietes, nämlich in den Gebieten „Westliche Industriestraße“ und „Goethestraße, 2. Änderung“, noch die nordwestlich davon liegenden Betriebe im Gebiet „südlich der Vaihinger Straße“ thematisiert.</p>	<p>Schallimmissionen der angrenzenden gewerblichen Bauflächen sind nicht zu erwarten, da andernfalls die Werte an den bestehenden Immissionsorten überschritten würden. Aus schalltechnischer Sicht ist daher bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ keine Einschränkung des Schallemissionspotenzials der Nachbarflächen erforderlich. Diese Bewertung stützt sich auf die bereits bestehenden Wohnnutzungen sowie die geltende Planungsrechtslage, die die Schallemissionen der angrenzenden Flächen begrenzt. Der Bebauungsplan kann somit planmäßig umgesetzt werden, ohne dass zusätzliche schalltechnische Maßnahmen notwendig sind.</p> <p>Zu 1.2: Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden die schalltechnisch relevanten gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes berücksichtigt. Die schalltechnische Relevanz der gewerblichen Nutzungen ergibt sich maßgeblich aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. den bestehenden Abständen und Abschirmungen zum Plangebiet, b. den planungsrechtlichen Beschränkungen gemäß den Bebauungsplänen sowie c. insbesondere aus den bestehenden schalltechnischen Beschränkungen durch jeweils nahegelegene schutzwürdige Wohnnutzungen, die die zulässigen Schallemissionen der Betriebe einschränken: <p>Die südlich der Silberstraße gelegenen gewerblichen Nutzungen sind durch die Bebauung nördlich der Silberstraße im Wesentlichen schalltechnisch in</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
				<p>Richtung des Plan-gebiets abgeschirmt und durch die dort (in der Silcherstraße 38 oder Silcherstraße 40) vorhandenen Wohnnutzungen zusätzlich in ihren zulässigen Schallemissionen der Betriebe beschränkt. Zudem grenzen die betreffenden Flächen laut Bebauungsplan „Hochhalter – Östlich der Industriestraße“ teilweise unmittelbar an die Bereiche entlang der Mörikestraße, die als Reines Wohngebiet festgesetzt sind.</p> <p>Gemäß Bebauungsplan „Goethestraße, 2. Änderung“ sind nördlich der Goethestraße eingeschränkte Gewerbegebietsflächen festgesetzt. Diese sind im Osten teilweise noch unbebaut und grenzen dort unmittelbar an Allgemeine Wohngebietsflächen an. Zulässig sind in diesem Bereich lediglich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit dem Störgrad eines Mischgebiets entsprechen.</p> <p>Die westlich des Plangebiets, jenseits der Industriestraße, gelegenen Betriebe befinden sich gemäß Bebauungsplan „Westliche Industriestraße“ in einem eingeschränkten Gewerbegebiet. Dort sind ausschließlich Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die maßgeblichen Baugrenzen der im Plangebiet vorgesehenen MU-Flächen liegen mindestens rund 75 m von diesen Betrieben entfernt. Zudem weist die bestehende Nutzungsstruktur in diesem Bereich einen prägenden Anteil an Wohnnutzungen auf, die die zulässigen Schallemissionen der Betriebe beschränkt.</p> <p>Die gewerblichen Nutzungen nordwestlich des Plangebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der Vaihinger Straße“ grenzen im Osten unmittelbar an Allgemeine Wohngebietsflächen an.</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>1.3. Beurteilungsgrundlagen Die für schalltechnische Untersuchungen in einem Bebauungsplanverfahren erforderlichen Beurteilungsgrundlagen sind mit Blick auf den eingangs beschriebenen eingeschränkten Untersuchungsumfang umfassend dargestellt. Es fällt auf, dass insbesondere die Beurteilungsgrundlage zur TA Lärm umfassend in vielen Details beschrieben ist, was auf die später gewählte Vorgehensweise bei den Beurteilungen zurückzuführen ist. Diese sind in erster Linie auf Beurteilungen nach der Vorgehensweise der TA Lärm ausgerichtet und nehmen damit wichtige Abwägungsaspekte nicht in den Blick. Darauf wird im Weiteren noch einzugehen sein.</p> <p>1.4 Immissionsorte Für die vorliegenden Untersuchungen wurden insgesamt 20 konkrete Immissionsorte ausgewählt, von denen elf an bereits vorhandenen schützenswerten Nutzungen liegen und neun im Plangebiet. In Tabelle 3 werden diese Immissionsorte zutreffend beschrieben und es werden ihnen die Ori-</p>	<p>Der Ostteil dieses Plangebiets ist bis zur Zeppelinstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.</p> <p>Insgesamt können daher im Plangebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> • von den südlich der Silberstraße gelegenen gewerblichen Nutzungen, • den nördlich der Goethestraße eingeschränkte Gewerbegebietsflächen, • den westlich des Plangebiets, jenseits der Industriestraße bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie • von den gewerblichen Nutzungen nordwestlich des Plangebiets <p>aufgrund der bestehenden Abstände und Abschirmungen, der planungsrechtlichen Beschränkungen gemäß den Bebauungsplänen sowie der bestehenden schalltechnischen Beschränkungen durch nahegelegene schutzwürdige Wohnnutzungen keine relevanten Schalleinwirkungen im Plangebiet hervorgerufen werden.</p> <p>Zu 1.3: Wie in den Beurteilungsgrundlagen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan beschrieben, werden die Schalleinwirkungen gemäß DIN 18005:2023:07 sowie gemäß TA Lärm ermittelt und bewertet. Die DIN 18005 verweist zur Ermittlung der Schallimmissionen auf die TA Lärm, weshalb dieser Vorschrift im vorliegenden Fall besondere Bedeutung zukommt.</p> <p>Zu 1.4: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>entierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1[1] zugeordnet, die sich mit denen der aktuellen Fassung der TA-Lärm [2] decken. Aus fachlicher Sicht ist gegen die Wahl der Immissionsorte nichts einzuwenden.</p> <p>Eine flächenhafte Betrachtung in Form von Isophonenplänen, wie es bei Untersuchungen in Bebauungsplanverfahren durchaus üblich ist, wurde nicht durchgeführt.</p> <p>1.5 Anlagenbetrieb und Schallemissionen Im fünften Kapitel werden die näher betrachteten Betriebe und deren Schallemissionen beschrieben.</p> <p>Nach den Beschreibungen in Kapitel 5 wurden die 6 näher untersuchten Betriebe alle an einem Ortstermin am 07.07.2021 besichtigt und bezüglich ihrer schalltechnisch relevanten Vorgänge eingeordnet. Dabei wurde so vorgegangen, dass zunächst die Betriebsabläufe von den Anlagenbetreibern abgefragt wurden und diese dann anschließend anhand von Literaturangaben und eigenen Messungen und Erfahrungen in einem Rechenmodell umgesetzt wurden. Eine Betrachtung der tatsächlich genehmigten Betriebsumfänge der vorhandenen Betriebe hat offensichtlich nicht stattgefunden. Auch wurden die bereits im eingeschränkten Gewerbegebiet vorhandenen Betriebe bzw. die dort vorhandenen Brachflächen nicht in die Untersuchungen mit einbezogen, obwohl diese deutlich näher am Plangebiet liegen als die untersuchten Betriebe.</p> <p>Die Betrachtung der Schallemissionen der untersuchten Betriebe wurde, wie dargestellt, anhand von konkreten Nutzungen umgesetzt. Die von den jeweiligen Betriebsleitungen genannten Vorgänge wurden in konkrete Schallquellen unter Berücksichtigung typischer Schallemissionen aus der Literatur übersetzt. Es ist im Gutachtentext nicht konkret beschrieben, woher die Emissionsansätze stammen. In der Anlage 3 sind zum Teil Literaturstellen oder die Bemerkungen „eigene Messungen“ bzw. „Erfahrungswert“ angegeben. Gegen diese Vorgehensweise ist grundsätzlich nichts einzuwenden.</p>	<p>Zu 1.5: Beim Ortstermin wurden die Betriebsabläufe der gewerblichen Nutzungen erfasst und bedarfs-weise Schallmessungen vorgenommen. Es wurden auch mögliche zukünftige Entwicklungen (Prognosehorizont 5-10 Jahre) abgefragt. Insbesondere beim Betrieb der Metallgießerei wurde darüber hinaus auch die Genehmigungslage am Standort geprüft. In den entsprechenden Genehmigungsbescheiden wird wiederholt als Auflage festgehalten, dass die Anforderungen der TA Lärm einzuhalten sind. Vor diesem Hintergrund steht der Ansatz, die auf Grundlage der Betriebsbefragung ermittelten Schallemissionen lediglich in einem Umfang zu berücksichtigen, der die Einhaltung der Schallschutzanforderungen in der bestehenden Nachbarschaft gewährleistet, ausdrücklich im Einklang mit den bestehenden Genehmigungen für den Betrieb der Metallgießerei.</p> <p>Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass der genehmigungskonforme Betrieb die Schallschutzanforderungen in der Nachbarschaft sicher erfüllt. So liegt bspw. der Änderungsgenehmigung „zum Neubau einer Produktionshalle und Verlegung bzw. Erneuerung der vorhandenen Kaltharzformanlage der Firma Metallgießerei [redacted] GmbH“ eine schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2001 zugrunde. In diesem Rahmen wurden Schallmessungen an 5 Messpunkten in der Nachbarschaft der Metallgießerei bei repräsentativem Betrieb durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass lediglich unmittelbar an den Betrieb an-</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Allerdings gilt dies nicht für die spezielle Vorgehensweise bei der Betrachtung der einzelnen Betriebe. Hier wurden Emissionsansätze vermindert, wenn aufgrund vorhandener Schutzwürdigkeiten von Überschreitungen ausgegangen werden musste. Darauf wird im Weiteren noch detailliert eingegangen.</p> <p>Im vorliegenden Fall wurde eine hypothetische Betrachtung der in rechtskräftig ausgewiesenen Gebieten, die potenziell Geräusche verursachen, wie die angrenzenden eingeschränkten und uneingeschränkten Gewerbegebiete, sowie die Industriegebiete südlich des Plangebietes, nicht betrachtet. Es hat lediglich eine detaillierte Betrachtung auf Betriebsebene in Teilbereichen dieser Flächen stattgefunden. Damit sind die für eine umfassende Abwägung erforderlichen Untersuchungen nicht vollumfänglich durchgeführt worden.</p> <p>Bei den Gerichtsentscheidungen Hessischer VGH Kassel vom 22.04.2010 Az.: 4 C 327/09 (Juris) und VGH Baden-Württemberg vom 24.07.2024 Az.: 5 S 838/23 wurden genau diese Mängel beanstandet.</p> <p>Im Weiteren beschränken wir uns auf den Betrieb der Metallgießerei und der Gaststätte [REDACTED] mit Spielhalle:</p> <p>Metallgießerei [REDACTED]</p>	<p>grenzenden Wohnhaus relevante Schallimmissionen festgestellt wurden. An den übrigen Messpunkten – unter anderem an einem Standort im Kreuzungs-bereich Industriestraße/Goethestraße in Richtung des heutigen Plangebietes – waren die Immissionen dagegen als (gänzlich) unerheblich einzustufen und wurden daher nicht weiter betrachtet.</p> <p>Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass die beim Orts-termin aufgenommenen Betriebsabläufe die genehmigten Betriebsumfänge schalltechnisch unterschätzen. Vielmehr entsprechen die zugrunde gelegten Emissionsansätze den in den Genehmigungen festgelegten Anforderungen, wonach die Vorgaben der TA Lärm in der Nachbarschaft einzuhalten sind. In den Genehmigungen der relevanten Betriebe sind keine Regelungen enthalten, die höhere als gemäß TA Lärm zulässige Schalleinwirkungen zulassen. Bei der Bewertung von schalltechnischen Konflikten sind bereits bestehende Beschränkungen entsprechend zu berücksichtigen, da nur der ordnungsgemäße genehmigungs-konforme Betrieb von Anlagen einen Bestandsschutz genießt.</p> <p>Zu den Schallemissionen von weiter entfernt zum Plangebiet gelegenen Betrieben im eingeschränkten Gewerbegebiet bestehenden Betrieben und der derzeit unbebauten Flächen wird auf die Erläuterungen zu Nr. 2.1 verwiesen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan gewählte Ansatz, die derzeit maximal zulässigen Schallemissionen (unter Berücksichtigung bestehender Beschränkungen) anzusetzen, ist als konservativ und damit auf der sicheren Seite liegend einzustufen.</p> <p>Zur Metallgießerei [REDACTED]: Die Schallemissionen der beiden Lüftungsanlagen sowie der Schallpegel im Inneren der Me-</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Bezüglich der Beschreibungen des Betriebs der Metallgießerei und der daraus abgeleiteten Emissionsansätze fällt grundsätzlich auf, dass Schalleistungspegel von zwei Lüftungsanlagen sowie Innenpegel in den Hallen des Betriebes angesetzt wurden, für die aus den Beschreibungen nicht hervorgeht, woher die Ansätze stammen. Nach Angaben der Betriebsleitung wurden vor Ort im Betrieb und in der Nähe der beiden Lüftungsanlagen keine Messungen durchgeführt. Damit ist nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage die verwendeten Ansätze ermittelt wurden, die für die Untersuchungen ein ganz wesentlicher Bestandteil der Geräuschemissionen des Betriebes sind.</p> <p>Die zugrunde gelegten Betriebsbedingungen sind mit der Betriebsleitung abgestimmt und im Wesentlichen korrekt. Lediglich bezüglich der Härteöfen wurden falsche bzw. keine Ansätze getroffen. Diese Anlagen sind über 24 Stunden in Betrieb, in der Schallimmissionsprognose wurden aber deren Fortluftkamine weder im Tag- noch im Nachtzeitraum betrachtet. Für die beiden Schallquellen Parkplatz und Sandanlieferung wurden in der Prognose verminderte Ansätze verwendet, weil die genannten Häufigkeiten bzw. das Auftreten des Vorgangs vor 6:00 Uhr zu einer Überschreitung der nächtlichen Immissionsrichtwerte an der bestehenden schützenswerten Bebauung an der Industriestraße führen würde. In den Untersuchungen fehlt der Hinweis, wie dieser reduzierte Emissionsansatz für die Vorgänge in der Praxis umgesetzt werden müssten. Das Vorgehen ist realitätsfern und deshalb problematisch.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei der Hinweis erlaubt, dass eine schalltechnische Untersuchung zu einem Bebauungsplan mit Blick auf bestehende Konflikte innerhalb eines Bebauungsplangebietes erstellt werden. Abwägungsrelevant sind Konflikte immer nur dann, wenn sie sich durch die Planungen verschärfen. Konflikte außerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht Gegenstand der Abwägungen.</p>	<p>tallgießerei [REDACTED] während des Betriebs wurden im Rahmen des Ortstermins auf Grundlage orientierender Messungen erfasst. Die Messungen der Lüftungsanlagen (schalltechnisch maßgebliche Fortluftausblase) erfolgten auf dem Dach des Gebäudes. Die Schalleistungspegel der Anlagen wurden im schalltechnischen Modell über die messtechnisch ermittelten Pegel abgeleitet. In der Prognose fanden die gemessenen Pegel Berücksichtigung bzw. wurden mit typischen Innenpegeln vergleichbarer Nutzungen abgeglichen und entsprechend angesetzt.</p> <p>Die Schallmessungen wurden beim Ortstermin auf Grundlage der Betreiberangaben unter repräsentativen Betriebsbedingungen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Fortluftkamine der Öfen im Vergleich zu den beiden maßgeblichen Lüftungsanlagen schalltechnisch als untergeordnet einzustufen sind. Dies steht im Einklang mit den Genehmigungsunterlagen, in denen – ebenfalls basierend auf Betreiberangaben – ausgeführt wird, dass aufgrund der Aufstellung der Öfen innerhalb des Gebäudes im Freien keine erheblichen Schalleinwirkungen zu erwarten sind und der Anlagenbetrieb im Sinne der TA Lärm als nicht relevant für die Nachbarschaft bewertet wurde.</p> <p>Der veranschlagte Schallemissionspegel durch die Nutzung des Parkplatzes westlich des Betriebsgebäudes der Metallgießerei in der maßgeblichen Nachtstunde (zwischen 5:00 Uhr und 6:00 Uhr) wird erreicht, wenn ca. 50 Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz stattfinden. Da dieser Parkplatz insgesamt ca. 40 Stellplätze aufweist, stellt dies einen konservativen Ansatz dar. Aufgrund der vorhandenen Abstände und Abschirmungen sind die schalltechnischen Beurteilungswerte an den maßgeblichen Baugrenzen im Plangebiet auch sicher eingehalten, wenn (gemäß Angaben der Betreiber) ca. 60 Pkw-Bewegungen in der maßgeblichen Nachtstunde auf dem Parkplatz westlich des Betriebsgebäudes stattfinden.</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Der Vollständigkeit halber ist noch zu erwähnen, dass der Ansatz für die Gabelstaplerverladungen anhand des „Erfahrungswertes“ nicht mit unseren Erfahrungen übereinstimmt. Dementsprechend hätte vorliegend mit einem um 3 dB höheren Schalleistungspegel und einem um 2 bis 4 dB höheren Impulszuschlag gerechnet werden müssen.</p> <p>Gaststätte Die Ansätze und Betriebsbedingungen der Gaststätte mit Spielhalle wurden nicht im Detail geprüft. Die Ansätze erscheinen plausibel, lediglich der Ansatz für den Schalleistungspegel der Lüftungsanlage basierend auf einem</p>	<p>Bei der Sandanlieferung ist von Bedeutung, wie viele Minuten die Anlieferung in der Praxis tatsächlich in der maßgeblichen Nachtstunde (vor 6:00 Uhr) bzw. anschließend nach 6:00 Uhr (im Tagzeitraum) erfolgt. Die genehmigungsrechtlich maximalen Schallimmissionen im Nachtzeitraum lassen nur einen minutenweisen Betrieb der pneumatischen Entladung von Sand zu (Beginn der Anlieferung bereits einige Minuten vor 6:00 Uhr). Tatsächlich ist es in der Praxis schwierig regelmäßig in der Zeit vor 6:00 Uhr minutenweise Sand pneumatisch zu entladen. Der Ansatz wurde daher gewählt um die genehmigungsrechtlich maximalen Schallemissionen im Nachtzeitraum zu beschreiben. Neben dem reduzierten Ansatz zu den Schallemissionen der Verladung in der maßgeblichen Nachtstunde wurde in einem konservativen Ansatz in der Prognose (zusätzlich) eine Sandanlieferung zwischen 6:00 Uhr und 7:00 Uhr veranschlagt. Dies deckt die Anlieferung eines Silo-Lkw pro Tag sicher ab. Dies entspricht im Übrigen auch den Anforderungen gemäß den Genehmigungen, die neben der Erfüllung der Anforderungen gemäß TA Lärm auch fordern, dass im Freien nachts lediglich schalltechnisch unerhebliche Vorgänge stattfinden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auch beim Ansatz der beschriebenen höheren Schallemissionen von Elektrostaplern ergibt sich keine abweichende schalltechnische Bewertung, da die Teilpegel beim Einsatz des Elektrostaplers im Plangebiet als unerheblich einzustufen sind.</p> <p>Zur Gaststätte: Die Betriebsbedingungen der Gaststätte wurden detailliert erfasst. Da die Lüftungsanlage zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht in Betrieb war, wurde in der Prognose ein konservativer Ansatz für deren Schallemissionen</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Erfahrungswert ist fragwürdig, wo doch auch beim Betrieb der Metallgießerei auf Messungen an den Lüftungsanlagen zurückgegriffen wurde.</p> <p>1.6 Ermittlung der Schallimmissionen Die für die Berechnungen herangezogenen Berechnungsmethoden zur Bildung der Beurteilungspegel sind nicht zu beanstanden. Allerdings ist das Vorgehen bei der Untersuchung von Konflikten bezüglich der Gewerbelärmeinwirkungen nicht korrekt. Die Untersuchungen werden allein auf die vorhandenen Situationen und von Angaben zu möglichen zukünftigen Entwicklungen abgestellt. Es hätte zumindest eine Überprüfung der vorhandenen Genehmigungen stattfinden sollen, um festzustellen, welche Betriebsumfänge für die einzelnen Betriebe bereits genehmigt sind. Dazu gehört beispielsweise auch die pauschale Verminderung von Emissionsansätzen, wenn mit Überschreitungen an bestehenden Gebäuden zu rechnen war. Zudem hätten die weiter entfernt liegenden Anlagen, wie in Abschnitt 1.2 beschrieben, ebenfalls in den Blick genommen werden müssen.</p> <p>1.7 Bewertung Die sich aus den berechneten Beurteilungspegeln ergebenden Bewertungen sind auf der Grundlage der ermittelten Ergebnisse nachvollziehbar. Da sich die gewählte Untersuchungsmethodik aber allein auf eine Bewertung der vorhandenen Nutzungen nach TA-Lärm [3] bezieht und nicht die genehmigten Betriebsumfänge und die Einflüsse der rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete betrachtet, ist die Vorgehensweise grundsätzlich und damit auch im Ergebnis in Frage zu stellen.</p> <p>2. Stellungnahme vom 18.10.2024 Aufgrund der im Verfahren vorgebrachten Bedenken der Metallgießerei [redacted] wurden im Jahr 2024 ergänzende Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Diese betreffen die im Verfahren eingebrachten Erweiterungsplanungen der Gießerei. Die Untersuchungsmethodik</p>	<p>nen gewählt. Aufgrund der bestehenden Abstände und Abschirmungen sind die Schalleinwirkungen der Anlage im Plangebiet jedoch als unerheblich einzustufen.</p> <p>Zu 1.6: Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde entsprechend der Genehmigungen zugrunde gelegt, dass von den betrachteten Betrieben keine unzumutbaren Schalleinwirkungen eintreten. Zur pauschalen Verminderung der Emissionsansätze für einzelne Vorgänge (bspw. im Betrieb der Metallgießerei im Nachtzeitraum) wird auf die Erläuterungen zu den Abschnitten 1.2 und 1.5 verwiesen.</p> <p>Zu 1.7: Es wird auf die Erläuterungen zu Abschnitt 1.2 verwiesen. Abgesehen von den im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan betrachteten Betrieben sind im Plangebiet keine relevanten Schalleinwirkungen zu erwarten. Dies ergibt sich aus den bestehenden Abständen und Abschirmungen entfernt liegender Gewerbe- und Industrieflächen, den planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne für diese Flächen sowie den dort jeweils bereits bestehenden schalltechnischen Beschränkungen aufgrund nahegelegener schutzwürdiger Wohnnutzungen.</p> <p>Zu 2: <u>Vorbemerkung: Die von der Metallgießerei bekundeten Erweiterungsplanungen sind in der aktuellen Fassung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 7. November 2022/ 22. März 2023/ 9. Mai 2025 berücksichtig</u></p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>unterscheidet sich nicht von der in der Prognose aus 2023. Daher wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Entsprechend der Ergebnisse in Tabelle 1 ergeben sich am Immissionsort 19, im geplanten urbanen Gebiet, Beurteilungspegel nachts von 45 dB(A) und damit gerade die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm [3] nachts von 45 dB(A) – in der Tabelle sind in der entsprechenden Zeile falsche Immissionsrichtwerte angegeben. Wie oben bereits ausgeführt sind Grundlagen für die schalltechnischen Untersuchungen nicht ausreichend ermittelt und vorhandene gewerbliche Nutzungen sind nicht in den Blick genommen. Es ist mithin zu befürchten, dass mindestens an diesem Immissionsort die Anforderung überschritten wird.</p> <p>3. Fazit Zusammenfassend kommen wir zu der Ansicht, dass die Ergebnisse der Prognose fehlerbehaftet sind, weil die Grundlagen für die schalltechnischen Beurteilungen nicht ausreichend ermittelt sind. Die gewählte Untersuchungsmethodik, die sich allein auf Angaben der Betriebsinhaber stützt, ohne die vorhandenen Genehmigungen zu berücksichtigen, der zu geringe räumliche Umgriff der Untersuchungen, der wesentliche gewerbliche genutzte Flächen außer Acht lässt, sowie eine Beurteilung, die die Schallemissionen aus dem geplanten MU nicht einbezieht, bilden keine ausreichende Datenbasis für valide Beurteilungen.</p> <p>(1) DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau", Ausgabe Juli 2002 inkl. Beiblatt 1 vom Mai 1987 (2) DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2023, inkl. Beiblatt 1: "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe Juli 2023 (3) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998; GMBI. Nr. 26/1998 S. 503, zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)</p>	<p><u>sichtigt</u>. Da die Planung zum Bebauungsplan seither angepasst wurde, entspricht die Lage der beschriebenen Immissionsorte (IO) nicht mehr dem aktuellen Planungsstand.</p> <p>In der aktuellen Fassung der schalltechnischen Untersuchung wird an den maßgeblichen Baufenstern des Urbanen Gebiets im Plangebiet im maßgeblichen Nachtzeitraum auch einschließlich der von der Metallgießerei bekundeten Erweiterungsplanung eine erhebliche Unterschreitung der schalltechnischen Beurteilungswertewerte um mindestens 7 dB(A) ermittelt. Im Plangebiet sind damit keine unzumutbaren Schalleinwirkungen zu befürchten.</p> <p>Zu 3.: Mit Rücksicht auf die benachbarten Gewerbe- und Industriebetriebe soll das Plangebiet in seiner Nutzung gestaffelt werden: Die Teilflächen des Plangebiets mit dem geringsten Abstand zum Betrieb der Firma Metallgießerei [redacted] sollen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) aus-gewiesen werden. In größerer Entfernung sind Flächen als Urbanes Gebiet (MU) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Diese Nutzungsstaffelung entspricht dem Planungsziel der Gemeinde und steht im Einklang mit den Belangen der benachbarten gewerblichen Nutzungen.</p> <p>Auf Grundlage der vorstehenden Erläuterungen ist festzuhalten, dass die gewählte Methodik im vorliegenden Fall eine sachgerechte Ermittlung der Immissionen im Plangebiet gewährleistet. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan bleibt somit unverändert bestehen: Die Planung lässt keine schalltechnischen Einschränkungen für die gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft erwarten. Diese Bewertung gilt im Grundsatz auch für mögliche Betriebserweiterungen, die aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich realisierbar sind.</p>



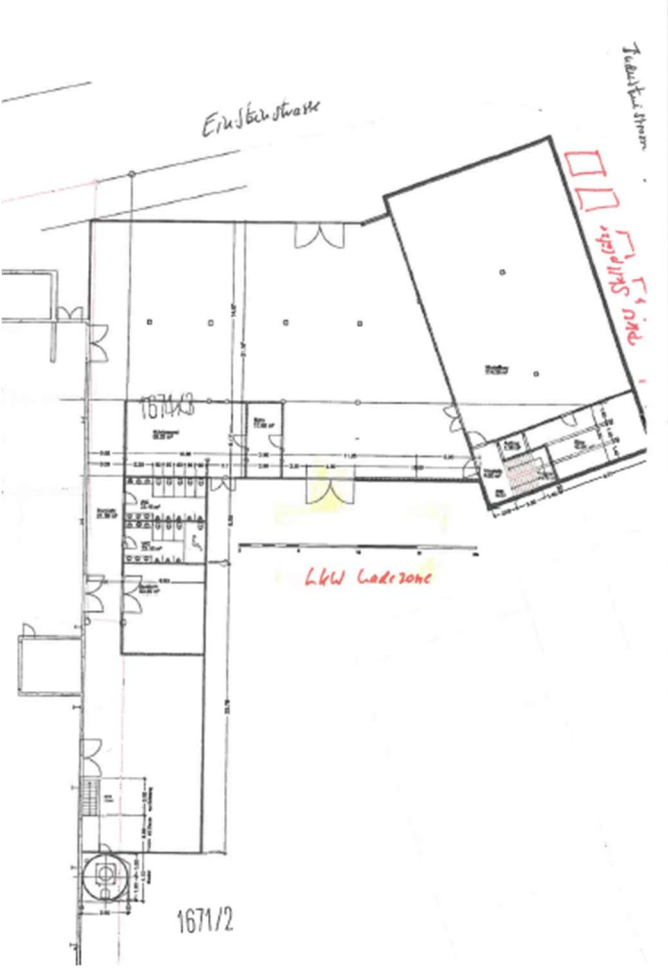
Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
				<p>Im geplanten Urbanen Gebiet (MU) selbst sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Planung ist daher gemäß dem Sinn und Zweck der vorgesehenen gemischten Nutzung aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich realisierbar und kann am Standort wie vorgesehen umgesetzt werden. Die Nachbarschaftsverträglichkeit ist von gewerblichen Vorhaben im MU ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.</p> <p>Die Planung zum Bebauungsplan „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ kann aus schalltechnischer Sicht somit wie vorgesehen umgesetzt werden.</p>
		<p><i>Stellungnahme vom 11.07.24</i></p>		



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>Namens und in Vollmacht unserer Mandanten nehmen wir zu dem in der Auslegung befindlichen Entwurf des Bebauungsplans „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Unsere Mandanten befürchteten weiterhin, durch die im Bebauungsplangebiet „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ geplante Wohnbebauung eine Verschlechterung ihrer immissionsschutzrechtlichen Situation und Beeinträchtigung ihrer Eigentumsrechte. Die Aluminiumschmelzanlage und -gießerei ist immissionsschutzrechtlich genehmigt und gemäß Anhang 1 der 4. BImSchV eingestuft nach Nummer 3.4.2 und Nummer 3.8.2.</i></p> <p><i>Der Betrieb liegt in einem faktischen Industriegebiet.</i></p> <p><i>Die Metallgießerei liegt auf Grundstücken die im Eigentum [REDACTED]</i></p> <p><i>Ferner ist die [REDACTED] Eigentümer des Grundstücks Ecke Einstein-/Industriestraße, auf dem sich ein Waschpark befindet. Der Waschpark ist verpachtet. Die GbR ist weiter Eigentümer des Grundstücks, auf dem sich die Gaststätte Hacienda und die Spielhalle befinden. Auch die Gaststätte und die Spielhalle sind verpachtet.</i></p> <p><i>Unsere Mandanten befürchten insbesondere Betriebsbeschränkungen durch die Ansiedlung von Wohnnutzungen, insbesondere im westlichen Bereich des Plangebiets, in welchem die Wohnbebauung näher an die Metallgießerei, den- bisher bestehenden - Waschpark, die Gaststätte sowie die Grundstücke unserer Mandanten heranrücken, als eine bestehende Wohnbebauung im WA-Gebiet Bonlanden bzw. WA-Goethestraße 2. Änderung besteht.</i></p>	<p><i>In der Tat rückt die geplante Wohnbebauung mit der Gebietsausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) etwas näher an die Gewerbegrundstücke des Mandanten heran.</i></p> <p><i>Mit Rücksicht auf die gewerbliche Nutzung auf den Grundstücken des Mandanten wurden jedoch im Plangebiet im äußersten Südwesten ein Gewerbegebiet und daran südöstlich anschließend ein Urbanes Gebiet (MU) vorgesehen.</i></p> <p><i>Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan zeigt, dass aus schalltechnischer Sicht keine Beschränkung des eingerichteten und ausgeübten Betriebs umliegender gewerblicher Nutzungen zu befürchten ist. Diese Bewertung</i></p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Unsere Mandanten beabsichtigen, den bisher vorhandenen Waschpark zum Ende des Jahres zu schließen und den Bereich einer Betriebserweiterung der Metallgießerei ██████ GmbH zuzuführen. Beabsichtigt ist, auf dem Gelände des ehemaligen Waschparks eine weitere Betriebshalle zu errichten. Im EG ist beabsichtigt, eine Lagerfläche für Rohmaterial Aluminium und halbfertige Teile zum Abkühlen zu schaffen. In einem weiteren kleineren Gebäude (zur Industriestraße hin) wird im EG eine Fertigung für Modelle (Modellbau) stattfinden. In erster Linie ist beabsichtigt, Holzbearbeitungsmaschinen unterzubringen.</p> <p>Im OG soll eine 3D-Druckmaschine für Sandkerndruck installiert werden. In dieser Halle wird auch ein Sandsilo betrieben, das per Silo-Lkw einmal monatlich mit 20t gefüllt werden wird. Entlang der Industriestraße sind zusätzliche Stellplätze geplant.</p> <p>Als Anlage übersenden wird Lagepläne der beabsichtigten Betriebserweiterung. Die Bauantragstellung ist für Herbst vorgesehen</p>	<p>basiert unter anderem darauf, dass die gewerblichen Nutzungen bereits durch nahegelegene bestehende Wohnnutzungen bzw. das bestehende Planungsrecht schalltechnisch beschränkt sind (wie bspw. die Metallgießerei ██████ durch die nördlich der Einsteinstraße bestehenden betrieblichen Wohnnutzungen oder die Fa. ██████ durch die gemäß Bebauungsplan „Goethestraße 2. Änderung“ bestehende allgemeine Wohngebietsfläche).</p> <p>Die nunmehr vorgebrachte Erweiterungsabsicht präzisiert früher vorgebrachte unspezifische Erweiterungsabsichten auf dem Gelände des Waschplatzes. Im Hinblick hierauf ist zugunsten der Firma davon auszugehen, dass die vorgetragenen Erweiterungsabsichten hinreichend konkret und mit Blick auf den bestehenden Betrieb plausibel und damit abwägungserheblich sind.</p> <p>Die vorgestellte Planung zeichnet sich durch einen geschlossenen Gebäuderiegel in Richtung des Plangebietes und eine gegenüber dem Plangebiet durch den neuen Gebäuderiegel abgeschirmte Ladezone aus.</p> <p>Die neue Grundstücksnutzung des bislang in Richtung des Plangebiets frei abstrahlenden Waschplatzes ist damit schalltechnisch positiv zu bewerten. Zudem schirmt der geplante Gebäuderiegel die Schallemissionen des südlich angrenzenden Gastronomiebetriebs (Hacienda) teilweise ab.</p> <p>Die Auswirkungen dieser Planung in Bezug auf die Schallimmissionen sowie auf die Luftschadstoff- und Geruchsmissionen wurden in einer ergänzenden Stellungnahme des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 18.10.2024 bewertet.</p> <p>Ergebnis dieser Prüfung ist, dass die geplante Werkserweiterung, welche noch keinen Genehmigungsbestandsschutz genießt und noch keine Planreife genießt, grundsätzlich</p>

Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p style="text-align: center;"><i>Anlage: 7 Lagepläne Betriebserweiterung.</i></p>  <p><i>Die Firma beschäftigt aktuell 95 Mitarbeiter. Für die Betriebserweiterung sind 10 zusätzliche Mitarbeiter eingestellt.</i></p>	<p><i>auch bei Festsetzung des Bebauungsplans „Goethestr., 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ grundsätzlich realisierbar ist. Die geplante Neubebauung schränkt die Metallgießerei nicht weiter ein als es die Bestandbebauung ohnehin bereits schon tut.</i></p> <p><i>Somit kann die Gießerei ihren Betrieb wie geplant angemessen entwickeln, auch wenn der Bebauungsplan „Goethestr., 3. Änd. im Bereich Bonlanden“ wie geplant festgesetzt ist.</i></p> <p><i>Soweit gewisse Einschränkungen verbleiben, erscheinen diese zumutbar.</i></p> <p><i>Im Ergebnis gilt daher, dass den Belangen der Firma auch bei Inkrafttreten des Bebauungsplans „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ Rechnung getragen wird. Eine mögliche Erweiterung des Betriebs auf dem Gelände des bisherigen Waschplatzes wird durch die Planung weder unmöglich gemacht, noch unzumutbar erschwert.</i></p> <p><i>Dies gilt auch im Hinblick auf die Luftschadstoff- und Geruchsemissionen im Fall der Realisierung der Betriebserweiterung:</i></p> <p><i>Maßgeblich für die Geruchsemissionen der Gießerei sind die Ausdünstungen beim Gießen. Demgegenüber sind die Luftschadstoff- und Geruchsfreisetzungen im Bereich der Kühlzonen von untergeordneter Bedeutung.</i></p> <p><i>Bei der geplanten Betriebserweiterung sollen die Gießstrecken unverändert bleiben. In der neu zu errichtenden Kühlhalle an der Einsteinstraße sollen Gussteile auskühlen. Damit wird die Kühlhallenfläche der Gießerei insgesamt erhöht. Die bestehende Produktions- und Kühlhalle verfügt zur Entlüftung über Lichtbänder im Dach.</i></p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>Im Einzelnen:</i></p> <p><i>1. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten, § 2 Abs. 3 BauGB. Die so ermittelten und bewerteten öffentlichen und privaten Belange sind sodann gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, § 1 Abs. 7 BauGB. Dabei sind verschiedene Nutzungen mit unterschiedlichen Störgraden und unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit einander zweckmäßig zuzuordnen, vgl. § 50 BImSchG. Daraus folgt, dass Wohngebiete und sonstige Gebiete mit schutzwürdigen Nutzungen und die ihrem Wesen nach umgebungsbelastenden Gewerbe- und Industriegebiete sowie Gebiete mit anderen emittierenden Anlagen nicht nebeneinander liegen sollen. Dabei ist zu berücksichtigen, welche Beeinträchtigungen durch die Einwirkungen erfolgen, die von Grundstücken, Betrieben und Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen oder ausgehen können, insbesondere durch Lärm, Luftverunreinigungen und Erschütterungen und schweren Unfällen. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG unterliegt der Abwägung; er ist als Abwägungsdirektive zu behandeln.</i></p>	<p><i>Mit Rücksicht auf die bereits heute bestehenden schutzbedürftige Umgebungsbebauung, insbesondere die Wohnnutzungen im Gewerbegebiet, muss die Entlüftung der geplanten neuen Kühlhalle so gestaltet werden, dass die Bestandsbebauung durch die Geruchsemission der Gießerei nicht stärker belastet werden, als dies ohne Erweiterung bereits der Fall ist. Dies erfordert gegebenenfalls eine gefasste Ableitung der Abluft in die ungestörte Luftschicht oder andere Maßnahmen der Emissions- und Immissionsvermeidung. Überschlägige Berechnungen haben gezeigt, dass eine hälftige Aufteilung der Geruchsemissionen der Hallen-Grundlüftung über die Lichtbänder der bestehenden Produktionshalle auf die Lichtbänder im Dach der neuen Kühlhalle und die Lichtbänder der bestehenden Produktionshalle nicht zu einer veränderten Bewertung der Geruchsimmissionen im Plangebiet führt.</i></p> <p><i>Siehe oben.</i></p> <p><i>Die Planung steht im Einklang mit der Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass vorliegend eine Gemengelage besteht, in der der sogenannte Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Modifikationen unterliegt. Die Planung berücksichtigt die Belange der bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft.</i></p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>BVerwG, Urteil vom 19.04.2012 - 4 CN 3/11 -, juris Rn. 28 f., Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 146. EL April 2022, §1 Rn. 228</i></p> <p><i>II. Im Falle des Heranrückens bzw. hier Heranplanens von Wohnbebauung ist auf die gewerblichen Interessen bestehender Gewerbebetriebe Rücksicht zu nehmen. Bei der Heranplanung eines Wohngebiets an ein Gewerbegebiet ist zu Gunsten der im Gewerbebetrieb gelegenen Betriebe insbesondere deren Interesse an einer ungestörten Fortführung ihres Betriebs, frei von zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Anordnungen, zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>BVerwG, Beschluss vom 02.12.2013- 4 BN 44/13 -, juris Rn. 3, VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27.11.2018 - 8 S 286/17 -, juris, Rn. 69</i></p> <p><i>Gegebenenfalls sind an der heranrückenden Wohnbebauung Schutzmaßnahmen zu Gunsten der bestehenden emittierenden Betriebe festzusetzen.</i></p> <p><i>Insbesondere fehlt es bisher an einer umfassenden Bestandsaufnahme unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes einschließlich einer angemessenen Betriebsentwicklung.</i></p>	<p><i>Die Belange des bestehenden Betriebes wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung und des Fachgutachtens Gerüche und Luftverunreinigungen berücksichtigt. Insoweit liegt eine ausreichende Bestandsaufnahme der Ist-Situation vor.</i></p> <p><i>Die gutachtliche Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass an der Bebauung innerhalb des Plangebietes keine Schutzvorkehrungen zum Schutz vor gewerblichen Immissionen erforderlich sind, um den Bestandsschutz der eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe im Umfeld zu gewährleisten, insbesondere nicht in Bezug auf die Schall-, Luftschadstoff- und Geruchsmissionen. Dabei war jedoch zu berücksichtigen, dass die Gewerbebetriebe aufgrund näher liegender schutzbedürftiger Umgebungsbebauung bereits in ihren Emissionen beschränkt sind.</i></p> <p><i>Diese Beschränkungen schränken die Entwicklungsmöglichkeiten des Bestandsbetriebs nur insoweit ein, dass eine Betriebserweiterung im Wesentlichen nicht zu einer Mehrbelastung der Umgebungsbebauung führen darf. Dies ist den Betreibern der Gießerei auch bewusst. So gaben die Betreiber bei einer Betriebsbefragung durch die Immissionsgutachter an, dass bei einer zukünftigen Entwicklung des Betriebs nicht von einer Erhöhung der Geruchs- und Luftschadstoffemissionen auszugehen ist. Auch die Schallemissionen sind aufgrund der bestehenden, nahegelegenen Wohnnutzungen bereits heute begrenzt, was bei einer Betriebserweiterung ebenfalls berücksichtigt werden muss. Wie vorstehend bereits dargelegt wurde, wird die von der Firma [] angekündigte Betriebserweiterung durch die beabsichtigten planerischen Festsetzungen weder vereitelt noch unzumutbar erschwert. Zu betonen ist auch nochmals, dass die Teilflächen des Plangebiets, die den geringsten Abstand zum Betrieb</i></p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>III. Diesen Anforderungen wird der Bebauungsplan „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ weder hinsichtlich der vom Betrieb der Metallgießerei [REDACTED] GmbH ausgehenden Geruchs- noch hinsichtlich der vom Betrieb ausgehenden Schallimmissionen gerecht.</i></p> <p><i>Des Weiteren wurden die Lärmauswirkungen der Firma [REDACTED], des Waschparks, der Gaststätte Hacienda der Spielhalle sowie auch weiterer gewerblicher Betriebe in der Umgebung im Hinblick auf die heranrückende Wohnbebauung nicht ausreichend gutachterlich untersucht, sodass Betriebsbeschränkungen zu befürchten sind.</i></p> <p><i>Die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung (S. 19) sind nicht nachvollziehbar, da die Berechnung nicht beigefügt ist.</i></p>	<p><i>der Firma [REDACTED] aufweisen, als Gewerbegebiet (GE) bzw. als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden sollen.</i></p> <p><i>s.o.</i></p> <p><i>Die aufgeführten Nutzungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die gutachterliche Prüfung hat ergeben, dass auch im Hinblick auf die Lärmauswirkungen der genannten Betriebe die Immissionsrichtwerte im Plangebiet eingehalten werden, wenn berücksichtigt wird, welchen Restriktionen die bestehenden Betriebe bereits heute im Hinblick auf schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft unterliegen. Im Gutachten wurden vielmehr alle emittierenden Anlagen in der Nachbarschaft in den Blick genommen. Die Vorbelastung wurde also ermittelt. Die Kritik, die das OVG Schleswig (s. nächste Seite) in dem Beschluss, auf den sich die Einwenderin beruft, geäußert hat, trifft also auf die schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Dröscher nicht zu.</i></p> <p><i>In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 07.11.2022/22.03.2023 sind die Berechnungsgrundlagen ausführlich dargelegt. Anlage 2 zeigt die Lage der Schallquellen. Anlage 3 stellt die Schalleistungspegel und die resultierenden (zeitkorrigierten) Schalleistungsbeurteilungspegel für jede einzelne Schallquelle tabellarisch zusammen. Anlage 4 führt tabellarisch die Teilpegel aller Schallquellen an den maßgeblich betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen im Tag- und im Nachtzeitraum auf. Logarithmisch addiert (Summenpegel) ergeben sich daraus die in Tabelle 4 auf</i></p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>1. Die vom südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiet und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurden schon nicht ausreichend ermittelt, da das Gutachten des Büro Dröscher vom 7.11.2022 mit Ergänzung vom 22.03.2023 fehlerhaft ist.</p> <p>a) Das Gutachten geht auf S. 8 bereits zu Unrecht davon aus, dass bei der Beurteilung von Schallimmissionen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nach Ziff. 3.2.1 Abs.2 der TA Lärm diejenigen Immissionen außer Acht gelassen werden können, die den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB unterschreiten. Diese Regelung findet nur bei der Frage nach der Genehmigungsfähigkeit einer Anlage Anwendung, dagegen aber grundsätzlich nicht bei der Beurteilung der in einem bestimmten Gebiet bestehenden Lärmbelastung.</p>	<p>Blatt 19 ausgewiesenen Beurteilungspegel an den maßgeblich betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen. Die in Tabelle 4 auf Blatt 19 aufgeführten Beurteilungspegel stellen die Gesamtbelastung der gewerblichen Schalleinwirkungen dar.</p> <p>Im weiteren Verfahren, kam es zu einer Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung. Die Ergebnisse der Untersuchung haben sich hierdurch allerdings nicht verändert. Auf die Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 07.11.2022/22.03.2023 wird verwiesen.)</p> <p>Auf Blatt 6 bis 9 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 07.11.2022/22.03.2023) werden allgemeine Regelungen gemäß TA Lärm beschrieben.</p> <p>Bei der Bewertung der Schallimmissionen für die vorliegende Planung wurden die beschriebenen Regelungen zur Irrelevanz, Fremdgeräuschen o.ä. jedoch nicht herangezogen. Vielmehr wurde festgestellt, dass aus schalltechnischer Sicht keine Beschränkung des eingerichteten und ausgeübten Betriebs umliegender gewerblicher Nutzungen zu befürchten ist. Diese Bewertung basiert unter anderem darauf, dass die gewerblichen Nutzungen bereits durch nahegelegene bestehende Wohnnutzungen bzw. das bestehende Planungsrecht schalltechnisch beschränkt sind (wie bspw. die Metallgießerei [REDACTED] durch die nördlich der Einsteinstraße bestehenden Wohnnutzungen).</p> <p>Die Planung findet also in einem Bereich statt, in dem bereits aktuell eine Gemengelage zwischen gewerblich/industrieller Nutzung und schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft besteht. Die bereits heute bestehende Rücksichtnahmepflicht der Firma [REDACTED] wird durch die Realisierung</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>Vgl. ausführlich OVG Schleswig, Beschluss vom 29. Oktober 2020 – 1 MR 9/20 –, juris Rn. 54 ff.</i></p> <p><i>Weshalb Ziff. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm hier ausnahmsweise doch zur Anwendung kommen soll, wird im Gutachten nicht dargelegt.</i></p> <p><i>Dass sich das Gutachten unzutreffender Weise nicht auf die bei der Bauleitplanung zugrunde zu legenden Maßgaben, sondern auf die Maßgaben für die Genehmigung immissionsschutzrechtlich bedeutsamer Anlagen bezieht, ergibt sich auch aus den sonstigen auf S.8 f. dargelegten Grundsät-</i></p>	<p><i>der hier zu beurteilenden Planung nicht verstärkt. Dabei ist der Verwaltung bewusst, dass auch in einer bestehenden Gemengelage eine Planung städtebauliche Missstände nicht festschreiben bzw. vertiefen darf. Dies schließt aber eine Planung (auch von weiteren schutzbedürftigen Nutzungen) in lärmvorbelasteten Gebieten nicht grundsätzlich aus. Zum einen, wenn hierdurch keine Verschärfung der bestehenden Konfliktlage eintritt, und wenn zum anderen hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe für die Planung mit ihrem konkreten Inhalt an dem konkreten Ort bestehen. Beide Voraussetzungen sind hier erfüllt. Weitere Einschränkungen für die Firma S. sind – wie gutachterlich nachgewiesen wurde – nicht zu erwarten. Für die Realisierung der Wohnbebauung am fraglichen Standort spricht der erhebliche Wohnbedarf in der Gemeinde Sersheim. Für die Erfüllung des Wohnbedarfs bei der Gemeinde Sersheim wird auf die entsprechenden Ausführungen der Planbegründung verwiesen. Für die Inanspruchnahme des konkreten Standorts spricht die Lage des bereits weitgehend erschlossenen künftigen Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereichs, womit dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen wird.</i></p> <p><i>Bei der Bewertung der Schallimmissionen für die vorliegende Planung wurde die im allgemeinen Teil des Gutachtens beschriebenen Regelungen zur Irrelevanz <u>nicht</u> herangezogen.</i></p> <p><i>Die Rüge, das Gutachten lege nicht die für die Beurteilung der Bauleitplanung, sondern die für Anlagengenehmigungen einschlägigen Maßgaben zugrunde, trifft daher nicht zu.</i></p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>zen. So wird bspw. auf S.8 unten darauf hingewiesen, dass bei Anlagenänderungen grundsätzlich auf die Erhebung der Vorbelastung verzichtet werden kann, wenn der Immissionsbeitrag der Anlagenänderung (Zusatzbelastung) den Immissionsrichtwert um mindestens 10 dB(A) unterschreitet. Auf S,9 wird darauf hingewiesen, dass bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen ständig vorherrschende Fremdgeräusche durch nicht anlagenbezogenen Lärm zu Gunsten der emittierenden Anlage zu berücksichtigen sein können. Außerdem wird auf die Möglichkeit einer Zulassung der Überschreitung von Richtwerten bei seltenen Ereignissen im Genehmigungsverfahren hingewiesen. Im vorliegenden Fall geht es aber weder um eine Anlagenänderung noch um eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung, sondern um die Beurteilung der bestehenden Immissionen bei einer geplanten Wohnbebauung. Insofern wählt das Gutachten bereits einen unzutreffenden Ausgangspunkt.</p> <p>Die Annahme der Verkehrsbelastung ist nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Die Gießerei beschäftigt nach eigenen Aussagen der Gießerei aktuell 95 Mitarbeiter. Nicht alle Mitarbeiter sind am selben Tag anwesend (Urlaub, Krankheit, sonstige Abwesenheit) und nicht alle fahren mit dem Pkw zur Arbeit. Das Schallgutachten berücksichtigt täglich 60 Pkw-Bewegungen von Mitarbeitern der Frühschicht in der lautesten Nachtstunde vor 6:00 Uhr und zusätzlich 100 Pkw-Bewegungen und Parkvorgänge im Tagzeitraum (s. Blatt 12 des Gutachtens). Weiterhin (wie auf Blatt 13 des Gutachtens ebenfalls nachvollziehbar dargelegt) verschiedenste Lkw-Bewegungen zum Material- und Abfalltransport.</p> <p>Für die Betriebserweiterung auf dem derzeitigen Gelände des SB-Waschplatzes sollen nach eigenen Aussagen der Gießerei 10 zusätzliche Mitarbeiter eingestellt werden. Auch hier ist davon auszugehen, dass nicht alle Mitarbeiter sind am selben Tag anwesend (Urlaub, Krankheit, sonstige Abwesenheit) sind und nicht alle mit dem Pkw zur Arbeit fahren.</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>Der Unterzeichner hat eine Ortsbesichtigung durchgeführt und festgestellt, dass es nicht zutrifft, dass ein Gebäude im WA-Gebiet näher oder in einem entsprechenden Abstand zu den Grundstücken unserer Mandanten liegt, als nunmehr der westliche Bereich des geplanten Baugebiets. Wie ausgeführt wird im Gutachten auch nicht festgehalten, um welches Gebäude es sich handeln soll, das näher an den Grundstücken unserer Mandanten liegt.</i></p>	<p><i>Mit der Aufgabe des SB-Waschplatzes entfallen die im Schallgutachten angesetzten 224 Pkw-Zu- und Abfahrten am SB-Waschplatz.</i></p> <p><i>Der überwiegende Teil der Bauflächen ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Durch die Festsetzung als urbanes Gebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet dürfen neben Wohngebäuden andere zulässige Nutzungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Angesichts der zulässigen Nutzungen und der überschaubaren Größe des Plangebietes ist nur mit einem geringen Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen. Erhebliche Zusatzbelastungen für schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes durch den vorhabenbedingten Verkehr sind daher nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Es trifft zu, dass es kein schutzwürdiges Wohngebäude im planerisch festgesetzten WA-Gebiet gibt, welches in einem geringeren Abstand zu den Grundstücken der Einwenderin, speziell dem Betriebsgrundstück der Metallgießerei [REDACTED], liegt, als der westliche Bereich des geplanten Baugebietes. Ungeachtet dessen ist der Betrieb der Firma [REDACTED] bereits aktuell durch bestehende und genehmigte schutzwürdige Nutzungen schalltechnisch beschränkt. Die maßgebliche schutzwürdige Nutzung (betriebsbezogenes Wohnen) besteht unmittelbar nördlich der Einsteinstraße (siehe IO 03 - Einsteinstraße 8 und IO 04 - Einsteinstraße 12 gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan - Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröschner vom 07.11.2022/ 22.03.2023). Auch unter Berücksichtigung des reduzierten Schutzanspruchs, dem diese (betriebsbezogene) Wohnnutzung unterliegt, ergeben sich hieraus speziell für die Nachtzeit schalltechnische Beschränkungen für die Einwenderin. Dies gilt speziell auch für die in</i></p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Unter Ziff. 5.1 (Blatt 12) wird mitgeteilt, dass die Schallimmissionen bei Zufahrt und Parken der Pkw auf dem Parkplatz westlich des Betriebsgebäudes der Metallgießerei [REDACTED] dabei so hoch veranschlagt werden, dass schalltechnische Beurteilungswerte an der maßgeblich betroffenen genehmigten Wohnbebauung (IO 04) gerade nicht überschritten werden. In der Tabelle 4 (S. 19) wird hier festgehalten, dass der Beurteilungspegel nachts entsprechend der Obergrenze im Gewerbegebiet mit 50 dB(A) festgeschrieben wird. Entsprechendes wird auch im Anhang Blatt 8 unter Ziff. 1.01 bei den Pkw-Stellplätzen bis 60 Mitarbeiter der Frühschicht angegeben.</p> <p>Die gewählte Methode ist rechtlich nicht haltbar. Dies beweist bereits die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 mit der Möglichkeit von Zusatzkontingenten mit verschiedenen Immissionsorten.</p> <p>Der Betrieb der Metallgießerei [REDACTED] hat wegen der Bestandsbebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet ein Einschreiten zu befürchten, wenn die 50 dB(A) nachts in der lautesten Nachtstunde zwischen 5.00 Uhr und 6.00 Uhr überschritten werden.</p> <p>Im Gutachten wird auch übersehen, dass sich die Firma in einem faktischen Industriegebiet befindet, sodass der Wohnbebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet bei einer Überschreitung der 50 dB(A) nachts kein Anspruch auf Einhaltung dieses Richtwerts zukommt.</p>	<p>der schalltechnischen Untersuchung in den Blick genommene Silo-Anlieferung. Diese Beschränkungen sind in der schalltechnischen Untersuchung des Büros Dr. Dröscher berücksichtigt worden.</p> <p>Die Hinweise im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplans im Jahr 2022 wurden bei der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan im März 2023 (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 07.11.2022/22.03.2023) berücksichtigt. Das Gutachten wurde redaktionell und inhaltlich überarbeitet. Auch unter Berücksichtigung der Hinweise der Einwenderin im Rahmen der Planauslage verbleibt es bei der gutachterlichen Einschätzung, dass die schalltechnischen Beurteilungswerte im Plangebiet eingehalten werden.</p> <p>Die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 mit der Möglichkeit von Zusatzkontingenten bezieht sich in der Regel auf die Planung unbebauter Gewerbe- oder Industriegebiete, deren Geräuschemissionen bei der künftigen Aufsiedlung durch unterschiedliche Betriebe über flächenhafte Geräuschkontingente gerecht verteilt werden sollen. Sie ist lediglich eine Planungshilfe. Zusatzkontingente können nur vergeben werden, wenn die einzuhaltenden Schallimmissionen an den Immissionsorten auch bei Vergabe der Zusatzkontingente eingehalten werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine Bestandssituation, in der ein bestehender Gewerbebetrieb auf eine bestehende schutzbedürftige Nachbarschaft Rücksicht nehmen muss. Der Hinweis auf die Möglichkeit, im Fall einer planerischen Geräuschkontingentierung Zusatzkontingente zu vergeben (die dazu dient, zusätzliche Emissionen zu ermöglichen, wenn hierdurch keine unzumutbaren Lärmbelastungen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden), ändert hieran nichts.</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>Übersehen wird ferner, dass bei der nachträglichen Anordnung nach § 17 BImSchG bei Prüfung der Verhältnismäßigkeit Ziff. 5.1 der TA Lärm relevant ist und nachträgliche Anordnungen nicht getroffen werden dürfen, wenn die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 5 dB(A) überschritten sind.</i></p> <p><i>Anderes gilt bei einer heranrückenden Wohnbebauung mit zum Wohnen dienenden Gebieten wie Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Dort sollen die Mischgebietslärmwerte in dieser Gemengelage nach Ziff. 6.7 (entsprechend) nicht überschritten werden.</i></p> <p><i>Somit wird der Bestandsschutz der Firma verkannt.</i></p>	<p><i>Eine Überschreitung des Immissionsrichtwerte an der benachbarten Bestandsbebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet könnte unabhängig von der Bauleitplanung zu einem behördlichen Einschreiten führen.</i></p> <p><i>Der Einwand der Firma ■ dürfte dahingehend zu verstehen sein, dass diese die Immissionsrichtwerte gegenüber der bereits heute vorhandenen schutzwürdigen (betriebsbezogenen) Wohnnutzung um bis zu 5 dB(A) überschreiten darf, ohne dass sie – im Hinblick auf § 17 BImSchG i.V.m. Ziff. 5.1 TA Lärm – ein Einschreiten befürchten müsste, während die Schwelle für ein Einschreiten bei Realisierung der Festsetzungen des Bauungsplans „Goethestraße, 3. Änderung im Bereich Bonlanden“ niedrigerer anzusetzen wäre.</i></p> <p><i>Die genannten Regelungen beziehen sich auf die Anlagenüberwachung. Sie gelten unterschiedslos sowohl in Bezug auf die Bestandsbebauung als auch in Bezug auf die im Plangebiet mit dem Bauungsplan ermöglichte Bauung.</i></p> <p><i>Diese Annahme, es gäbe unterschiedliche Eingreifschwelle in Bezug auf die Bestandsbebauung als auch in Bezug auf die im Plangebiet mit dem Bauungsplan ermöglichte Bauung ist somit schon rechtlich unzutreffend.</i></p> <p><i>Unabhängig davon sind die in Nr. 5.1 TA Lärm Abs. 3 genannten Kriterien - Erhöhung oder erstmalige Berücksichtigung der Vorbelastung, eine Zusatzbelastung von weniger als 3 dB(A) sowie eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 5 dB(A) - Bedingungen, die kumulativ vorliegen müssen (Feldhaus/Tegeeder, TA Lärm, 2014, Nr. 5.1, Rn. 92). Da die Schalleinwirkungen der Gießerei (Zusatzbelastung) im vorliegenden Fall die Gesamtbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten nördlich der Einsteinstraße (siehe IO 01 bis IO 05 der schalltechnischen Untersuchung) maßgeblich bestimmen (und damit mehr als 3 dB(A) zur Gesamtbelastung beitragen), sind die Voraussetzungen</i></p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
				<p><i>zum Ausschluss nachträglicher Anordnungen gemäß Nr. 5.1 TA Lärm Abs. 3 nicht erfüllt.</i></p> <p>5.1 TA Lärm Nachträgliche Anordnungen bei genehmigungsbedürftigen Anlagen <i>Bei der Prüfung der Verhältnismäßigkeit nach § 17 BImSchG hat die zuständige Behörde von den geeigneten Maßnahmen diejenige zu wählen, die den Betreiber am wenigsten belastet. Die zu erwartenden positiven und negativen Auswirkungen für den Anlagenbetreiber, für die Nachbarschaft und die Allgemeinheit sowie das öffentliche Interesse an der Durchführung der Maßnahme oder ihrem Unterbleiben sind zu ermitteln und zu bewerten. Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Ausmaß der von der Anlage ausgehenden Emissionen und Immissionen,</i> • <i>vorhandene Fremdgeräusche,</i> • <i>Ausmaß der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch die zu beurteilende Anlage,</i> • <i>Ausmaß der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung,</i> • <i>Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme,</i> • <i>Anzahl der betroffenen Personen,</i> • <i>Auffälligkeit der Geräusche,</i> • <i>Stand der Technik zur Lärminderung,</i> • <i>Aufwand im Verhältnis zur Verbesserung der Immissionssituation im Einwirkungsbereich der Anlage,</i> • <i>Betriebsdauer der Anlage seit der Neu- oder Änderungsgenehmigung der Anlage,</i> • <i>technische Besonderheiten der Anlage,</i> • <i>Platzverhältnisse am Standort.</i> <p><i>Eine nachträgliche Anordnung darf nicht getroffen werden, wenn sich eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 aus einer Erhöhung oder erstmaligen Berücksichtigung der Vorbelastung ergibt, die Zusatzbelastung weniger als 3 dB(A) beträgt und die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 5 dB(A) überschritten sind.</i></p> <p><i>Eine vollständige Silo-Lkw-Entladung führt im vorliegenden Fall überdies an den maßgeblichen Immissionsorten nördlich der Einsteinstraße nachts zu Beurteilungspegeln, welche den Immissionsrichtwert von 50 dB(A) um weit mehr als 5</i></p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>b) Das Gutachten kommt dann auf S. 21 f. zu dem fehlerhaften Ergebnis, eine Beschränkung der eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebiets sei aus schalltechnischer Sicht deswegen nicht zu befürchten, weil die bestehenden Betriebe, insbesondere der Betrieb unserer Mandantin, ohnehin schon durch nahegelegene Wohnnutzung beschränkt seien. Das Gutachten gibt keinen Aufschluss darüber, welche Art der von schutzwürdiger Nutzung dort vorzufinden ist und inwieweit die Nutzung schutzwürdig ist. Eine Auseinandersetzung mit den gegenseitigen Rücksichtnahmepflichten, insbesondere anhand erteilter Genehmigungen, findet ersichtlich nicht statt.</p>	<p><i>dB(A) übersteigen. Bereits eine Silo-Lkw-Entladung von wenigen Minuten verursacht nachts Beurteilungspegel, die den Immissionsrichtwert um weit mehr als 5 dB(A) übersteigen. Daher wäre eine nachträgliche Anordnung in jedem Fall gerechtfertigt. Dem Stand der Lärminderungstechnik wäre eine zeitliche Verschiebung der Entladung (um wenige Minuten) in den Tagzeitraum (nach 6:00 Uhr morgens) um wenige Minuten als zumutbare organisatorische Maßnahme zu fordern.</i></p> <p><i>Die Gießerei selbst hat dies erkannt und hat - wie sie auch in den Planskizzen andeutet – ein neues Sandsilo an schalltechnisch günstigerer Stelle auf dem Erweiterungsgelände errichtet, bei der die Entladefläche nicht mehr im öffentlichen Straßenraum liegt und gegenüber dem Plangebiet zudem schalltechnisch abgeschirmt ist. Dies gilt auch für das neue Sandsilo der geplanten 3D-Druckmaschine für den Sandkerndruck. Dieses soll im Gebäude untergebracht werden und kann von einer gegenüber dem Plangebiet schalltechnisch abgeschirmten Entladefläche im Innenhof entladen werden.</i></p> <p><i>Die Rüge am Gutachten ist unbegründet:</i></p> <p><i>Wie in Tabelle 4 auf Blatt 19 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 07.11.2022/ 22.03.2023) dargestellt, werden die schalltechnischen Beurteilungswerte an den (maßgeblich von den Schallimmissionen aus dem Betrieb der Fa. ██████ betroffenen) bestehenden und genehmigten schutzbedürftigen Nutzungen (u.a. betriebsbezogene Wohnnutzungen) nördlich der Einsteinstraße (siehe Immissionsorte IO 02 bis IO 04 in Tabelle 4) auf Grundlage der veranschlagten Schallemissionen gerade ein-</i></p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Dieses Ermittlungsdefizit schlägt sich auch im Gutachten unmittelbar zu Lasten unserer Mandantin nieder. So wird beispielsweise auf S. 13 ausgeführt, dass die von einer nächtlichen Siloverladung ausgehenden Emissionen im Nachtzeitraum nur so hoch veranschlagt werden, dass die Richtwerte für die nördlich der Einsteinstraße (angeblich) bestehenden, schutzwürdigen Wohnnutzung von 50 dB(A) nachts nicht überschritten werden.</p>	<p>gehalten/gerade nicht überschritten. Ein schalltechnisch intensiverer Betrieb der Gießerei würde damit zuerst an den bestehenden Immissionsorten zu einer Überschreitung der zulässigen Schall-immissionen (Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm) führen. Der Betrieb der Gießerei ist entsprechend maßgeblich durch die bestehenden und genehmigten schutzbedürftigen Nutzungen schalltechnisch beschränkt. Durch die (in erheblich größerer Entfernung vorgesehene) Planung ist dagegen keine weitergehende schalltechnische Beschränkung des eingerichteten und ausgeübten Betriebs zu befürchten.</p> <p>Zur Schutzwürdigkeit der Nutzungen nördlich der Einsteinstraße: Die Nutzungen nördlich der Einsteinstraße befinden sich gemäß Bebauungsplan „Westliche Industriestraße“ in einem eingeschränkten Gewerbegebiet. In einem konservativen Ansatz, der der eingeschränkten Schutzbedürftigkeit dieser Wohnnutzungen Rechnung trägt, wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröschner vom 07.11.2022/22.03.2023) lediglich die (wenig strengen) schalltechnischen Beurteilungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) im Tag- und 50 dB(A) im Nachtzeitraum herangezogen. Der Ansatz (noch) höherer Beurteilungswerte erscheint nicht sachgerecht. Wie oben dargelegt, ist die Annahme der Firma [redacted] sie sei im Hinblick auf § 17 BImSchG i.V.m. Ziff. 5.3 TA Lärm befugt, den Beurteilungspegel von 50 dB(A) für den Nachtzeitraum um bis zu 5 dB(A) zu überschreiten, unzutreffend.</p> <p>Ein Ermittlungsdefizit liegt nicht vor. Bezüglich der von einer nächtlichen Siloverladung ausgehenden Immissionen wird auf die oben gemachten Ausführungen Bezug genommen.</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>Auf die im Gutachten aufgeführten Grundlagen kann das Ergebnis des Gutachtens damit nicht gestützt werden. Zur Beurteilung der Frage, ob den bestehenden Betrieben aus immissionsschutzrechtlicher Perspektive Einschränkungen drohen, bedarf es einer eingehenden Untersuchung der im Gebiet anzutreffenden Rücksichtnahme- und Duldungspflichten.</i></p> <p><i>2. Ebenfalls fehlerhaft sind die Ermittlungen des „Fachgutachten Gerüche und Luftverunreinigungen“ des Büro Dröscher vom 11.11.2022</i></p> <p><i>a) Das Gutachten geht ausweislich S.3 auf Grundlage von Voruntersuchungen davon aus, dass die bestehende schutzbedürftige Nutzung in der Goethestraße 48 weitaus stärker von Luftschadstoffimmissionen beeinträchtigt sei als das Plangebiet, weswegen sich weitere Untersuchungen diesbezüglich erübrigen würden. Dieses Ergebnis ist nicht nachvollziehbar, insbesondere liegen die „Voruntersuchungen“ dem Gutachten nicht bei.</i></p>	<p><i>Siehe Ausführungen oben.</i></p> <p><i>Unbeschadet dessen wurde im Südwesten das Plangebietes zur weitergehenden Konfliktminimierung ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit verminderter Schutzbedürftigkeit als Pufferzone festgesetzt.</i></p> <p><i>Im Gewerbegebiet gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). Somit verbleibt an dem in der schalltechnischen Untersuchung ausgewiesenen Ort mit der bisher im Nachtzeitraum höchsten Richtwertausschöpfung, dem Immissionsort IO 19, nunmehr der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung im Nachtzeitraum - wie an allen anderen Immissionsorten innerhalb des Plangebietes - um mindestens 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwerten der TA Lärm.</i></p> <p><i>Aufgrund der Windrichtungsverteilung am Standort werden Geruchsemissionen der Gießerei vorzugsweise in West-Ost-Richtung verfrachtet.</i></p> <p><i>In Bezug auf die Geruchs- und Luftschadstoffimmissionen muss die Gießerei bereits heute auf die Wohn- und Gewerbenutzung in den Hauptverfrachtungsrichtungen Rücksicht nehmen. Dies gilt insbesondere auf die Luftschadstoffimmissionen, bei deren lufthygienischen Beurteilung nicht zwischen Wohn- und Gewerbegebieten unterschieden wird.</i></p> <p><i>In Bezug auf die Geruchsmissionen gilt dies vor allem für die mit dem Bebauungsplan „Goethestraße 2. Änderung“</i></p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>b) Im Übrigen erschließt sich nicht, wie das Gutachten auf S. 8 zu dem Ergebnis kommt, im vorliegenden Fall sei eine „Zwischenwertbildung“ nach Ziff. 3.1 Abs. 5 des 7. Anhangs der TA Luft von 10 bis 15 % auf einen Wert von 14% der Jahresstundenhäufigkeit sachgerecht.</i></p> <p><i>Nach Ziff. 3.1 Abs. 5 des 7. Anhangs der TA Luft können, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geruchsauswirkungen vergleichbar genutzte Gebiete und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionswerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Emissionsminderungstechnik eingehalten wird. Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiets maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsbereichs durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit der Geruchsauswirkung und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.</i></p>	<p><i>ausgewiesenen Baufelder für Wohnbebauung (WA Allgemeines Wohngebiet). In diesem Bereich besteht bereits an den Gewerbebetrieb herangerückte schutzbedürftige Wohnnutzung mit Immissionskenngößen > 10 % jahresbezogene Geruchsstundenhäufigkeit.</i></p> <p><i>Auf die Frage, inwieweit die Gemengelageregelung gemäß Anhang 7 TA Luft 2021 im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der bereits heute in der Nachbarschaft der Metallgießerei vorhandenen Betriebe Anwendung findet, wurde bereits oben im Zusammenhang mit den entsprechenden Einwendungen des Landratsamtes eingegangen. Hierauf wird Bezug genommen. Ergänzend ist Folgendes auszuführen: Die Frage, welche Anforderungen an einen Bebauungsplan zu stellen sind, der eine Wohnnutzung in einem geruchsbelasteten Bereich ausweist, hat das OVG Lüneburg (Urt. v. 07.03.2024 – 1 KN 171/21) unlängst wie folgt formuliert: „Auch bei der Ausweisung eines Wohngebiets ist es der planenden Gemeinde nicht von vornherein versagt, eine über den Orientierungswerten der GIRL liegende Geruchsbelastung in Kauf zu nehmen. Dies damit zu begründen, dass nun einmal in eine gegenwärtige oder (außenbereichsnahe) potenzielle Gemengelage hineingeplant werde, ist jedoch zirkulär. Erforderlich ist vielmehr – ähnlich wie bei der Planung in lärmvorbelasteten Gebieten – ein besonderes städtebauliches Interesse, gerade an vorbelasteter Stelle zu planen – etwa den Bedarf an Wohnungen und bei gleichzeitigem Fehlen ähnlich geeigneter, aber weniger geruchsbelasteter Alternativflächen.“ Wie oben bereits ausgeführt, sind im vorliegenden Fall die vom OVG Lüneburg aufgestellten</i></p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
				<p><i>Anforderungen an eine Planung in einem lärmvorbelasteten Gebiet erfüllt.</i></p> <p><i>Die Firma ... wendet ein, die aktuelle Rechtslage sei nicht (mehr) auf Basis der GIRL zu beurteilen, sondern auf Grundlage des Anhang 7 TA Luft 2021 anzuwenden. Demnach sei hier für das Plangebiet ein „Emissionswert 0,10“ anzusetzen, da eine Gemengelage bei einer Neuplanung nicht vorliege. Dies trifft nicht zu. Aus dem vorstehend wiedergegebenen Urteil des OVG Lüneburg ergibt sich, dass bei einer Bauleitplanung in einem geruchsbelasteten Gebiet auch im Hinblick auf eine neu zu planende schutzwürdige Nutzung die Annahme einer Gemengelage grundsätzlich in Betracht kommt. Hieran ändert auch der Umstand nichts, dass die entsprechenden Richtwerte für die zulässige Belastung mit Geruchsimmissionen nunmehr in der TA Lärm und nicht mehr in der GIRL (also in einer Verwaltungsvorschrift) enthalten sind. Auch die TA Luft lässt eine Zwischenwertbildung zu.</i></p> <p><i>Auch der Einwand, ein Zwischenwert von 14 % Geruchsstundenhäufigkeit sei im vorliegenden Fall zu hoch angesetzt, trifft nicht zu.</i></p> <p><i>Bei der Bemessung des geeigneten Zwischenwerts ist die zeitliche Abfolge der Nutzungen in gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geruchsauswirkungen vergleichbar genutzten Gebieten einerseits und angrenzenden zum Wohnen dienenden Gebieten die zeitliche Abfolge der gewerblich-industriellen Nutzung und der Wohnnutzung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall erscheint ein Zwischenwert von 14 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit sachgerecht. Dies schon deshalb, weil entsprechende Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten bereits heute im WA Goethestraße, 2. Änderung, gegeben sind.</i></p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>Zunächst handelt es sich bei dem vom Gutachten veranschlagten Richtwert nicht um einen Zwischenwert. Eine Geruchsstundenhäufigkeit von 14% liegt nicht zwischen 10% und 15%. Vielmehr wurde der Richtwert für das Wohnen schlicht auf den Richtwert für Gewerbe hinaufgesetzt. Erschwerend kommt hinzu, dass überhaupt nicht begründet wird, weshalb eine derartige Hinaufsetzung des Richtwerts auf den vom Anhang 7 der TA Luft maximal vorgesehenen Wert hier „sachgemäß“ sein soll. Dies erscheint aus Sicht unserer Mandantin insbesondere deswegen problematisch, weil die Geruchsstundenhäufigkeit ausweislich Abb. 5, 5.21, an der südwestlichen Grenze des Plangebiets durchgehend zwischen 11% und 14% liegt. Erschwerend kommt hinzu, dass die Kaltluftabflüsse, angeblich mangels Relevanz, nicht berücksichtigt wurden, S. 16.</i></p>	<p><i>Diese Einschätzung des Gutachters Dr. Dröscher steht auch im Einklang mit der aktuellen Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 15.09.2022 (Az. 4 C 3/21) im Fall eines zusätzlichen Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB im Umfeld von Tierhaltung, die sich jedoch auch auf den vorliegenden Fall eines Wohngebiets in der Umgebung eines bestehenden Gewerbebetriebes übertragen lässt.</i></p> <p><i>Danach genügt das pauschale Abstellen auf eine Überschreitung der Immissionswerte nicht den Anforderungen an eine umfassende Einzelfallprüfung:</i></p> <p><i>„Erforderlich ist eine umfassende Würdigung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Ortsüblichkeit der Immissionen und der Siedlungsstruktur, der Nutzung des betreffenden Gebäudes, der historischen Entwicklung und der besonderen Ortsgebundenheit von Emissionsquellen. Etwaige Vorbelastungen, die eine schutzbedürftige Nutzung an einem Standort vorfindet, der durch eine schon vorhandene emittierende Nutzung vorgeprägt ist, sind schutzmindernd zu berücksichtigen. Im Umfang der Vorbelastung sind Immissionen – sofern sie die Grenze der Gesundheitsgefahr nicht überschreiten – zumutbar, auch wenn sie sonst in einem vergleichbaren Gebiet nicht hinnehmbar wären.</i></p> <p><i>Ein Wohnbauvorhaben fügt sich daher hinsichtlich der hinzunehmenden Immissionen in die vorbelastete Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es nicht stärkeren Belastungen ausgesetzt sein wird als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Dabei obliegt es der später hinzutretenden Wohnnutzung, stärkere Belastungen durch mögliche und zumutbare Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“, etwa in Bezug auf die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, zu vermeiden und so auf die benachbarte emittierende Nutzung Rücksicht zu nehmen.“</i></p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p>Nach dem veröffentlichten Abwägungskatalog vom 23.05.2024 wird auf S. 6 ausgeführt, dass die Gemengelagenregelung nach Anhang TA Luft 2021 im Einklang mit der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG im Urteil vom 15.09.2022 - 4 C 3/21 - stehen würde. In der dortigen Entscheidung wurde bei einem zusätzlichen Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich im Umfeld von Tierhaltung auf die Gemengelageregelung Bezug genommen.</p> <p>Die Entscheidung ist auf den vorliegenden Fall der Planung eines Baugebiets nicht anwendbar. In der dortigen Entscheidung ging es um die Geruchsmissionen in einem Dorfgebiet. Grundlage war nicht die TA Luft, sondern die GIRL a.F., deren Regelungen nicht rechtssatzartig, insbesondere nicht im Sinne einer Grenzwertregelung angewendet werden darf.</p>	<p>Auf die Frage, inwieweit diese Aussagen des Bundesverwaltungsgerichts auch für die hier zu beurteilende Planungssituation übertragen werden können, wurde bereits oben im Zusammenhang mit der Behandlung der Stellungnahme des Landratsamtes eingegangen. Hierauf wird Bezug genommen.</p> <p>Die Einschätzung betreffend die Kaltluftabflüsse gründet auf umfangreiche klimatologische Voruntersuchungen des Ingenieurbüros Dr. Dröscher mit Kaltluftsimulationen (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 01.04.2019: Gemeinde Sersheim - Bebauungsplan „Bonlanden“ Lokalklimatische Untersuchung zum städtebaulichen Entwurf, Bericht 2415). Der Bericht zu den Untersuchungen vom 01.04.2019 war ebenfalls Bestandteil der Beteiligungsunterlagen.</p> <p>Diese Untersuchungen erbrachten, dass innerhalb der Siedlungsflächen keine relevanten Kaltluftabflüsse bestehen. Dies gilt insbesondere auch für das Plangebiet und seine direkte Umgebung.</p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>vgl. BVerwG, Urteil v. 15.09.2022 -- 4 C 3/21, juris, Rz, 12, 14, 16.</i></p> <p><i>Nach Anhang 7 der Tabelle 22 der TA Luft ist für Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen und Urbanen Gebiete der Emissionswert 0,10 anzusetzen.</i></p> <p><i>Eine Gemengelage im Einzelfall nach Anhang 7 der TA Luft unter Ziff. 5 liegt bei einer Neuplanung nicht vor.</i></p> <p><i>Nach dieser Vorschrift ist für die Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen hervorgerufen werden, ein Vergleich der nach diesem Anhang zu ermittelnden Kenngrößen mit den in Tabelle 22 festgelegten Immissionswerten nicht ausreichend, wenn in Gemengelagen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass trotz Überschreiten der Immissionsrichtwerte aufgrund der Ortsüblichkeit der Gerüche keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind, wenn z.B. durch eine lange Zeit gewachsene Gemengelage von einer Bereitschaft der gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen werden kann.</i></p> <p><i>Damit wird ersichtlich auf einen Bestand abgehoben, der zu einer Gemengelage bereits in der Vergangenheit geführt hat. Dort kann von einer Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen werden.</i></p> <p><i>Die Vorschrift ist auf ein Heranrücken mit entsprechenden Gebieten, die nach Tabelle 22 der TA Luft zu beurteilen sind, nicht vergleichbar. Demzufolge müsste die Metallgießerei bei heranrückenden neuen Gebieten bei einer Geruchshäufigkeit von 11 % bis 14% mit Einschränkungen rechnen.</i></p> <p><i>Auch ein Hinweis auf eine „architektonische Selbsthilfe“ ist bei Gerüchen für die später hinzutretende Wohnnutzung nicht darstellbar, sodass die Ausführungen auf S. 7 nicht nachvollziehbar sind.</i></p> <p><i>In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auch die Immissionsschutzbehörde entsprechende Bedenken geäußert hat und somit auch die Immissionsschutzbehörde davon ausgeht, dass die Gemengelageregelung keine Anwendung findet.</i></p>	<p><i>Eine schutzwürdige Wohnbebauung, die in einem geruchsbelasteten Bereich (aufgrund planerischer Zulassung) realisiert wird, muss auf die bestehende Vorbelastung Rücksicht nehmen. Immissionen – sofern sie die Grenze der Gesundheitsgefahr nicht überschreiten – sind zumutbar, auch wenn sie in einem vergleichbaren Gebiet (ohne Vorbelastung) nicht hinnehmbar waren. Mit Blick auf die Zumutbarkeit macht es keinen Unterschied, ob die schutzwürdige Bebauung in dem geruchsbelasteten Bereich aufgrund einer Genehmigung nach § 34 BauGB oder aufgrund eines Bebauungsplans realisiert wird. Mit Blick auf den letzteren Fall stellt sich insoweit allerdings die Frage, ob hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe dafür sprechen, die schutzwürdige Wohnbebauung in dem fraglichen – geruchsbelasteten – Bereich zuzulassen. Diese Voraussetzung ist, wie oben dargelegt wurde, vorliegend erfüllt.</i></p>



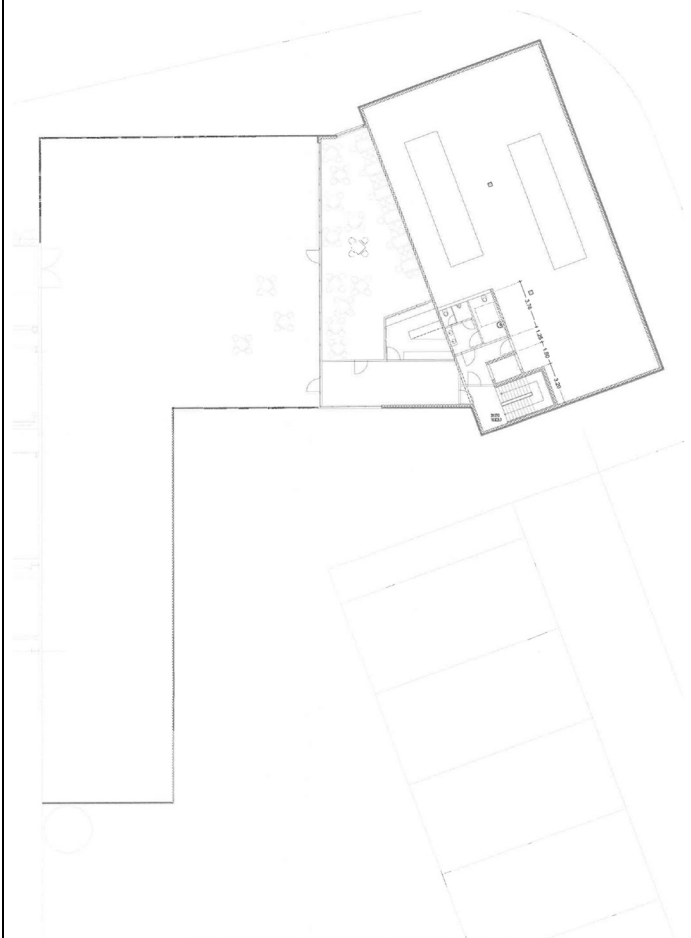
Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>Das Ergebnis des Gutachtens, wonach aus Gründen des Immissionsschutzes insgesamt kein Erfordernis von baulichen Einschränkungen oder Nutzungseinschränkungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht, ist nach alledem nicht haltbar.</i></p> <p><i>3. Damit wurden weder die Schall- noch die Geruchsimmissionen, die auf das zu schaffende Wohngebiet einwirken, ausreichend i.S.d. § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt.</i></p> <p><i>Darüber hinaus fehlen Ermittlungen zum Umfang des Bestandschutzes für die vorhandenen Betriebe im Einwirkungsbereich der Immissionen.</i></p> <p><i>IV. Der Bebauungsplan in seiner bisherigen Fassung leidet darüber hinaus, nicht zuletzt aufgrund der mangelhaften Ermittlung der in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange, an einem Abwägungsergebnisfehler zu Lasten unserer Mandantin. Im westlichen Bereich der geplanten Wohnbebauung bestehen ausweislich der eingeholten Gutachten hohe Schall- und Geruchsimmissionen. Die Gemeinde Sersheim schafft mit dieser Planung sehenden Auges Immissionskonflikte, ohne ausreichende Maßnahmen zu deren Beseitigung zu treffen. Auf Grundlage der genannten Werte und der</i></p>	<p><i>Die Rüge, die Schall- und die Geruchsimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, seien nicht ausreichend i.S.d. § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt, ist unbegründet. Insoweit kann zunächst auf die zuvor gemachten Erläuterungen verwiesen werden. Zu betonen ist, dass die gutachterliche Bewertung durch den Sachverständigen Dr. Dröscher im Hinblick auf die Einwendungen während der Planauslage bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nochmals überprüft bzw. punktuell überarbeitet wurden. Die Einschätzung, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Plangebiet eingehalten werden bzw. die ausgewiesenen Überschreitungen der Immissionswerte im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zumutbar sind, wurde durch diese nochmalige Überprüfung bestätigt. Ergänzend wurde durch den Sachverständigen Dr. Dröscher auch untersucht, welche Schall- und Geruchsimmissionen im Plangebiet im Fall einer Betriebserweiterung zu erwarten sind</i></p> <p><i>Die Rüge, der Bebauungsplan leide an einem Abwägungsergebnisfehler, ist unbegründet. Da im Plangebiet – wie dargestellt – die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, trifft der Vorwurf nicht zu, die Gemeinde Sersheim schaffe „sehenden Auges Immissionskonflikte“. Ebenso wenig ist zu erwarten, dass die Betriebe der Einwenderin mit nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen rechnen müssten, die zu Betriebsbeschränkungen führen. Gegenüber den</i></p>

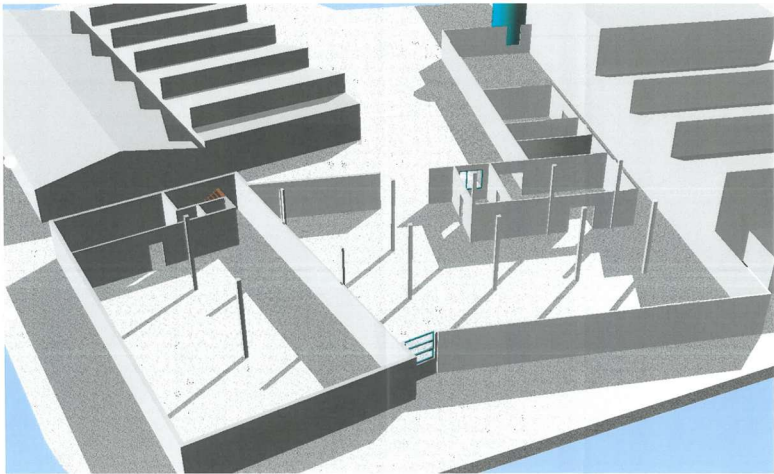



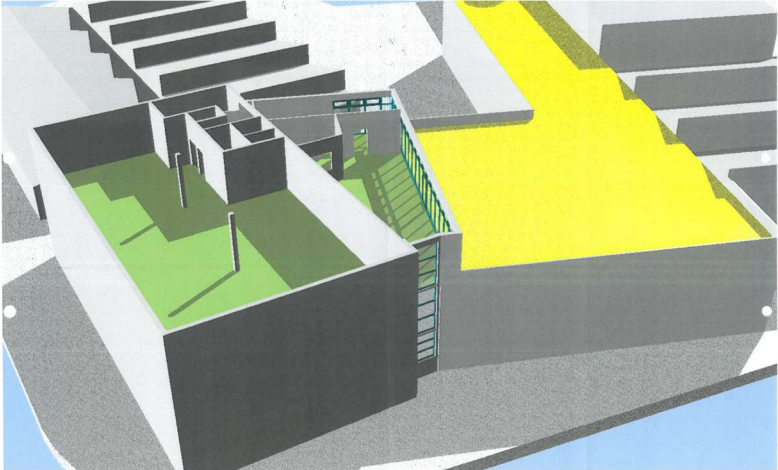
Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>aufgezeigten Schwächen der Gutachten ist mit einer nicht zumutbaren Beeinträchtigung des Betriebs unserer Mandantin sowie der Betriebe auf den verpachteten Grundstücken durch die Anordnung nachträglicher immissionsschutzrechtlicher Auflagen zu rechnen. Eine derartige Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Konfliktlage verstößt gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB,</i></p> <p><i>VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 27.02.1991 - 3 S 557/90 -, juris, Rn. 22</i></p> <p><i>Nach alldem regen wir neben der Einholung ergänzender und korrekter Gutachten die Änderung der Planung dahingehend an, dass das geplante Wohngebiet weder unzumutbaren Geruchs- noch unzumutbaren Schallimmissionen ausgesetzt ist und Maßnahmen zum Schutz der Betriebe und insbesondere der Metallgießerei unserer Mandantin getroffen werden. Sollte einer derartige Änderung nicht erfolgen, sieht sich unsere Mandantin zur Abwendung erheblicher Gefahren für ihren Betrieb zur Stellung eines Eilantrages nach § 47 Abs. 6 VwGO und eines Normenkontrollantrages gezwungen und wird auch gegen etwaige erteilte Baugenehmigung vorgehen müssen.</i></p> <p><i>V. Erforderliche Klimauntersuchungen fehlen ebenfalls. Das Gebiet hat eine leichte Tallage und ist die Kaltluftschneise für Sersheim. Deshalb wurde der Bereich bisher auch nicht überplant.</i></p>	<p><i>Beschränkungen, die die Betriebe der Einwenderin im Hinblick auf bereits heute vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einzuhalten haben, drohen durch den Bebauungsplan keine weiteren Einschränkungen.</i></p> <p><i>Die Einholung ergänzender Gutachten ist nicht erforderlich.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde vom Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher eine lokalklimatische Untersuchung mit Kaltluftsimulationen (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 01.04.2019; Gemeinde Sersheim - Bebauungsplan „Bonlanden“ Lokalklimatische Untersuchung zum städtebaulichen Entwurf, Bericht 2415) durchgeführt. Der Bericht zu den Untersuchungen vom 01.04.2019 war ebenfalls Bestandteil der Beteiligungsunterlagen.</i></p> <p><i>Diese Untersuchungen erbrachten, dass innerhalb der Siedlungsflächen keine relevanten Kaltluftabflüsse bestehen.</i></p>



Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>VI. Wir schlagen vor, das Baugebiet im erforderlichen Umfang zu reduzieren. Ziel unserer Mandanten ist es, eine Reduzierung des Baugebiets im westlichen Bereich zu erzielen. Es wäre sehr bedauerlich, wenn unsere</i></p>	<p><i>Dies gilt insbesondere auch für das Plangebiet und seine direkte Umgebung.</i></p> <p><i>Weiter gilt, dass auch das Gebot des (globalen) Klimaschutzes mit der vorliegenden Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt wird. Dieses Gebot des § 13 Abs. 1 und 2 KSG gilt auch für die Kommunen. Es wird durch die Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 s. 1 BauGB konkretisiert. Diese Planungsleitlinien und Abwägungsdirektiven erfordern – auch im Hinblick auf Art. 20a GG – eine besonders sorgfältige planerische Abwägung im Hinblick auf den Klimaschutz, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen. Wie in der Planbegründung dargelegt wird, ist der Verlust an klimatisch wirksamen Freiflächen gering. Im Hinblick auf die Art der Nutzungen, die durch den Bebauungsplan zugelassen werden, sind keine erheblichen Emissionen von Treibhausgasemissionen durch die künftigen Nutzungen zu berücksichtigen. Entsprechendes gilt für die Treibhausgasemissionen, die bei der Realisierung der durch den Plan zugelassenen baulichen Nutzungen entstehen werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, bei dem – anders als bei einem projektbezogenen Bebauungsplan – eine Abschätzung der zu erwartenden Treibhausgasemissionen im Hinblick auf das konkret zur Realisierung anstehende Projekt mit zusätzlichen Schwierigkeiten verbunden ist. Es ist daher im Ergebnis nicht zu beanstanden, wenn der vorliegende Bebauungsplan im Anschluss bereits bisher genutzte Flächen im Sinne einer Innenentwicklung in beschränktem Umfang zusätzliche bauliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.</i></p> <p><i>Das Plangebiet wurde nicht reduziert, soll jedoch in Teilen als eingeschränktes Gewerbegebiet ohne Wohnnutzung mit vermindertem Schutzanspruch ausgewiesen werden.</i></p>

Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>Mandanten gezwungen würden, zum Schutz ihrer gewerblichen Nutzungen und ihres Eigentums rechtlich dagegen vorgehen zu müssen. Das Baugelände ist in diesem Umfang rechtmäßig nicht planbar, ohne die Rechte unserer Mandanten zu beeinträchtigen.</i></p> <p><i>Anlage 1:</i></p>  <p style="font-size: small; text-align: center;">Architekturbüro Freudenberg Schick Putzner & Partner Erweiterung Ost 3. Ebene 03.06.2024 1:200</p>	<p><i>Das Plangebiet ist rechtmäßig planbar. Zusammenfassend ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht nochmals auf die im Planverfahren eingeholten Stellungnahmen des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Frank Dröscher einschließlich der ergänzenden Stellungnahme vom 18.10.2024 zu verweisen, in der auch die Auswirkungen der angekündigten Betriebserweiterung untersucht wurden.</i></p>

Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>Anlage 3:</i></p>  <p><i>Anlage 4:</i></p> 	

Nr.	Bürger	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Stellungnahmen des Planers / der Verwaltung
			<p><i>Anlage 5:</i></p>  <p><i>Anlage 6:</i></p> 