

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wiesenbreite III“ (Plan Nr. 946/51 vom 14.06.2021, Index 2)

Verfahrensschritt:

- Veröffentlichung der Planungsunterlagen nach § 2 Planungssicherstellungsgesetz im Internet unter <https://biberach-riss.de/Buerger-Rat-Verwaltung/Buerger/Planen-Bauen-Wohnen/Bekanntmachungen-Baudezernat> für die Beteiligung der Öffentlichkeit und Planauslage im Stadtplanungsamt vom 28.07.2021 bis 03.09.2021 (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.07.2021 und Frist bis 03.09.2021 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Verfasser	Inhalt Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Regierungspräsidium Tübingen	Keine Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme
Landratsamt Biberach- Naturschutz	Durch die Kulissenwirkung des Bebauungsplanes „Wiesenbreite III“ ist mit einem Verlust von einem Feldlerchenrevier (vgl. Artenschutzrechtliche Einschätzung des Büros Seeconcept, Stand 12.06.2019) zu rechnen. Es muss somit ein Ausgleich über CEF-Maßnahmen in räumlichem Zusammenhang bis maximal 2 km Entfernung erfolgen. Da es sich bei der Feldlerche um einen Kulissenflüchter handelt, ist jedoch zwingend ein Abstand von 150-200 m zu Vertikalstrukturen (Waldrand, Siedlungsrand, Freileitungstrassen, Hecken, streuobstwiesen, Einzelbäumen etc.) einzuhalten. Die Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 12.06.2019 sind einzuhalten.	Die notwendigen CEF-Maßnahmen werden auf den städtischen Flurstücken 950/0 und 964 der Gemarkung Stafflangen mit der Anlegung einer Buntbrache (Länge ca. 150 m, Breite bis zu 8 m) sowie der Anlage von 3 Lerchenfenstern (Einzelgröße 20 m²) umgesetzt.
Landratsamt-Landwirtschaftsamt	Wir begrüßen den Hinweis, in den Grundstückskaufverträgen auf mögliche landwirtschaftliche Immissionen sowie deren Duldung durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke durch Lärm, Staub, Gerüche usw. Wir begrüßen die relativ dichte Bebauung des geplanten Baugebiets und dem damit verbundenen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Außenbereich.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
Straßenamt	Das Plangebiet liegt ca. 250 m östlich der K 7555 und wird verkehrlich in Stafflangen innerörtlich über die Trattengasse (Gemeindestraße) an die Kreisstraße angeschlossen. Das Straßenamt hat zum geplanten Baugebiet keine Einwände.	Kenntnisnahme
IHK	Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen weiterhin keine Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
Handwerkskammer Ulm	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit Az.: 2511//20-12835 vom 07.12.2020 sind keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
Regionalverband Donau-Iller	Regionalplanerische Belange sind durch die Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.	Kenntnisnahme

Ewa.riss Netze	Im aktuellen Planentwurf vom 14.04.2021 ist die Lage des Kabelverteilerschranks (KVS) nicht eingezeichnet und nicht vorgemerkt. Der Standort des KVS wird gemäß dem Rahmenplan „Wiesenbreite III“, Variante 1 benötigt. Ein geeigneter Platz (2mX2m) ist dafür bereitzustellen.	Kabelverteilerschränke sind nach § 14 BauNVO im Wohngebiet allgemein zulässig, eine gesonderte Darstellung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die genaue Lage ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
Öffentlichkeit 1	In der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung haben Sie erwidert, dass es sich bei meinem Grundstück laut Bebauungsplan um eine „private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ handelt“. Nach meinem Verständnis ist für die Einstufung das Grundbuch relevant. Im Grundbuch ist das Flurstück als „Landwirtschaftsfläche“ ausgewiesen. Deshalb bestand und besteht meiner Ansicht nach, ein Anspruch auf Nutzung des landwirtschaftlichen Weges (Flst. 992) zur Bewirtschaftung meiner Landwirtschaftsfläche.	Das Flurstück Nr. 992 ist bislang als landwirtschaftlicher Weg gewidmet und soll nun entfallen. Der Weg wurde auch zur Entsorgung von Grünschnitt bzw. Gartenarbeiten auf dem angrenzenden Flurstück als Zufahrtsweg genutzt. Grün- und Gartenarbeiten stellen jedoch keine Landwirtschaft im Sinne von § 201 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Es ist die Festsetzung im Bebauungsplan entscheidend. Dort ist die Fläche als Grünfläche und nicht als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen, auf die Bezeichnung im Grundbuch kommt es nicht an. Es besteht zumindest kein Anspruch auf die Nutzung und Erhaltung des landwirtschaftlichen Weges (Flst. 992). Zudem wurde lt. Kaufvertrag das Grundstück als private Grünfläche (entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans) und nicht als Landwirtschaftsfläche verkauft. Nach § 13 Abs. 2 Straßengesetz besteht kein Rechtsanspruch auf Aufrechterhaltung des Gemeingebrauchs. Dies bedeutet, dass eine Aufhebung eines Weges erfolgen kann. Außerdem lässt der Bebauungsplan weiterhin die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Wege (Flst. Nr. 993 und 994) zu.
Öffentlichkeit 2	Als Eigentümerin von landwirtschaftlichen Flächen, die an das künftige Wohngebiet angrenzen, möchte ich erneut Stellung nehmen, insbesondere unter Berücksichtigung der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung. Zwar sind einige meiner Flächen momentan noch verpachtet, diese sollen jedoch sukzessive wieder selbst bewirtschaftet werden. Zudem sollen auch die bereits existierenden landwirtschaftlichen Gebäude und Nebengebäude auf meinem Grundstück wieder entsprechend genutzt werden. Es wird also zum einen durch die Tierhaltung zu entsprechenden Immissionen kommen, aber auch durch die Bewirtschaftung der Flächen, insbesondere durch Flurstücke 984/1 und 984/5, sowie weitere angrenzende Flächen, sofern diese	Die Stellungnahme erfolgte in der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung unter „Öffentlichkeit 4“. Nach den der Verwaltung vorliegenden Unterlagen fand bis ca. 1996 eine geringfügige Tierhaltung, die nicht als Landwirtschaft i.S.v. § 201 BauGB zu bewerten war, auf der Hofstelle statt. 1985, im Zeitraum der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Wiesenbreite“, betrug die Bewirtschaftungsfläche 1,88 ha und es gab keine gesicherte Hofnachfolge.

	<p>gepachtet werden können. Diese Flächen werden zukünftig u.a. auch als Weidefläche genutzt. Es betrifft aus diesem Grund eben nicht nur das bereits existierende Wohngebiet Wiesenbreite Teil I und/oder den Bauabschnitt Wiesenbreite II, sondern auch das geplante neue Wohngebiet Wiesenbreite III. Aus meiner Sicht muss auch dies entsprechend berücksichtigt werden, etwa durch entsprechenden Hinweis in den Kaufverträgen; bislang ist nämlich nur von Immissionen aus den nördlich und östlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen die Rede, wobei von meinen Flächen aufgrund der obenstehenden Gründe insgesamt mit mehr Immissionen zu rechnen ist.</p> <p>Es steht i.Ü. völlig außer Frage, ob die Stallgebäude als funktionsfähig einzustufen sind. Nicht nur hat uns das Landratsamt BC selbst mitgeteilt, dass dies der Fall ist, auch kann dies ohne Weiteres durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen werden. Kleinere notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten wurden und werden durchgeführt. Die Stallgebäude genießen – wie der Stadt BC bekannt- auch Bestandschutz. Dies vor dem Hintergrund, da zu keinem Zeitpunkt eine Betriebsaufgabe erfolgte, die gesamte Stalleinrichtung erhalten ist sowie keine Umnutzung der Stallgebäude stattgefunden hat, schließlich war es immer geplant, dass die Landwirtschaft an dieser Stelle dauerhaft und auch zukünftig umgetrieben wird.</p> <p>Bei der Planung des Wohngebietes Wiesenbreite Teil I im Jahr 1985 wurde deshalb keine Stellungnahme abgegeben, da zu diesem Zeitpunkt der landwirtschaftliche Betrieb noch aktiv war, weshalb wir als Eigentümer davon ausgegangen sind und durften, dass unser landwirtschaftlicher Betrieb entsprechend bei den Planungen berücksichtigt wird. Auch gab es zu keinem Zeitpunkt Konflikte mit den Anwohnern der beiden älteren Bauabschnitte (Wiesenbreite I + II) oder anderen Anliegern.</p> <p>Zum landwirtschaftlichen Betrieb zählen Flächen mit einer Gesamtgröße < 10,5 ha. Der Betriebsleiter verfügt über mehrjährige Berufserfahrung in der Landwirtschaft, Zertifikat über Teilnahme am Bildungsprogramm Landwirtschaft und absolviert aktuell eine landwirtschaftliche Berufsausbildung.</p>	<p>Die Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung ist daher nur in dem Umfang zulässig, als sie mit dem bestehenden Wohngebiet „Wiesenbreite“ vereinbar ist. Eine Erweiterung über den genehmigten Bestand hinaus ist baurechtlich nicht vom Bestandschutz gedeckt.</p> <p>Der Hinweis in den Kaufverträgen auf Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung bezieht sich nicht auf bestimmte Flurstücke.</p> <p>Das Landwirtschaftsamt sieht die Frage der Funktionsfähigkeit der Stallgebäude nicht als entscheidungserheblich an, weil nach dessen Einschätzung keine Relevanz für das geplante Baugebiet besteht. Im Übrigen hegt es erhebliche Zweifel an der Funktionsfähigkeit. Die Verwaltung stellt den Bestandschutz zumindest für den Schweinestall in Frage, weil dieser in einem so schlechten baulichen Zustand ist, dass keine Funktionsfähigkeit besteht. Selbst wenn keine endgültige Betriebsaufgabe erfolgte, fehlt der Nachweis, dass die Landwirtschaft weitergeführt werden sollte, jedenfalls erscheint dies nach 25 Jahren als fragwürdig. Eine tatsächliche Wiederaufnahme fand bislang nicht statt.</p> <p>Die Verwaltung durfte aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft und den ihr vorliegenden Tierbestandszahlen davon ausgehen, dass von der Hofstelle keine Beeinträchtigungen für das geplante Wohngebiet ausgehen.</p> <p>Die Verwaltung geht davon aus, dass derzeit keine Landwirtschaft i.S.v. § 201 BauGB betrieben wird.</p>
--	---	---

	<p>In wenigen Wochen werden wir i.Ü. die Bauvoranfragen versenden; der Stadt BC ist bereits bekannt, dass auf unserem landwirtschaftlichen Anwesen u.a. die Güllegruben-Kapazität erweitert werden soll, sowie jeweils Viehunterstände auf den Flächen errichtet werden sollen. Weitere Baumaßnahmen, die zur Erhaltung und Wirtschaftlichkeit des Betriebs notwendig sind, könnten zukünftig notwendig werden und sind momentan nicht absehbar. Wir möchten darauf hinweisen, dass eventuell anfallende Erschließungsbeiträge gestundet werden müssten (§ 135 Abs. 4 Baugesetzbuch).</p>	<p>Künftig geplante Entwicklungen sind für das jetzige Bebauungsplanverfahren nicht relevant; lediglich beabsichtigte Nutzungen müssen zudem, wie bereits dargelegt, das bestehende Wohngebiet berücksichtigen.</p> <p>Das ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
--	---	--