

Bebauungsplan Stadeläcker II Schönebürg

Niederschrift

über die öffentliche Auslegung
im Rahmen der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Auslegungsort:	Gemeindeverwaltung Schwendi, Biberacher Straße 1, 88477 Schwendi vor dem Notariat im Rathaus; Stellungnahmen bei Frau Ritter, Zi. Nr. 205
Datum:	Freitag 06.12.2013 – Freitag 10.01.2014
Dauer:	während der üblichen Öffnungszeiten
Einwendungen und Stellungnahmen:	nachfolgende Stellungnahmen eingegangen
Vorgestellte Plankonzepte:	Plankonzept vom 05.11.2013 mit Begründung und Lage- plan

Schwendi, den 21.11.2018

Daniela Miller

Name und Anschrift	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag Verwaltung
<p>Eigentümer Kirchberg 4/1 Schönebürg</p>	<p>Das geplante Baugebiet führt zu Konflikten zwischen Landwirtschaft und Anwohnern. Die Hauptwindrichtung für die Emissionen meines Betriebs ist in Richtung des geplanten Baugebiets. Des Weiteren habe ich ein Fahrsilo mit Grassilage auf dem angrenzenden Grundstück 487 (bzw. Flst. 474/1). Diese Gerüche werden das Baugebiet erheblich belästigen. Hinzu kommt die Ausbringung von Gülle auf die an das Baugebiet angrenzenden Flächen.</p> <p>Durch Staubentwicklung bei der Trocknung von Gras oder das Bearbeiten von Ackerland kommt es ebenfalls zu Konflikten mit dem geplanten Baugebiet.</p> <p>Erntemaschinen und Traktoren erzeugen Lärm. Dies führt ebenfalls zu Konflikten</p> <p>Das geplante Baugebiet grenzt an zwei Seiten an meine Flächen an. Gepflanzte Hecken und Sträucher werden mit den Jahren immer größer, werfen Schatten verstopfen Drainagen und wachsen in mein Grundstück hinein. Diese Konflikte gilt es schon im Vorfeld zu vermeiden.</p> <p>Es hat absoluten Vorrang, innerörtliche Flächen zu nutzen und zu überplanen. Am benachbarten Dorfplatz kann man sehen wie gut ein Abbruch und Umbau einer Innerortsfläche zur Bereicherung eines lebendigen Orts beiträgt. Sollte dennoch die Erschließung eines Baugebiets nötig sein, wäre die Erweiterung des Baugebietes Gesundbrunnen für uns Landwirte wesentlich unproblematischer.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und es wird festgehalten, dass die Hinweise korrekt sind. Diese Aspekte werden von der Gemeinde gesehen. Wir leben generell in einem stark landwirtschaftlich geprägten Gebiet, wo landwirtschaftliche Immissionen auftreten. Im Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise und Duldungspflichten für die Bauherren aufgenommen. Die Käufer werden auch nochmals im privatrechtlichen Kaufvertrag auf die Duldungspflicht der landwirtschaftlichen Immissionen hingewiesen.</p> <p>Hier gibt es gesetzliche Vorgaben die Abstandsvorschriften regeln. Darüber hinaus ist generell mit Einfriedungen ein Abstand zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken von 0,50 m einzuhalten. Evtl. tangierte Drainagen sind vom Bauherrn zu fassen und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.</p> <p>Nach Beschluss des Ortschafts- und Gemeinderates sollen Bauplätze aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden wie auch innerörtliches Flächenpotential genutzt werden. Jedoch stehen keine innerörtlichen Flächen zur Verfügung.</p> <p>Das Baugebiet wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Die Grundstücke angrenzend an das Baugebiet Gesundbrunnen sind nicht als Wohnbauerweiterungsfläche im FNP ausgewiesen.</p>

<p>Eigentümer Kreuzbergweg 16 Schönebürg</p>	<p>Mein landwirtschaftlicher Betrieb Ochsenhauser Straße 3 liegt in (westlicher) Hauptwindrichtung des geplanten Baugebiets und die landwirtschaftliche Ackerfläche Flst. 505 in östlicher Windrichtung. Es wird sicher, wie schon beim Baugebiet Stadeläcker I, Probleme und Diskussionen über Belästigungen wegen der auf dem Land seit Jahrtausenden von der Tierhaltung ausgehenden Landluft geben. Ich hoffe dass Neubürger beim Kauf eines Bauplatzes und beim Weiterverkauf von Bauplatz und Haus notariell auf diese Tatsache hingewiesen werden, um weitere immissionsschutzrechtliche Auflagen für meinen Betrieb auszuschließen.</p>	<p>Die Konflikte mit der Landwirtschaft sind bekannt. Es wird auf den 1. Abschnitt der obigen Abwägung 1 verwiesen.</p>
<p>Eigentümer Jakobshof 1 Schönebürg Vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Balke, Truffner, Dr. Hirner</p>	<p>Die Ausführungen, dass eine Innenentwicklung zwar angestrebt werde, innerörtliche gelegene Flächen geeigneter Größe jedoch nicht zur Verfügung stünden und daher in Ermangelung an weiteren Innenbereichsflächen der Bebauungsplanentwurf „Stadeläcker II“ aufgestellt worden sei, erachten wir für unzutreffend. Wir sind der Auffassung, dass sehr wohl eine Innenentwicklung der Gemeinde möglich ist und auch innerörtlich gelegene Flächen geeigneter Größe bei entsprechenden Bemühungen der Gemeinde, die offensichtlich bisher nicht erfolgten, möglich sind.</p> <p>Zu denken ist dabei an folgende innerörtliche Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flurstück 12/1 im Eigentum der Diözese Rottenburg-Stuttgart - Flurstück 32/1 im Eigentum von Herrn Fritz Laupheimer - Flurstück 225, welches eine Verlängerung des jetzigen Baugebiets „Gesundbrunnen“ darstellt und zwischen dem oberen Ortsteil und dem Ortsteil Hochdorf liegt 	<p>In Schönebürg läuft seit dem Jahr 2005 das Programm Entwicklungsprogramm ländlicher Raum. Bereits im Jahr 2004 wurde erstmals ein örtliches Entwicklungskonzept für Schönebürg durch das Architekturbüro Fakler Binder erstellt. Seit 2015 wird die Gemeinde Schwendi im Rahmen des ELR-Programms von der Landsiedlung unterstützt, hier wurde auch ein aktualisiertes Entwicklungskonzept erstellt. An der Umsetzung der innerörtlichen Entwicklungspotentiale ist die Gemeinde und die Ortschaft interessiert, jedoch handelt es sich größtenteils um Privatmaßnahmen.</p> <p>Das Grundstück wird im aktuellen Maßnahmenplan im Rahmen des ELR-Programms als langfristige Entwicklungsfläche dargestellt. Das Grundstück liegt jedoch im Immissionseinwirkungsbereich der Althofstelle Wiest.</p> <p>Das Grundstück Kirchberg 25 wurde 2016 im Rahmen des ELR-Programms abgebrochen. Der Eigentümer plant hier eine Neuordnung.</p> <p>Das Grundstück liegt außerhalb des FNP und steht baurechtlich nicht zur Verfügung.</p>

	<p>- Flurstück 224/7 im Eigentum der Erbengemeinschaft Münst, welche bei einem entsprechenden Angebot der Gemeinde gesprächsbereit ist.</p> <p>Auch folgende innerörtliche Flächen unseres Mandanten, deren Abgabe sich dieser unter bestimmten Voraussetzungen vorstellen könnte, stehen zur Verfügung:</p> <p>- Althofstelle unseres Mandanten im Kirchberg 11 mit 4. 728 m²</p> <p>- Flurstück 164 mit 8.682 m², gelegen zwischen der Siedlung Pfannenstiel und dem Kreuzberg</p> <p>- Flurstück 368 mit 29.441 m² in nordöstlicher Richtung von Schönebürg angrenzend an das Baugebiet Sandberg. Dieses Flurstück bietet den Vorteil, nicht im Geruchsbereich von landwirtschaftlichen Hofstellen zu liegen.</p> <p>Obige Aufzählung zeigt, dass bei entsprechenden Bemühen eine Innenentwicklung bewerkstelligt werden kann. Einer Weiterentwicklung des Baugebiets „Gesundbrunnen“ ist deshalb Priorität einzuräumen, da bei einer Weiterentwicklung dieses Gebiets Immissionsbeeinträchtigungen auszuschließen sind.</p> <p>2.) Das geplante Baugebiet „Stadeläcker II“ stellt nach unserer Auffassung keine Ortsabrundung dar.</p> <p>3.) Das angedachte Baugebiet verhindert die weitere Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes unseres Mandanten. Seine landwirtschaftlichen Grundstücke und seine Hofstelle befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet „Stadeläcker II“. Diese landwirtschaftlichen Gebäude sind genehmigt und haben Bestandsschutz, allerdings verhindert die geplante heranrückende Wohnbebauung die Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs, weshalb sich die-</p>	<p>Das Grundstück wurde bereits verkauft. Der neue Eigentümer ist nicht verkaufsbereit.</p> <p>Die Gemeinde steht seit Jahren in Verhandlung mit den Eigentümern. Ein vernünftiges Angebot für die Gemeinde bzw. ein Preisangebot konnte nicht erreicht werden.</p> <p>Das Grundstück liegt außerhalb des FNP und ist topografisch nicht geeignet.</p> <p>Das Grundstück liegt außerhalb des FNP.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde.</p> <p>Das Baugebiet entwickelt sich aus dem FNP, welcher vom Landratsamt genehmigt wurde.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes des Landratsamtes Biberach verwiesen. Hier heißt es „grundsätzlich bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Der Konfliktbereich Wohnen und Landwirtschaft ist der Gemeinde bekannt und wurde berücksichtigt. Der landwirtschaftliche Betrieb Jakobshof 1 wird durch das</p>
--	--	--

	<p>ser in seiner wirtschaftlichen Existenz bedroht fühlt. Um sich abzeichnende Konflikte durch die Schweinezucht und den Schweinemastbetrieb von Beginn an zu entziehen, hat sich der Mandant dafür entschieden, die innerorts gelegene Hofstelle nicht weiter zu entwickeln und sich zu einer Aussiedlung an die heutige Hofstelle entschlossen. Durch das erneute Heranrücken des Baugebiets an die außer Orts gelegene Hofstelle würden genau die Probleme, die Anlass für die Aussiedlung waren, wieder eintreten.</p> <p>4.) Der Bebauungsplanentwurf verstößt auch gegen das Konfliktvermeidungsgebot bei einer Planaufstellung. Der Planentwurf beeinträchtigt die Belange der zukünftigen Wohnbevölkerung und die der Landwirtschaft, weil versäumt wird, eine eindeutige, insbesondere räumliche, Trennung zwischen der landwirtschaftlichen- und der Wohnnutzung herbeizuführen. Die Abstände zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Wohnnutzung werden so gering, dass es zwangsläufig zu Immissionsbeeinträchtigungen des geplanten Baugebiets kommen wird.</p> <p>Die Immissionsbeeinträchtigungen werden nicht nur von der Hofstelle unseres Mandanten ausgehen, sondern auch die Immissionen der innerörtlich gelegenen Hofstellen werden auf das geplante Gebiet treffen. Es ist nicht feststellbar, dass bei den Planungen die Immissionsproblematik hinreichend Berücksichtigung gefunden hat.</p> <p>Es ist inakzeptabel, dass der landwirtschaftliche Betrieb, der über Jahrhunderte hinweg im Dorf seine Existenz hatte, aussiedelte und nun wieder gezwungen sein könnte, einen neuen Standort suchen zu müssen. Es ist zu befürchten, dass die heranrückende Wohnbebauung schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt wird und dem landwirtschaftlichen Betrieb zu dessen Nachteil immissionsschutzrechtliche Auflagen erteilt werden. Der Bebauungsplanentwurf fordert Konflikte heraus, anstatt sie zu vermeiden und verstößt somit gegen das Konfliktvermeidungsgebot.</p>	<p>geplante Baugebiet nicht beeinträchtigt. Die landwirtschaftliche Hofstelle liegt in mind. 400 m Entfernung Luftlinie zum äußersten Rand des geplanten Baugebiets und liegt nicht in direkter Windrichtung der Geruchsmissionen. Es wird nochmals auf die o.g. Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes verwiesen.</p> <p>Es wurde ein Grundstückstausch bzgl. der Flst. 482 und 486 versucht. Dadurch könnte die geplante Bebauung direkt an den Bestand heranrücken und einen zusätzlichen Abstand zum Betrieb einhalten. Ein Grundstückstausch war jedoch nicht möglich.</p> <p>Die innerörtlichen landwirtschaftlichen Hofstellen sind bereits durch die umgebende und bestehende Wohnbebauung in ihrer Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt, sodass das neue Wohnbaugebiet keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf diese innerörtlichen Hofstellen hat.</p> <p>Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben zur Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Grundstücken hingewiesen. Darüber hinaus sind landwirtschaftlich bedingte Immissionen im ländlichen Bereich zu dulden. Im Bebauungsplan sowie im Kaufvertrag werden Regelungen hierzu aufgenommen.</p>
--	---	---

	<p>5.) Konflikte sind auch dadurch vorprogrammiert, dass das beabsichtigte Baugebiet an den Seiten mit den Flurstücken 482, 487 und 474/1 von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist. Allein die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Flächen wird zu erheblichen Konflikten mit der beabsichtigten Wohnbebauung führen. Beispielsweise kann das Aufbringen von Gülle auf den das Wohngebiet umgebenden landwirtschaftlichen Flächen bei den zukünftigen Bewohnern als unzumutbare Geruchsbelästigung empfunden werden. Dies gilt es zu vermeiden. Auch durch nicht zu vermeidende Staubentwicklungen bei Trocknungsarbeiten und beim Aufladen von Gras- und Heufutter können Belästigungen entstehen. Es kann auch zu Lärmbelästigungen durch Traktoren und Erntemaschinen durch die unmittelbar neben dem geplanten Baugebiet befindlichen landwirtschaftlichen Flächen kommen. Auch diese Konflikte gilt es zu vermeiden.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf ruft zusammenfassend Konflikte hervor, anstelle dieser zu vermeiden, was dadurch erreicht werden könnte, dass die Innenentwicklung entsprechend vorangetrieben wird. Durch eine Innenentwicklung sind sowohl die Belange der Landwirtschaft als auch die Belange der Wohnbevölkerung angemessen zu einem Ausgleich gebracht, ohne dass Konflikte zu befürchten sind.</p>	<p>Wie bereits erwähnt wurden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise und Duldungspflichten für die Bauherren aufgenommen. Die Käufer werden auch nochmals im privatrechtlichen Kaufvertrag auf die Duldungspflicht der landwirtschaftlichen Immissionen hingewiesen.</p> <p>Die innerörtlichen Hofstellen wurden im Rahmen des ELR dokumentiert. Diese sind aber bereits durch umgebende Wohnbebauung geprägt. Durch die Erschließung des geplanten Neubaugebiets „Stadeläcker II (Villepintestraße)“ erfahren die innerörtlichen Hofstellen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Im FNP sind keine alternativen Wohnbauerweiterungsflächen ausgewiesen. Die innerörtliche Entwicklung wird weiterhin verfolgt. Die Umsetzung und Realisierung wird aber sicherlich nicht kurzfristig möglich sein.</p>
--	--	--