





Träger öffentlicher Belange:	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange:	Behandlungsvorschlag
	<p>um ein besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG handelt. Gegebenenfalls ist eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zu beantragen.</p>	<p>„Brühl“ zwischen Flst. 95 und 96 festgesetzte Minimierungsmaßnahme wird an den neuen Gebietsrand verschoben. Der Pflanzstreifen wird in der Breite reduziert, um die Beschattung der nördlich verbleibenden Ackerflächen zu minimieren. Die Einbindung der Gewerbebauten in das Landschaftsbild ist durch die etwas weiter nördlich im Bebauungsplan „Brühl“ (1996) auf Flst. 97/3 festgesetzte Naturschutzfläche gewährleistet. Diese Fläche ist durch die vorliegende Planung nicht tangiert, sodass dort die bisherige Festsetzung weiter gilt (Fläche für den Naturschutz gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).</p> <p>Die Eingrünung des Plangebiets nach Süden (entlang Grenze zu Flst. 158) ist bereits im (alten) Bebauungsplan „Brühl“ festgesetzt, wurde aber bisher nicht realisiert. Sie wird konzeptionell in die vorliegende Planung übernommen und als 5m breiter Streifen festgesetzt. Diese Breite ist zur Eingrünung ausreichend, das dort im westlichen Bereich vorhandene Gehölz liegt innerhalb einer Pflanzbindung und kann im Zuge der Umsetzung nach Osten hin erweitert werden um die Eingrünung sicherzustellen.</p> <p>Als Orientierung für die in der Stellungnahme dargestellten Eingriffe in die „T-Fläche“ kann die Abgrenzung des rechtskräftigen Überschwemmungsgebiets dienen, an dem sich sowohl die westliche Abgrenzung der Bauflächen im Bebauungsplan „Brühl“ (1996) und die dort festgesetzte T-Fläche, als auch die vorliegende Änderung („Ackerwiesen“) orientiert. Demnach ist dort keine Änderung plangegegenständig, auch ein Eingriff in vorhandene Gehölze erfolgt nicht, da diese westlich und nördlich außerhalb des Geltungsbereichs liegen.</p> <p>Es ergibt sich jedoch ein geringfügiger Eingriff in die sog. „T-Flächen“ im nordwestlichen Plangebiet, westlich des Feldwegs Flst. Nr. 88, die sich als extensives Grünland darstellt. Dieser Eingriff wird in Abstimmung mit dem Landratsamt gleichwertig kompensiert.</p> <p>Über den bisherigen Rechtszustand hinaus ist eine Pflanzbindung im Osten des Plangebiets für die dortigen Heckenstrukturen Gegenstand der vorliegenden Planung.</p>

Träger öffentlicher Belange:	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange:	Behandlungsvorschlag
	<p><u>Artenschutz:</u></p> <p>Es ist sicher zu stellen, dass es durch die erforderlichen Rodungen nicht zu Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt (Habitatbäume). Dazu sollte der Bereich zu einem geeigneten Zeitpunkt von einer sachkundigen Person begangen werden.</p> <p>Der Feuerfalter wurde bereits im direkten Umfeld des Planbereichs angetroffen. Es ist zu prüfen, ob geeignete Lebensräume in den neu überplanten Bereichen vorhanden sind. Auch hier muss sichergestellt werden, dass es nicht zu Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG kommt.</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Begehung wird dringend empfohlen. Gegebenenfalls ist der besondere Artenschutz über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) abzuarbeiten. Die saP dient der artspezifischen Überprüfung, ob ein Vorhaben geeignet ist, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG in Zusammenhang mit Abs. 5 zu erfüllen.</p> <p>Wir verweisen darauf, dass der Artenschutz direktes Recht ist und nicht der Abwägung in der Bauleitplanung unterliegt.</p> <p><u>Vermeidung und Minimierung:</u></p> <p>Die zur vorgeschriebenen Minimierung des Eingriffs entsprechend den Vorgaben des § 15 Abs 1 BNatSchG erforderliche Eingrünung wurde in der letzten Fassung des Bebauungsplans festgesetzt. Dies geschah auch unter Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild und besonders auf das unmittelbar angrenzende bzw. in Teilflächen von der Planung betroffene Landschaftsschutzgebiet "Schornbach-, Wieslauf-, Urbach- und Bärenbachtal mit angrenzenden Höhen und Sünchenberg". Da nun durch die Erweiterung der Baufläche ein Teil dieser Maßnahmen beseitigt wird, ist die vorgeschriebene Minimierung des Eingriffs erneut sicherzustellen. Der Aussage der Gemeinde, es sei eine Reduktion "auf ein notwendiges Maß" erfolgt, kann nicht gefolgt werden. Es werden schlechterdings die Bestimmungen des § 15 BNatSchG nicht mehr erfüllt. Auch die Aussage, dass großwüchsige Bäume bei der Gestaltung von Orträndern eher "störend" seien, ist unverständlich. Die Streuobstgürtel um unsere Gemeinden werden übli-</p>	<p>Es wurde mehrere Begehungen des Plangebiets durchgeführt, die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt („Übersichtsbegehung zum Bebauungsplan Ackerwiesen“). Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind im Bericht bestimmte Maßnahmen vorgeschlagen, die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt sind.</p> <p>Grundsätzlich ist die Eingrünung des Plangebiets auch Teil der vorliegenden Konzeption. So wurde der Pflanzstreifen in Richtung Süden/Michelau, entlang der Grenze zum Flst. 158, mit einer Breite von 5m in die vorliegende Planung übernommen.</p> <p>Da ein Eingriff in bisher als sog.“ T-Fläche“ festgesetzte Bereiche erfolgt (siehe Ausführungen oben), wird in Abstimmung mit dem Landratsamt ein Ausgleichsbedarf von 13.000 Ökopunkten angesetzt, der über eine Abbuchung vom bestehenden Ökokonto abgedeckt werden kann.</p> <p>Um den Eingriff und die Wirkungen auf die auf Flst. 96 verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren wird das dort bisher geplante Pflanzgebot jedoch schmaler festgesetzt.</p> <p>Abschließend ist besonders darauf hinzuweisen, dass nach Norden und Westen die im Bebauungsplan „Brühl“ festgesetzten Maßnahmen eine Einbindung des Plangebiets in die Landschaft bewirken. Hier ist insbesondere nach Westen, zur Wieslauf hin,</p>

Träger öffentlicher Belange:	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange:	Behandlungsvorschlag
	<p>cherweise als landes- und landschaftstypisch bezeichnet. Trotz nachbarschaftsrechtlicher Vorschriften (Privatrecht) ist das öffentliche Planungsrecht bezüglich der Eingrünung und Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft zu beachten.</p> <p><u>Landschaftsbild:</u></p> <p>Die bisherige Einschätzung, dass die Bebauung einen Riegel durch das Wieslauftal bildet und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt, bleibt bestehen. Die Gebäudehöhe ist jetzt auf 13,80 m beschränkt, liegt also nur unwesentlich unter den ursprünglich geplanten 15 m. Die in der Stellungnahme der Gemeinde angeführte Randzone mit einer verringerten max. Bauhöhe von 8.50 m umfasst fast ausschließlich die als Umfahrungsbereich ausgewiesene Fläche, also wahrscheinlich Asphaltflächen auf Bodenniveau. Daher ist die Argumentation, dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht mehr gegeben sei, nicht nachvollziehbar. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird für nicht ausgeglichen angesehen.</p> <p><b>Immissionsschutz</b> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Grundwasserschutz</b> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Bodenschutz</b> Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Aufnahme umfassender Hinweise zum Bodenschutz wird begrüßt, allerdings sind diese nicht mehr auf dem neuesten Stand. Es wird daher gebeten, den Textteil wie folgt zu aktualisieren:</p> <p>- Hinweis 3 Das BodSchG (Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg) ist nicht mehr in Kraft und wurde 2004 durch das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ersetzt. Inhaltlich wird daher empfohlen, nicht auf § 4 BodSchG, sondern auf § 4 BBodSchG (Bundes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) zu verweisen.</p> <p>- Hinweis 3.1.4</p>	<p>ein ausgeprägter linearer Bewuchs entstanden, der eine wirkungsvolle Eingrünung gewährleistet.</p> <p>Es wird nicht bestritten, dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben ist. Diese Beeinträchtigung kann nicht vollständig ausgeglichen, jedoch minimiert werden. Dazu dient die festgesetzte Staffelung der Gebäudehöhen, die zu einer horizontalen Gliederung der Wände führt.</p> <p>Eine maximale Höhe im zentralen Bereich von 13,80m ist aufgrund der betrieblichen Anforderungen (Hochregallager) an den Neubau unabdingbar.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, die Hinweise werden aktualisiert.</p>

Träger öffentlicher Belange:	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange:	Behandlungsvorschlag
	<p>Die wesentlichen aktuellen rechtlichen und fachlichen Grundlagen sind in der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und in DIN 19731 dargelegt. Auf diese Quellen sollte daher verwiesen werden.</p> <p>1</p> <p><b>Altlasten und Schadensfälle</b> Es bestehen keine Bedenken. Im Planbereich liegen keine Erkenntnisse über Verunreinigungen des Untergrundes vor. Im Übrigen sind die Belange der Altlastenbearbeitung im Textteil des Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt.</p> <p><b>Kommunale Abwasserbeseitigung</b> Es bestehen keine Bedenken. Das Dachflächenwasser ist in die Retentionsmulden mit Überlauf in den Wassergraben zur Wieslauf einzuleiten. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass das Dacheindeckmaterial nicht aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen bestehen darf. Das Hofflächenwasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuleiten.</p> <p><b>Gewässerbewirtschaftung</b> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Hochwasserschutz und Wasserbau</b> Ein kleiner Teil des Flurstückes 95 befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Wieslauf nach Rechtsverordnung. Nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) werden die südwestlich gelegene Teilflächen des Flurstückes 95 bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überflutet. Damit liegt ein Teil des Bebauungsplanes gemäß § 80 Wassergesetz (WG) in einem hochwassergefährdeten Gebiet. In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Die Überflutungsflächen nach den Hochwassergefahrenkarten sollten im Bebauungsplan sowie im Textteil und in der Begründung dargestellt und beschrieben werden. Gegen den Bebauungsplan bestehen bei der Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird im weiteren Verfahren beantragt. Das Verbot von unbeschichtetem Dacheindeckmaterial aus Metall ist im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets nach Rechtsverordnung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Die geplante Bebauung befindet sich demnach außerhalb dieser Abgrenzung.</p> <p>Die nach den HWGK gegebene Hochwassergefährdung (überwiegend „HQ extrem“) wird durch einen Hinweis im Bebauungsplan verdeutlicht. Die Belange der Hochwasservorsorge werden durch eine ausreichend bemessene Erdgeschossfußbodenhöhe berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Träger öffentlicher Belange:	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange:	Behandlungsvorschlag
	keine Bedenken.	
<b>Verband Region Stuttgart</b> <b>07.01.2013</b>	<p>Gemäß unserer Stellungnahme vom 6.12.2007 zum früheren Bebauungsplanentwurf „1. Änderung des Gewerbegebiets Brühl“, kann der Erweiterung des ortsansässigen Betriebes zugestimmt werden, zumal die Gemeinde entsprechend der regionalplanerischen Empfehlung den Betrieb auf die teilweise angrenzenden Ziele zum Freiraumschutz (Regionaler Grünzug/regionaler Grünzäsur) hingewiesen hat.</p> <p>Wir bitten, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen bzw. uns über den Eintritt der Rechtskraft zu informieren und uns ein Exemplar der verbindlichen Planunterlagen in digitaler Form zu überlassen.</p>	Kenntnisnahme.
<b>EnBW</b> <b>15.01.2013</b>	<p>Die vorhandenen Strom- und Gasleitungen sind im Bebauungsplan bereits eingetragen. Es dürfen keine Einwirkungen zum Tragen kommen, die den Betrieb oder Bestand der Leitungen gefährden. Bei geplanten Baumstandorten bitten wir die Abstände gemäß DIN 18920/DVGW GW125 einzuhalten.</p> <p>Aufgrabungen innerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung sind mit unserer Abteilung REG TTB, Tel. 0711 289-47882, Gas-Hochdruck@enbw.com abzustimmen.</p> <p>Zu der nun vorliegenden Planfassung bestehen seitens der EnBW Regional AG keine weiteren Anregungen oder Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
<b>Deutsche Telekom</b> <b>11.01.2013</b>	Durch die Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	Kenntnisnahme.
<b>Kabel BW</b> <b>20.12.2012</b>	<p>Gegenüber dem von Ihnen vorgesehenen Bebauungsplan bestehen von unserer Seite keine Einwände, Bedenken oder Anregungen.</p> <p>In dem von Ihnen ausgewiesenen Bereich ist eine Versorgung mit Breitbandkabel möglich.</p> <p>Wie eine neue Erschließung des Gebietes erfolgen kann, werden wir dann in Absprache mit dem Erschließungsträger festlegen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.</p>	Kenntnisnahme.
<b>Handwerkskammer Region Stuttgart</b>	Nach wie vor haben wir weder zu diesem Bebauungsplan noch zum Umfang und Detaillierungsgrad einer evtl. erforderlichen Um-	Kenntnisnahme.

Träger öffentlicher Belange:	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange:	Behandlungsvorschlag
15.01.2013	weltprüfung Bedenken oder Anregungen.	
<b>IHK Region Stuttgart (Bezirkskammer Rems-Murr)</b> 15.01.2013	Seitens der Bezirkskammer Rems-Murr der IHK Region Stuttgart bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan keine Bedenken. Dem durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Betrieb haben wir die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Eine Äußerung ist nicht erfolgt, so dass wir davon ausgehen, dass dort im Moment ebenfalls kein Korrekturbedarf gesehen wird.	Kenntnisnahme.
<b>Zweckverband Verkehrsverband Wieslautalbahnhof bzw. Württembergische Eisenbahngesellschaft (WEG)</b> 07.01.2013	<p>Hinsichtlich des Bebauungsplans haben wir aus eisenbahntechnischer Sicht keine Einwände, soweit die Forderungen aus unserem Schreiben vom 6.11.2007 – damals Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brühl“ in Michelau – beachtet werden.</p> <p>Es sei in diesem Zusammenhang nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es auf den Umfahrungen / an den Ladestellen zu keinerlei Einragungen von LKW, sonstigen Fahrzeugen oder Gegenständen in den Gefahrenbereich des Gleises kommen darf. Dies ist durch entsprechende bauliche Maßnahme, wie z.B. Leitplanken, entlang der Grundstücksgrenze zu gewährleisten.</p>	Kenntnisnahme. Aufgrund des zwischen dem Plangebiet/Betriebsgelände und dem Bahndamm verlaufenden Feldwegs ist eine Beeinträchtigung des Gleisbereichs ausgeschlossen.

### Stellungnahmen privater Personen

Privatperson	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
Herr Härle (Rechtsanwälte Ladenburger, Neifeind, Schmückle & Homann) 18.01.2013	<p>Wir zeigen hiermit die anwaltliche Vertretung für Herrn Karl Härle, Hofstattstraße 20, 73635 Rudersberg, an. Vertretungsvollmachtsurkunde fügen wir in der Anlage bei.</p> <p>Unser Mandant eignet das mit einer größeren Teilfläche in das Plangebiet des o.b. Bebauungsplanentwurfs einbezogene Grundstück Flst. 96, Gemeinde Rudersberg, Gemarkung Schlechtbach.</p> <p>Das betreffende Grundstück befindet sich bislang in dem Gebiet des seit 14.11.1996 rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet</p>	

Privatperson	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>Brühl“.</p> <p>Im Zuge der nach Maßgabe des o.b. Entwurfs beabsichtigten Bebauungsplanänderungen soll das Grundstück nunmehr mit einer Teilfläche zu einem „Eingeschränkten Gewerbegebiet“ festgesetzt werden.</p> <p>Unklar ist dabei u. E. allerdings, ob und inwieweit durch den beabsichtigten Änderungsbebauungsplan die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans für das Restgrundstück“ erfasst werden bzw. möglicherweise auch aufgehoben werden sollen.</p> <p>Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist weitergehend beabsichtigt, für den in das Gebiet des Planentwurfs einbezogenen Bereich vom Grundstück Flst. 96 eine Überbauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 zuzulassen. Die betreffende Grundstücksfläche soll mit Gebäudehöhen von bis 13,80 m bzw. 8,50 m bebaubar sein. Zu der verbleibenden Teilfläche von Grundstück Flst. 96 ist an der Plangebietsgrenze eine „Fläche für Pflanzzwang“ vorgesehen.</p> <p>Die beabsichtigten Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans „Ackerwiesen“ sollen ausweislich der Begründung des Planentwurfs u. a. zu folgenden städtebaulichen Zielsetzungen dienen:</p> <p>Die Bebauungsplanänderung soll dem ansässigen Betrieb (Anmerkung: dem Unternehmen der Firma Adolf Föhl GmbH &amp; Co. KG) die Möglichkeit der Betriebserweiterung mit zwei weiteren Produktionshallen und einem Hochregallager mit Anlieferung/Umfahrt schaffen. Der Ausbau soll in vier Ausbaustufen umgesetzt werden. Hierfür soll insbesondere das Gewerbegebiet in nordwestlicher Richtung (Anmerkung: im wesentlichen auf das Grundstück unseres Mandanten) erweitert und die zulässige maximale Gebäudehöhe an die heutige Erfordernisse angepasst werden. Grundlage soll die aktuelle Ausbauplanung des Gewerbebetriebes sein.</p> <p>Zur Thematik der „Erschließung“ heißt es in der Planbegründung: Die Erschließung erfolgt, wie bisher, über die Stichstraße „Ackerwiesen“.</p> <p>Unter „Besitzverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen“ wird in der Begründung des Planentwurfs ausgeführt: Die Erweiterungsflächen befinden sich überwiegend im Eigentum des Gewerbebetriebs. Der im</p>	<p>Da sich das Restgrundstück ausserhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung befindet, gilt dort weiterhin der Bebauungsplan „Brühl“ von 1996.</p>

Privatperson	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>nördlichen Plangebiet notwendige Grunderwerb soll auf dem Verhandlungsweg erreicht werden.</p> <p>Zu diesem Bebauungsplanentwurf mit den vorstehend dargestellten Ansätzen der Planung geben wir hiermit für unseren Mandanten eine förmliche Stellungnahme wie folgt ab:</p> <p>Es ist zuvorderst anzusprechen, dass ein Bebauungsplan grundsätzlich auf Verwirklichung gerichtet sein muss. Ein Bebauungsplan, dessen städtebauliche Zielsetzungen nicht erreichbar sind oder sein können, dessen tatsächliche Umsetzung also auch nicht ohne weiteres absehbar ist, ist nicht „erforderlich“ im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.</p> <p>Vgl.: BVerwG, NVwZ 1991, 1074</p> <p>Schon unter diesem Ansatz müssen wir für unseren Mandanten Einwendungen gegen den Planentwurf erheben.</p> <p>Der Bebauungsplan ist nämlich – wie sich aus den vorstehend wiedergegebenen Auszügen aus der Planbegründung entnehmen lässt – ausschließlich auf die Verwirklichung des konkreten Erweiterungsbauvorhabens des angesprochenen Unternehmens ausgerichtet. In diesem Zusammenhang sollen die Flächen bzw. die Teilflächen des Grundstücks unseres Mandanten in eine einheitliche Baukonzeption zur Ermöglichung des Vorhabens des Unternehmens einbezogen werden.</p> <p>Eine wie auch immer geartete anderweitige und selbständige bauliche Ausnutzung der in das Plangebiet einbezogenen Fläche des Grundstücks unseres Mandanten für eine gewerbliche Bebauung ist nach Maßgabe der betreffenden Plankonzeption damit auch schlichtweg nicht möglich. Hier fehlt es bereits an einer selbständigen Erschließung und der Möglichkeit einer eigenständigen Bebaubarkeit im Übrigen für sämtliche in das Gebiet einbezogene Flächen, soweit sie nicht für die bauliche Nutzung durch das Unternehmen einheitlich genutzt werden.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans heißt es – wie vorstehend angesprochen – zwar, dass der im nördlichen Plangebiet notwendige Grunderwerb auf dem Verhandlungsweg erreicht werden soll. Zu einer</p>	<p>Die Erweiterung des Gewerbebetriebs erfolgt, wie in der Begründung aufgeführt, in mehreren Bauabschnitten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zielen vor allem hinsichtlich der Einbeziehung der angesprochenen Fläche auf einen zukünftigen Zustand.</p> <p>Zur Sicherstellung ihrer Planungsziele steht es der Gemeinde jedoch jeder Zeit offen, eine gesetzliche Umgangung durchzuführen. Eine „Aussiedlung“ ist dabei nicht erforderlich, es kann Zuteilung von Bauland innerhalb des Gebiets erfolgen.</p> <p>Die Verhandlungen werden parallel zum Bebauungsplanverfahren fortgeführt, rechtliche Bedenken gegen eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens sind</p>

Privatperson	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>Einigung mit unserem Mandanten zu den Maßgaben eines solchen Grunderwerbs ist es aber bislang nicht gekommen. Das ist auch bei dortiger Gemeindeverwaltung bekannt.</p> <p>Es verwundert danach freilich, dass der Bebauungsplanentwurf bereits in die förmliche Auslegung gelangt ist, ohne dass die Grunderwerbsverhandlungen etwa zu einem konkreten Verhandlungsergebnis bzw. zu der erforderlichen vertraglichen Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages geführt hätten.</p> <p>Es sei an dieser Stelle dahingestellt, aus welchen Gründen die Verhandlungen bislang ergebnislos verlaufen sind; festzuhalten ist, dass jedenfalls bis heute keine Einigung über die Maßgaben des diesbezüglichen erforderlichen Grunderwerbs erfolgt ist.</p> <p>Schon unter dieser Voraussetzung muss mithin die mangelnde Erforderlichkeit der Bebauungsplanung gerügt werden; stehen die Flächen nicht zur Verfügung, kann das plangegenständliche Vorhaben nicht ausgeführt werden.</p> <p>Es sei allein rein vorsorglich angemerkt, dass bei der gegebenen Konstellation von Seiten der Gemeinde nicht etwa darauf gesetzt werden kann, die Verwirklichung der Plankonzeption, die allein und ausschließlich darauf ausgerichtet ist, dem Betrieb eine Erweiterung seiner betrieblichen Gebäude und Anlagen auf dem Grundstück unseres Mandanten zu ermöglichen, könne etwa über eine begleitend durchgeführte gesetzliche Umlegung erreichbar sein.</p> <p>Zunächst scheint dortige Gemeinde auch selbst nicht – mehr – davon auszugehen, dass über bodenordnende Maßnahmen im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens die für die Umsetzung des plangegenständlichen Erweiterungsvorhabens erforderlichen Grundstücksflächen, die im wesentlichen im Eigentum unseres Mandanten stehen, zur Verfügung gestellt werden könnten. Insoweit ist auf den vorstehend angesprochenen deutlichen Hinweis im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans, wonach der Grunderwerb in der Tat auf dem Verhandlungsweg erreicht werden soll, aufmerksam zu machen. Von einem etwa beabsichtigten oder umsetzbaren gesetzlichen</p>	<p>nicht ersichtlich.</p> <p>Die Erweiterung des Gewerbebetriebs soll, wie in der Begründung aufgeführt, in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Im geplanten Endzustand der Erweiterung ist eine Einbeziehung von Teilflächen des Flst. 96 erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zielen deshalb vor allem hinsichtlich der Einbeziehung der angesprochenen Fläche auf einen zukünftigen Zustand. Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Erforderlichkeit der vorliegenden Planung selbst bei einer nur teilweisen Umsetzung Erweiterungsabsichten nicht gegeben sein sollte.</p> <p>Eine einvernehmliche Einigung auf dem Verhandlungsweg, wie in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs zunächst aufgeführt, ist aus Sicht der Gemeinde wünschenswert.</p> <p>Zur Sicherstellung ihrer Planungsziele steht es der Gemeinde jedoch jeder Zeit offen, eine gesetzliche Umlegung durchzuführen. Eine „Aussiedlung“ ist dabei nicht erforderlich, es kann eine Zuteilung von Bauland innerhalb des Gebiets erfolgen.</p>

Privatperson	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>Umlegungsverfahren ist jedenfalls dort nicht die Rede.</p> <p>Es sei allerdings bereits darauf hingewiesen, dass etwaige Überlegungen zur Durchführung von Maßnahmen auf der Grundlage von §§ 45 ff. BauGB auch ersichtlich nicht zielführend sein dürfte. Hierzu:</p> <p>Das gesetzliche Umlegungsverfahren ist bekanntlich von dem Prinzip der sog. „Privatnützigkeit“ geprägt.</p> <p>Umlegungen sollen also zwar die Eigentumsstruktur umgestalten, nicht aber die Eigentümerstruktur. Wer bei der Einhaltung des Verfahrens an der Umlegung beteiligt war, soll auch beim Abschluss des Verfahrens als Eigentümer noch beteiligt sein. So ist eine Umlegung nicht mehr privatnützig, wenn praktisch alle Eigentümer im Umlegungsgebiet „ausgesiedelt“ werden sollen, weil ihre Grundstücke etwa für öffentliche Zwecke oder – wie in diesem Fall – allein für private Zwecke eines Eigentümers, nämlich für die Erweiterung des angesprochenen Unternehmens, verwendet werden sollen.</p> <p>Vgl. auch zu diesen Ansätzen: Dieterich, Baulandumlegung, 5. A., Rdn. 40; OGV Saarland, Urteil vom 28.01.1997 – 2 N/96 - ; BGH, Urteil vom 13.12.1990, NJW 1990, 211</p> <p>Sollte hier also, was möglicherweise durch die allerdings vor geraumer Zeit vorsorglich erfolgte Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB durch dortige Gemeinde intendiert – gewesen – sein könnte, versucht werden, unserem Mandanten das betreffende Grundstück oder den betreffenden Grundstücksteil im Wege einer Umlegung gleichsam enteignend zu entziehen, so muss das von vornherein als rechtlich unzulässig bzw. untauglich angesehen werden, worauf wir – wie gesagt – allein fürsorglich bereits aufmerksam machen müssen.</p> <p>Ersichtlich lässt der vorgesehene Bebauungsplan die Möglichkeit nicht zu, unserem Mandanten ein selbständig gewerblich bebaubares Grundstück, auf das unser Mandant allerdings im Rahmen eines etwaigen Umlegungsverfahrens ohne weiteres (Zuteilungs-) Anspruch haben würde, zuzuteilen. Das scheitert an den allein auf das konkrete Bauvorhaben des Unternehmens zugeschnittenen Festsetzungen einer Überbauung und der fehlenden selbständigen Erschließbarkeit der betreffenden Flächen im Bereich des etwaigen Einwurfsgrundstücks unseres Mandanten, des Grundstücks Flst. 96.</p> <p>Selbst wenn indes entgegen dem Grundsatz des sog. Iagewertglei-</p>	

Privatperson	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	<p>chen Zuteilung sogar eine Zuteilung auf einem Zuteilungsanspruch unseres Mandanten hin an anderer Stelle im Plangebiet beabsichtigt wäre, so schafft der Bebauungsplan auch hierzu die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen, eine selbständig gewerblich bebaubare Fläche an unseren Mandanten zuteilen zu können, nicht.</p> <p>Wir regen nach allem an, das Bebauungsplanverfahren zumindest derzeit nicht fortzuführen, bis etwa im Rahmen weitergehender Erwerbsverhandlungen mit unserem Mandanten eine Einigung über einen Grunderwerb, der allerdings zu angemessenen Bedingungen erfolgen müsste, erfolgt ist. Sollte eine Einigung nicht zustande kommen, wäre die mit dem Planentwurf verfolgte städtebauliche Zielsetzung – wie dargelegt – ohnehin nicht verfolgbar.</p> <p>Nicht hinnehmbar ist aus Sicht unseres Mandanten schließlich auch die mit dem Planentwurf vorgesehene „Zerschneidung“ der bisher einheitlich für landwirtschaftliche Zwecke nutzbaren Flächen des in Rede stehenden Grundstücks.</p> <p>Dieses wäre zudem auch durch den auf dem Grundstück ausgewiesenen „Pflanzzwang“ betroffen. Gegen diese für das Grundstück unseres Mandanten enteignend wirkende Festsetzung wendet sich unser Mandant ebenfalls</p> <p>Ohnehin ist nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen nur Teilflächen des Grundstücks Flst. 96 in das Plangebiet einbezogen werden, obwohl dieses im bisher geltenden Bebauungsplan mit seiner Gesamtfläche erfasst wird.</p> <p>Es bleibt hier – wie angesprochen – dabei auch offen, welche planungsrechtliche Aussagen aus dem „Vorgängerbebauungsplan“ noch für das Restgrundstück verbleiben sollen.</p> <p>Rechtsanwalt - Fachanwalt für Verwaltungsrecht</p>	<p>Der als landwirtschaftliche Fläche verbleibende Teil des Flurstücks kann ohne Einschränkungen weiterbewirtschaftet werden.</p> <p>Der bisher plangegegenständliche Pflanzstreifen wurde reduziert, um die Betroffenheit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren. Die Pflanzfläche liegt im Süden der Ackerflächen, sodass aufgrund der dort hochstehenden Sonne keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p> <p>Aus heutiger Sicht besteht kein Bedarf, die bisherigen landwirtschaftlichen Flächen vollständig in das Gewerbegebiet einzubeziehen.</p> <p>Die Regelungen des Bebauungsplans „Brühl“ von 1996 behalten ihre Gültigkeit, somit bleibt es für das Restgrundstück bei der Festsetzung „landwirtschaftliche Fläche“.</p>

Aufgestellt, Rudersberg, den 01.07.2015

Bauamt/Büro Käser