

Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan

„Teiländerung 7 – Gassenberg Ost“ in Burgrieden (VVG Laupheim)

Aufstellungsbeschluss im Gemeinsamen Ausschuss der VVG: 20.11.2018

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, ortsübliche Bekanntmachung: 20. und 21.12.2018

Auslegung der Planunterlagen in den Rathäusern der VVG: 07.01.2019 bis 08.02.2019

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB), Anschreiben: 03.01.2019, Frist: 08.02.2019

Abwägungs- und Auslegungsbeschluss im Gemeinsamen Ausschuss der VVG: 01.10.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit, ortsübliche Bekanntmachung: 05. und 06.12.2019

Öffentliche Auslegung der Planunterlagen in den Rathäusern der VVG: 16.12.2019 bis 31.01.2020

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB), Anschreiben: 09.12.2019, Frist: 31.01.2020

Abwägungs- und Auslegungsbeschluss im Gemeinsamen Ausschuss der VVG: 20.10.2020

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, ortsübliche Bekanntmachung: 19. und 20.11.2020

Erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen in den Rathäusern der VVG: 30.11.2020 bis 08.01.2021

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB), Anschreiben: 18.11.2020, Frist: 08.01.2021

Stand: 22.10.2021

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen stellen sich wie folgt dar:

Nr.	Verfasser/ Datum	Stellungnahme	Abwägung
1	Deutsche Telekom Technik GmbH Adolph-Kolping-Str 2-4 78166 Donaueschingen 19.11.2020	Sollten die Standorte eindeutig feststehen, so wenden sie sich bitte wieder direkt an uns. Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die bedeutsam sein können.	Kein Abwägungsbedarf
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn 20.11.2020	<p>Die Stellungnahme der Bundeswehr aus der ersten Beteiligung wurde gemäß Abwägung zur Kenntnis genommen und wird weiterhin aufrecht erhalten.</p> <p>Stellungnahme vom 04.01.2019: <i>Die geplanten Teiländerungen 1 bis 8 befinden sich aktuell im Bauschutzbereich des Flugplatzes Laupheim, sowie im Interessengebiet der Flugsicherung, einer Funkdienststelle und im Bereich von Hubschraubertiefflugstrecken.</i></p> <p><i>Ob und inwiefern eine Beeinträchtigung der militärischen Interessen tatsächlich vorliegt, kann in dieser frühen Planungsphase nicht beurteilt werden und ist abhängig von genauen Standorten, Bauhöhen und Geländehöhen der einzelnen geplanten Baumaßnahmen.</i></p> <p><i>Die Bundeswehr behält sich daher vor, im Rahmen der sich anschließenden Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch zu gegebener Zeit, wenn nötig, Einwendungen geltend machen, da jede beantragte Baumaßnahme einer Einzelfallprüfung bedarf. [...]</i></p>	Kein Abwägungsbedarf

An den nachfolgenden Verfahren bitte ich das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) unter Angabe meines Zeichens zwingend zu beteiligen.

3 Stadt Ehingen (Donau) Es bestehen keine Einwände seitens der Stadt Ehingen (Donau) gegen **Kein Abwägungsbedarf**
Marktplatz 1 die Teiländerungen.
89584 Ehingen/Donau

25.11.2020

4 Vodafone BW GmbH Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. **Kein Abwägungsbedarf**
Postfach 10 20 28
34020 Kassel

30.11.2020

5 Gemeinde Die Gemeinde Schemmerhofen hat keine Einwendungen Anregungen **Kein Abwägungsbedarf**
Schemmerhofen oder Bedenken zu dem im Betreff genannten Verfahren.

Hauptstraße 25
88433 Schemmerhofen Planungen der Gemeinde Schemmerhofen, die Einfluss auf die
anhängige Teiländerung 7 haben könnten, bestehen nicht.

30.11.2020

6 Zweckverband WV In den Teiländerungen 2 und 7 sind keine Leitungen des **Kein Abwägungsbedarf**
Iller-Rißtal Zweckverbandes WV Iller-Rißtal betroffen.
Marktplatz 7
88453 Erolzheim

30.11.2020

7	Stadt Laupheim Amt für Tiefbau und Umwelt Marktplatz 1 88471 Laupheim 03.12.2020	Es werden keine Einwendungen erhoben.	Kein Abwägungsbedarf
8	IHK Ulm Postfach 24 60 89014 Ulm 04.12.2020	Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zu den oben genannten Teiländerungen des Flächennutzungsplans 2015 auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen keine Bedenken oder Anmerkungen vorzubringen.	Kein Abwägungsbedarf
9	Netze-Gesellschaft Südwest mbH Brunnenbergstr. 27 89597 Munderkingen 08.12.2020	<p>Die Teiländerung 7 des Flächennutzungsplans haben wir eingesehen und auf die Belange der Netze-Gesellschaft Südwest mbH hin geprüft.</p> <p>Im Bereich der bestehenden Straße und Wege (Hohenstetter Höhe), sind Erdgasmitteldruckleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbauträger, bzw. der Gemeinde oder den Grundstückseigentümer verlegt wurden.</p> <p>Gegen diese Teiländerung des Flächennutzungsplans haben wir keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Detaillierte Stellungnahmen zu einzelnen Bereichen können wir erst bei Vorliegen differenzierter Planungen (z. B. Bebauungsplan) abgeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Kein Abwägungsbedarf</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

		Eine endgültige Entscheidung über den Ausbau neuer Erschließungen müssen wir uns vorbehalten, bis dies anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung entschieden werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen
<hr/>			
10	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Alexanderstraße 48 72072 Tübingen 09.12.2020	<p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 07.02.2019 ist unter Punkt 26 übernommen. Darüber hinaus gehende Bedenken werden nicht geäußert.</p> <p>Stellungnahme vom 07.02.2019: <u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> <i>Auch wenn bezüglich der einzelnen Bauflächen keine grundlegenden Bedenken bestehen, können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unter Umständen Konflikte mit denkmalpflegerischen Belangen auftreten. Ganz besonders gilt dies für gewerbliche Bauflächen und Sondernutzungen. Diese können z.B. aufgrund ihrer Höhenentwicklungen (z.B. bei Hochregallagern) beachtliche räumliche Wirkungen entfalten. Selbst wenn diese Bauflächen relativ weit von einem gem. § 12/28 DSchG geschützten Kulturdenkmal entfernt sind, sind erheblich beeinträchtigende Auswirkungen auf die gem. § 15/3 DSchG geschützte Umgebung der Kulturdenkmale manchmal nicht auszuschließen. [...]</i></p>	Kein Abwägungsbedarf
<hr/>			
11	Netze BW GmbH Schelmenwasenstr. 15 70567 Stuttgart 09.12.2020	<p>Unsere Stellungnahme vom 21.01.2019, welche im Abwägungsprotokoll aufgenommen und berücksichtigt wurde hat weiterhin Gültigkeit. Wir haben daher zu den Flächennutzungsplanänderungen keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns <u>weiter</u> am Verfahren zu beteiligen.</p>	Kein Abwägungsbedarf Wird zur Kenntnis genommen

Stellungnahme vom 21.01.2019:

Gegen die Teilfortschreibung des o.g. Flächennutzungsplanes haben wir keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorzubringen.[...]

Für die Änderungen 7 und 8 wurden bereits Bebauungsplanverfahren durchgeführt, an denen wir beteiligt waren.

Gegen die restlichen Änderungen haben wir keine Einwände. Ausführliche Stellungnahmen werden wir zu den jeweiligen Bebauungsplanverfahren abgeben. [...]

12 RP Freiburg
Landesamt für
Geologie, Rohstoffe
und Bergbau
Albertstraße 5
79104 Freiburg i. Br.

15.12.2020

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 07.02.2019 (Az. 2511//19-00075) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Stellungnahme vom 07.02.2019:

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

Kein Abwägungsbedarf

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter <http://maps.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Sofern in den Plangebieten bei Baumaßnahmen größere Mengen verwertbarer Kiese anfallen, sollten diese einem der nahegelegenen Kieswerke zur Aufbereitung und Weiterverarbeitung zugeführt werden. Darüber hinaus sind zum Planungsvorhaben aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Bezüglich dem Teiländerungsbereich 8 "Sondergebiet Feuerwehr" der Gemeinde Mietingen, Gemarkung Baltringen wird auf die LGRB-Stellungnahme vom 17.01.2018 (Az.2511//17-12464) verwiesen:

Das Plangebiet liegt außerhalb des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes "Mietingen, ZV WV Rottumgruppe (WSG-LfU-

Nr. 426033)". Dieses Wasserschutzgebiet befindet sich zurzeit in Überarbeitung. Das Plangebiet wird voraussichtlich in der künftigen Schutzzone III, nicht weit entfernt von der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes liegen.

Bergbau

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

13 Landratsamt Biberach
Rollinstraße 9
88400 Biberach/Riß

28.12.2020

I. Landwirtschaftsamt
[...]
Teiländerung 7, Burgrieden, Neuausweisung Gewerbefl.
„Gassenberg Ost“

Die bauliche Nutzung wird von bisher Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert. Das Landwirtschaftsamt begrüßt diese Änderung aufgrund der im dortigen Bereich vorhandenen **Kein Abwägungsbedarf**

landwirtschaftlichen Immissionen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf unsere früheren Stellungnahmen in dieser Sache. So sollte dort keinerlei Wohnbebauung und auch kein geruchssensibles Gewerbe angesiedelt werden.

Das Landwirtschaftsamt hat keine Bedenken gegen diese Änderungen des Flächennutzungsplanes.

II. Straßenamt:

[...]

Teiländerung 7: Burgrieden-Hochstetten „Gassenberg Ost“

Das Plangebiet befindet sich in Hochstetten in Richtung Laupheim abseits vom klassifizierten Straßennetz am Höhenweg (Gemeindestraße). Die Zuständigkeit hierfür obliegt der Gemeinde Burgrieden. Die Belange des Straßenamtes sind deshalb nicht betroffen.

Kein Abwägungsbedarf

III. Amt für Brand- und Katastrophenschutz

Die Stellungnahme vom 28.01.2020 ist zu beachten.

Kein Abwägungsbedarf

14 Regionalverband
Donau-Iller
Schwambergerstr. 35
89073 Ulm

Regionalplanerische Belange sind durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.

Kein Abwägungsbedarf

29.12.2020

15 Handwerkskammer
Ulm
Olgastraße 72
89073 Ulm

06.01.2021

Die Fläche der Teiländerung 7 „Gassenberg Ost“ in Burgrieden-Hochstetten soll als gewerbliche Fläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Der Bebauungsplan sieht ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) vor. Im Übergang zur neuen Wohnbebauung ist ein Pufferstreifen in Form eines Mischgebietes (MI) geplant.

Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans begrüßt die Handwerkskammer Ulm grundsätzlich die Weiterentwicklung und Ermöglichung weiterer gewerblicher Nutzungen zur Sicherung eines ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen.

Jedoch regen wir an, die Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft, die auf die geplante Wohnbebauung sowie auf das künftige Gewerbe-Areal einwirken, durch entsprechende Gutachten und Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Bei der Ausweisung von Baugebieten als Mischgebiet ist darauf zu achten, dass die Ansiedlung von nicht wesentlichen störenden Gewerbebetrieben tatsächlich möglich und zumindest auch zu erwarten ist. Demgegenüber stellt es einen Etikettenschwindel dar, wenn ein im Wesentlichen nur zu Wohnzwecken genutzter und künftig zu nützender Bereich etwa im unmittelbaren Einwirkungsbereich hoch belasteter Verkehrswege oder emittierender gewerblicher Nutzungen nur aus Gründen geringerer Schutzansprüche der an sich nur vorhandenen und/oder geplanten Wohnbebauung als Mischgebiet festgesetzt wird. (vgl. etwa OVG NRW, Urteil vom 19.10.1993 - 10a NE 41/89 - VGH BW, Beschluss vom 20.06.1995 - 8 S 237/95 - BayVGH, Urteil vom 03.04.2007 - 25 N 03.1282). Die Handwerkskammer Ulm hebt ihre Erwartung hervor, dass in dem Mischgebiet auch verbrauchernahe, nicht störende bis nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe einen neuen Standort finden können.

Wird zur Kenntnis genommen

Wird zur Kenntnis genommen

Die genannten Forderungen sind im Bebauungsplan-aufstellungsverfahren einzubringen und haben keine Auswirkung auf den Flächennutzungsplan.

Wird zur Kenntnis genommen

Die genannten Forderungen sind im Bebauungsplan-aufstellungsverfahren einzubringen und haben keine Auswirkung auf den Flächennutzungsplan. Außerdem soll dort nach aktuellen Überlegungen ein Gewerbegebiet entstehen und lediglich ein Pufferstreifen als Mischgebiet zum bestehenden WA „Gassenberg West“ vorgesehen werden (daher die Umplanung der Teiländerung 7 von „M“ nach „G“ und die neuerliche Auslegung).

Die Vergabe von Grundstücken obliegt alleine der Gemeinde Burgrieden. Welche Betriebe sich später im Gebiet ansiedeln werden, ist noch nicht absehbar.

16	Polizeipräsidium Ulm Führungs- und Einsatzstab Einsatz/Verkehr Münsterplatz 47 89073 Ulm 08.01.2021	<p>Hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes hat das PP Ulm keine Einwände.</p> <p>Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Gebietes über den Höhenweg für gewerblichen Verkehr als kritisch betrachtet wird. An der Einmündung des Höhenweg in die K 7518 (Laupheimer Straße) befindet sich nach dem vorliegenden Luftbild eine Mittelinsel, die ein Linksabbiegen für den Lkw-Verkehr erschwert. Hier ist zu erwarten, dass eine Anpassung der Einmündungssituation erforderlich wird.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen Die Erschließungsplanung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Teiländerungsverfahrens zum Flächennutzungsplan. Da erst mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplans klar sein wird, welche Nutzungen im Gebiet vorgesehen sind, kann der Belang nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplans abgearbeitet werden. Nach Informationen der Gemeinde ist aber der Rückbau der Mittelinsel ohnehin geplant.</p>
17	RP Tübingen Konrad-Adenauer- Straße 20 72072 Tübingen 08.01.2021	<p>Durch die vorliegende erneute Beteiligung soll die Fläche Teiländerung Nr. 7: Burgrieden-Hochstetten „Gassenberg Ost“ im Flächennutzungsplanverfahren nun nicht mehr als gemischte Baufläche, sondern als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.</p> <p>Soweit diese gewerbliche Fläche für ortsansässige Betriebe bereitgestellt wird, bestehen keine Bedenken.</p> <p>Allerdings sollte, nachdem nun parallel die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans begonnen wurde und welche ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept beinhaltet, diese teilweise neu hinzukommende gewerbliche Baufläche als Vorab-Inanspruchnahme in der Endabrechnung Berücksichtigung finden.</p>	<p>Kein Abwägungsbedarf</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

- 18 Bauernverband
Biberach –
Sigmaringen e. V.
Amriswilstraße 60-62
88400 Biberach

13.01.2021
- Gegen die oben benannten Planungen, (Teiländerung des Flächennutzungsplans) erheben wir folgende **Einwendungen**:
- Mit der Änderung soll der im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Mischgebiet vorgesehene Teilbereich „Gassenberg Ost“ zum reinen Gewerbegebiet umgewandelt werden.
- Hinsichtlich der Erschließung des Gewerbegebietes über den Höhenweg ergeben sich erhebliche Verschlechterungen.
1. Der Höhenweg ist allein schon wegen seiner verfügbaren Straßenbreite für einen Verkehr mit gewerblichen Fahrzeugen nicht geeignet und nicht ausreichend.
Der Höhenweg hat eine schlicht zu enge Fahrbahnbreite.
Insbesondere der Begegnungsverkehr mit den landwirtschaftlichen Fahrzeugen der in der Nachbarschaft ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe, würde erheblich erschwert.
Außerdem wäre -auch wegen fehlendem Geh- und Radweg- eine erhebliche Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer gegeben.
 2. Bereits durch die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung des Wohngebiets „Gassenberg West“ ist eine erhebliche Zunahme des Verkehrs erfolgt und der Höhenweg ist keinesfalls in der Lage, die zusätzliche Belastung durch gewerbliche Fahrzeuge aufzunehmen.
 3. Die Erschließung des Gewerbegebietes über den Höhenweg wäre absolut unzureichend und sollte unbedingt vermieden werden.
 4. Sollte die Ausweisung des Gewerbegebietes „Gassenberg Ost“ unumgänglich sein, wäre es die bessere Alternative eine Erschließung über den Gemeindeverbindungsweg Bühl/Hochstetten herbeizuführen.

Kein Abwägungsbedarf

Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es, die „aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen“ (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Insofern ist es nicht Aufgabe der Flächennutzungsplanung jedes Detail einer Planung – insbesondere die Erschließungssituation – zu untersuchen. Die detailliertere Betrachtung wird erst auf Ebene nachgelagerten Bebauungsplanung sinnvoll und möglich.

Welche Verkehre zukünftig durch das Gebiet „Gassenberg Ost“ resultieren und welche Fahrzeugtypen tatsächlich die Erschließung über den Höhenweg nutzen werden, kann auf der abstrahierten Ebene des Flächennutzungsplans nicht geklärt werden. Hierzu muss zunächst die Entwurfsfassung des Bebauungsplans erarbeitet werden, da sich erst daraus ableiten lässt, welche Nutzungen sich tatsächlich im Gebiet ansiedeln können. Ggf. ist im Bebauungsplanverfahren dann mit weiteren Untersuchungen die Erschließungssituation zu überprüfen. Dies obliegt dann der Gemeinde Burgrieden selbst.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Nr.	Verfasser/ Datum	Stellungnahme	Abwägung
1	Öffentlichkeit 1 17.12.2020	<p>Mit der Teiländerung soll der im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Mischgebiet vorgesehene Teilbereich „Gassenberg Ost“ zum reinen Gewerbegebiet umgewandelt werden.</p> <p>Gegen das vorgesehene Mischgebiet hatte ich bereits mit Schreiben vom 16.07.2018 Einwendungen erhoben (siehe Anlage). Die dabei vorgebrachten Einwendungen bestehen sowohl bei einem Mischgebiet als auch bei einem reinen Gewerbegebiet. Hinsichtlich der Erschließung des Gewerbegebietes über den Höhenweg ergeben sich sogar weitere Verschlechterungen, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Höhenweg allein schon wegen der verfügbaren Straßenbreite für einen Verkehr mit gewerblichen Fahrzeugen nicht ausreicht. Insbesondere der Begegnungsverkehr mit den landwirtschaftlichen Fahrzeugen der in der Nachbarschaft ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe würde deutlich erschwert. Außerdem wäre - auch wegen fehlendem Geh-/Radweg - eine erhebliche Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer gegeben. • bereits durch die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung des Wohngebietes „Gassenberg West“ eine erhebliche Zunahme des Verkehrs erfolgt ist und der Höhenweg zusätzliche Belastungen durch gewerbliche Fahrzeuge meines Erachtens nicht mehr übernehmen kann. <p>Die Erschließung eines Gewerbegebietes über den Höhenweg wäre absolut unzureichend und sollte unbedingt vermieden werden. Sollte die Ausweisung des Gewerbegebietes „Gassenberg Ost“ unumgänglich sein, wäre die bessere Alternative eine Erschließung über den Gemeindeverbindungsweg Bühl/Hochstetten.</p>	<p><u>Hinweis:</u> Das bezeichnete Schreiben wurde im Rahmen der Beteiligungsrunde im Bebauungsplanaufstellungsverfahren an die Gemeinde Burgrieden versendet.</p> <p>Kein Abwägungsbedarf</p> <p>Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es, die „aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen“ (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Insofern ist es nicht Aufgabe der Flächennutzungsplanung jedes Detail einer Planung – insbesondere die Erschließungssituation – zu untersuchen. Die detailliertere Betrachtung wird erst auf Ebene nachgelagerten Bebauungsplanung sinnvoll und möglich.</p> <p>Welche Verkehre zukünftig durch das Gebiet „Gassenberg Ost“ resultieren und welche Fahrzeugtypen tatsächlich die Erschließung über den Höhenweg nutzen werden, kann auf der abstrahierten Ebene des Flächennutzungsplans nicht geklärt werden. Hierzu muss zunächst die Entwurfsfassung des Bebauungsplans erarbeitet werden, da sich erst daraus ableiten lässt, welche Nutzungen sich tatsächlich im Gebiet ansiedeln können. Ggf. ist im</p>

Bebauungsplanverfahren dann mit weiteren Untersuchungen die Erschließungssituation zu überprüfen. Dies obliegt dann der Gemeinde Burgrieden selbst.

Die Gemeinde Burgrieden habe ich per Mehrfertigung über dieses Schreiben an Sie informiert. Sollten Sie Fragen haben können Sie mich gerne kontaktieren.

Stellungnahme vom 16.07.2018 zum Bebauungsplanentwurf „Mischgebiet Gassenberg Ost“:

Von den Planungsunterlagen habe ich Kenntnis genommen und erhebe im Rahmen der Anhörung die folgenden Einwendungen:

Anmerkung: Es handelt sich um die Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf. Die Planung wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits weiterentwickelt. Die noch relevanten Aspekte werden mit Blick auf die FNP-Teiländerung abgewogen.

1. Immissionsschutz landwirtschaftliche Betriebe

Eine Bebauung mit Wohngebäuden und gewerbliche Nutzungen mit zeitweiligem Aufenthalt von Personen ist aufgrund der Nachbarschaft landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung (z.B. auch mein Betrieb mit Rinder-, Pferde- und Eselhaltung) – zumindest im östlichen Bereich bis zur Wegparzelle 140 – nicht möglich.

Wurde berücksichtigt

Vor diesem Hintergrund wurde die erneute Beteiligung im Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplans beschlossen und durchgeführt, da zunächst ein Mischgebiet für die Fläche vorgesehen war. Um der Immissionssituation vor Ort gerecht zu werden, soll die Fläche nun als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die konkrete immissionsschutzrechtliche Betrachtung muss auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen, da erst auf dieser Ebene die geplanten Nutzungen genauer definiert werden können.

Die Ansiedlung des Bauhofs muss unter diesem Aspekt ebenfalls ausscheiden, weil sich hier funktionsbedingt Personen nicht immer nur kurzzeitig aufhalten, sondern immer wieder auch längerfristig dort tätig sein müssen (z.B. Schlechtwetterarbeitsplätze, Bau/Montage/Reparatur von Geräten und Ausstattungsgegenständen).

Kein Abwägungsbedarf

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans lassen noch keine konkrete Nutzung bestimmen. Insofern kann an dieser Stelle offen bleiben, was im Zuge des Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahrens auf der Fläche vorgesehen wird. Im Flächennutzungsplan wird nur

Eine Nutzung des geplanten Mischgebietes für allein zulässiges, nicht immissionsempfindliches Gewerbe, ist nicht darstellbar, da es sich ausschließlich um Lagerhallen oder -flächen ohne zugehörige Büros handeln könnte.

die beabsichtigte Bodennutzung festgelegt, nicht aber konkrete Nutzungen oder deren Ausführung.

2. Erschließung

Die vorgesehene Erschließung über Höhenweg und Wohngebiet „Gassenberg West“ ist für eine gewerbliche Nutzung in einem Mischgebiet absolut unzureichend, zumal bereits durch das vorgesehene Baugebiet „Gassenberg West“ eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung folgen wird. Zu beachten ist dabei,

- a. dass die Verbindungsstraße nach Bühl über den Höhenweg sich zu einem viel befahrenen „Schleichweg“ entwickelt hat.
- b. Dass im Höhenweg weder Geh- noch Radweg vorhanden und vorgesehen sind. Damit sind Fußgänger (z.B. auch mit Kinderwagen) und Radfahrer in unverantwortlicher Weise Gefahren ausgesetzt. Der Höhenweg ist sowohl bei Hundebesitzern, als auch bei Spaziergängern, Radfahrern, Walkern und Joggern äußerst beliebt ist. Diese kommen auch nicht ausschließlich von den angrenzenden Wohngebieten sondern zu weiten Teilen auch aus Nachbargemeinden. Eine weitere Zunahme dieses Verkehrs wird sich durch die späteren Bewohner des geplanten Baugebiets „Gassenberg West“ ergeben.
- c. Ein Begegnungsverkehr mit LKWs, LKW-Gespanssen und vor allem auch mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen wird aufgrund der verfügbaren Straßenbreite nur sehr eingeschränkt im Winter mit Schnee am Straßenrand gar nicht mehr möglich sein.

Kein Abwägungsbedarf

Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es, die „aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen“ (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Insofern ist es nicht Aufgabe der Flächennutzungsplanung jedes Detail einer Planung – insbesondere die Erschließungssituation – zu untersuchen. Die detailliertere Betrachtung wird erst auf Ebene nachgelagerter Bebauungsplanung sinnvoll und möglich.

Welche Verkehre zukünftig durch das Gebiet „Gassenberg Ost“ resultieren und welche Fahrzeugtypen tatsächlich die Erschließung über den Höhenweg nutzen werden, kann auf der abstrahierten Ebene des Flächennutzungsplans nicht geklärt werden. Hierzu muss zunächst die Entwurfsfassung des Bebauungsplans erarbeitet werden, da sich erst daraus ableiten lässt, welche Nutzungen sich tatsächlich im Gebiet ansiedeln können. Ggf. ist im Bebauungsplanverfahren dann mit weiteren Untersuchungen die Erschließungssituation zu überprüfen. Dies obliegt dann der Gemeinde Burgrieden selbst.

3. Verkehrsbelastung für die Anwohner im Höhenweg

Die Verkehrsbelastung für die Anwohner des Höhenwegs wird bereits durch das geplante Wohngebiet „Gassenberg West“ deutlich zunehmen. Das vorgesehene Wohnbaugebiet wird ja ausschließlich durch den Höhenweg erschlossen. s. o.

Durch die verfügbare Straßenbreite ohne Geh- oder Radweg wird der Höhenweg schon mit dem neuen Wohngebiet an seine Grenzen gelangen (vermutlich sogar schon darüber hinaus). Ein zusätzlicher gewerblicher Verkehr u.a. auch mit LKWs und LKW-Gespanssen ist für die Anlieger im Höhenweg nicht zumutbar.

4. Abstand der Einfriedungen zum Höhenweg

Der vorgesehene Abstand von Einfriedungen mit 0,5 m wäre – in Anbetracht der Fahrbahnbreite – für LKW- und landwirtschaftlichem Verkehr, der sich ja auch begegnen wird, keinesfalls ausreichend.

Kein Abwägungsbedarf

Dieser Aspekt ist im Bebauungsplanverfahren zu behandeln.

5. Nutzung der Flächen zwischen Leitdamm und Höhenweg

Nach der Errichtung des Leitdammes verbleibt zum Höhenweg eine Fläche, die auch für eine weitere landwirtschaftliche Nutzung groß genug ist. Die Ausweisung eines Baugebietes ist für eine sinnvolle künftige Nutzung deshalb nicht erforderlich.

Die nach einer Baulandausweisung erzielbaren Grundstückspreise mögen die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern vielleicht vereinfachen, jedoch könnte die Verkaufsbereitschaft ebenso durch sinnvolle Flächenumlegungen bzw. durch Flächentausch gefördert werden.

Kein Abwägungsbedarf

Wie Flächen innerhalb der Gemeinde zukünftig genutzt werden sollen, obliegt der Entscheidung der Gemeinde. Sie hat „die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Schutz des Ortsteils Hochstetten vor wild abfließendem Oberflächenwasser durch Errichtung eines Leitdammes ist ein solcher Grund, der die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans rechtfertigt. Zeitgleich gibt es in der Gemeinde Burgrieden einen Bedarf an gewerblicher Baufläche (z.T. Lagermöglichkeiten, usw.), der die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche begründet.

6. Verlust von landwirtschaftlichen Ackerflächen

Durch das vorgesehene Mischgebiet gehen Ackerflächen und nicht wie in der Begründung der Gemeinde unter 1.5 angeführt Wiesenflächen verloren. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, insbesondere von Ackerflächen, sollte auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben, so dass auf die Ausweisung des nicht zwingend erforderlichen Mischgebietes verzichtet werden sollte.

Wird zur Kenntnis genommen

Der Gemeinde Burgrieden ist durchaus bewusst, dass Fläche ein endliches Gut ist. Auch ist ihr der Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen wichtig. Dennoch überwiegt in diesem Fall der Schutz der Allgemeinheit dem Aspekt des Flächenverbrauchs. Ebenso kann durch die Planung die verfolgte Abrundung der Ortsteils Hochstetten zum Außenbereich verfolgt und gleichzeitig ortsansässigen Gewerbebetrieben eine Chance zur Weiterentwicklung am Ort geboten werden.

Insgesamt betrachtet ist das geplante Mischgebiet unter rechtlichen Aspekten (unzureichende Erschließung, Immissionsschutz landwirtschaftlicher Betriebe) kritisch zu sehen und nach objektiven sachlichen Erwägungen auch nicht darstellbar. Die Planung hat ganz offensichtlich das vorrangige Ziel, den gemeindlichen Bauhof dort unterzubringen.

Wird zur Kenntnis genommen