



Gemeinde Biberach

Bebauungsplan: "Mühlenweg"

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 2020-10-06

Kappis Ingenieure GmbH

Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de



KAPPISGRUPPE  
IDEEN BAUEN

## Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB

OZ	Öffentlichkeit - Stellungnahme -	Stellungnahme der Stadtplanung - Abwägungsvorschlag -
1.	<p><b>Bürger 1, vertreten durch einen Rechtsanwalt</b></p> <p><b>Schreiben vom 13.08.2020</b></p>	
	<p>Gegenstand meiner Beauftragung ist die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs „Bebauungsplan Mühlenweg“. Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung bringe ich für meine Mandanten folgende Einwendungen vor:</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass im Rahmen der Aufstellung des neuen Bebauungsplans „Mühlenweg“ eine sinnvolle, maßstabsgerechte Nachverdichtung im Bestand planungsrechtlich gesichert werden könne. Eine solche Nachverdichtung darf aber nicht zum Nachteil meiner Mandanten geschehen.</p> <p><u>Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB</u></p> <p>Das Aufstellungsverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch können für Maßnahmen der Innenentwicklung Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Zulässig ist ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB nur für Grundstücke, die dem Innenbereich zuzu-rechnen sind.</p> <p>Hier ist fraglich, ob die streitgegenständliche Grundstücksfläche tatsächlich dem Innenbereich zuzuordnen ist. Jedenfalls wäre der streitgegenständliche Bereich derzeit nicht als Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB anzusehen. Die vorhandene Bebauung erweckt nicht den Eindruck eines Bebauungszusammenhangs. Vielmehr gibt es unterschiedliche, teilweise auch nicht verträgliche Nutzungsarten (Lagerfläche, Wohnnutzung, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe usw.).</p> <p>Es bestehen also Bedenken gegen die Zulässigkeit eines Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verfahrensart wurde zu Beginn des Planungsprozesses mit dem Landratsamt geklärt. Mit Mail vom 29.01.2016 hat das Baurechtsamt bestätigt, dass § 13a BauGB angewendet werden kann.</p> <p>Auch in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 10.09.2020 wird die Anwendbarkeit bestätigt.</p>



Gemeinde Biberach

**Bebauungsplan: "Mühlenweg"**

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen  
Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
in der Fassung vom 2020-10-06

**Kappis Ingenieure GmbH**

Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig  
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de



**KAPPISGRUPPE**  
IDEEN BAUEN

**Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB**

Flächennutzungsplan

In dem Entwurf einer gemeinsamen Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass im rechtswirksamen Flächennutzungsplan das Plangebiet bereits als bestehende Wohnbaufläche dargestellt sei. Das ist nicht richtig. Vielmehr stellt der Flächennutzungsplan Teile des Plangebiets als Mischgebiet dar. In einem Mischgebiet ist neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzung zulässig. Der Bebauungsplan entwickelt sich daher nicht aus dem Flächennutzungsplan und widerspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Der Verstoß gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 II BauGB ist hier auch beachtlich, weil durch die beabsichtigte Planung Konflikte verursacht und Grundzüge der Planung verletzt werden. Bei der Planung hätte berücksichtigt werden müssen, dass die streitgegenständliche Fläche nicht ohne Grund bisher weitgehend von Bebauung freigeblieben ist. Es sind in diesem Bereich unterschiedliche Nutzungen vorhanden. Eine Lösung der durch die unterschiedlichen Nutzungen entstehenden Konflikte ist jedenfalls durch die Ausweisung eines Wohngebiets mit teilweise temporärem Baurecht nicht erfolgt. So zeigen die vorgelegten Lärmgutachten, dass es zu Konflikten der unterschiedlichen Nutzungsarten kommen wird.

Bestehende Lärmkonflikte

Die beabsichtigte Planung sieht zur Lösung von Lärmkonflikten vor, dass die beiden äußeren Bauplätze im Südwesten und Südosten mit einem temporären Baurecht belegt werden. Eine Bebauung kann dort nur nach Lösung der bestehenden Lärmkonflikte erfolgen.

Das Plangebiet wird auf dessen Nordwestseite von der Lagerfläche tangiert, die meine Mandantin gewerblich nutzt. In den von der Gemeinde Biberach eingeholten Lärmgutachten wird festgestellt, dass eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts "tags" durch die Nutzung der Lagerfläche nicht ausgeschlossen werden kann. In dem Entwurf einer Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass „...um die derzeitige

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Die Baufläche, die innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegt, ist als bestehenden Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

Das Plangebiet ist von Mischnutzung bzw. gewerblicher Nutzung umgeben. Diese Thematik wurde im Rahmen eines Lärmgutachtens aufgegriffen und geprüft. Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen bzw. außerhalb des Bebauungsplans über eine Änderungs-/Ergänzungs-Baugenehmigung gesichert. Die Ausweisung eines temporären Baurechts wird aus dem Entwurf herausgenommen. Die Baufenster werden verkleinert, so dass ein hinreichender Abstand der neuen Wohnbebauung zu den Gewerbebetrieben eingehalten wird.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und zur Vermeidung von Rechtsfehlern wird die Festsetzung des temporären Baurechts aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Ein Großteil der betroffenen Flächen wird als private Grünflächen ausgewiesen. Bauliche Anlagen sind dort ausgeschlossen. Kleine Teilbereiche, die in die künftigen Baugrundstücke reichen, dürfen nur eingeschränkt für Garagen, Carports und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sowie Geschirrhütten, Einhausungen oder ähnliches genutzt werden. Mittels dieses Positivkatalogs wird gewährleistet, dass in diesem Bereich keine Nutzungen mit dauerhaftem Aufenthalt entstehen.



Gemeinde Biberach

**Bebauungsplan: "Mühlenweg"**

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen  
Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
in der Fassung vom 2020-10-06

**Kappis Ingenieure GmbH**

Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig  
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de



**KAPPISGRUPPE**  
IDEEEN BAUEN

**Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB**

Nutzung der dem Baugebiet benachbarten Gewerbeflächen nicht maßgeblich einzuschränken..." mit der geplanten Wohnbebauung hinreichend weit abgerückt werden muss.

Dieser Ansatz ist rechtsfehlerhaft. Für den Betrieb meiner Mandantin und die Nutzung der Lagerfläche besteht Bestandsschutz. Die Formulierung, der Betrieb meiner Mandantin dürfen „...nicht maßgeblich..." eingeschränkt werden, lässt erkennen, dass doch gewisse Einschränkungen zu erwarten sind. Dies ist unzulässig. Durch die beabsichtigte Planung darf es nicht zu versteckten Einschränkungen für die von meinen Mandanten gewerblich genutzte Fläche kommen.

Der Entwurf sieht vor, dass die geplanten Wohngebäude im Regelfall östlich der in Anlage 15, unten, eingetragenen 60 dB(A)-Isophone zu errichten sind. Eine solche Festsetzung widerspricht dem Bestimmtheitserfordernis. Da es keine objektiv messbare „60 dB(A)- Isophone" gibt, sind die Festsetzungen rechtlich nicht zulässig und damit unwirksam. Der Konflikt wird daher auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Die Gemeinde Biberach hätte bereits jetzt konkret angeben können, wo Bebauung zulässig ist und wo nicht.

Es ist nicht zulässig, dass „...unter gewissen Randbedingungen ..." näher an den Betrieb meiner Mandanten herangerückt werden darf.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist ausgeführt, dass die Zukunftsplanung meiner Mandantin eine Auslagerung aus dem Ortskern vorsehe. Danach stehe diese Fläche zur Umnutzung als Wohnbaufläche zur Verfügung. Hier ist klarzustellen, dass es konkrete Planungen hinsichtlich der Auslagerung nicht gibt. Solche konkreten Planungen sollten daher in der Begründung zum Bebauungsplan nicht erwähnt werden.

Die Baufenster werden entsprechend zurückgenommen. Somit rückt die geplante Wohnbebauung hinreichend weit von den Gewerbebetrieben ab.

Gemäß Abschnitt 5.3 des Lärmgutachtens müssen bei Nutzung der Lagerfläche in der derzeit vorhandenen schutzbedürftigen Nachbarschaft die dort maßgebenden schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Unter dieser Voraussetzung bedeutet die beabsichtigte Planung keine weitere Einschränkung.

Die geplanten Wohngebäude müssen östlich der in Anlage 15, unten, des Lärmgutachtens eingetragenen 55 dB(A)-Isophone errichtet werden. Hier befand sich im Lärmgutachten hinsichtlich des dB(A)-Werts ein (Schreib-) Fehler, der im Nachtrag zum Lärmgutachten klargestellt wurde. Die Begründung wurde ebenfalls angepasst. Diese Forderung wird im überarbeiteten Entwurf durch die Festsetzung der Baufenster, die entsprechend zurückgenommen wurden, erfüllt.

Diese Option entfällt.

Die Gemeinde Biberach hat im Jahr 2015 durch Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rebberg“ die Voraussetzungen zur Verlagerung der Betriebsfläche geschaffen. In der dortigen Begründung heißt es, dass „zum Einen die Betriebs- und Verwaltungsabläufe sinnvoll an einem Standort zusammengeführt werden können und zum Anderen die innerörtliche, frei werdende Fläche einer gebietsverträglichen Nutzung zugeführt werden kann“. Dieser Bebauungsplan war nur aufgrund der von der Firma geplanten Neuformierung an dem Standort Rebberg und der damit einhergehenden Innerortsentwicklung möglich. Daher ist die Gemeinde Biberach davon ausgegangen, dass diese Betriebsverlagerung kurz- bis mittelfristig erfolgen wird.



Gemeinde Biberach

**Bebauungsplan: "Mühlenweg"**

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen  
Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
in der Fassung vom 2020-10-06

**Kappis Ingenieure GmbH**

Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig  
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de



**KAPPISGRUPPE**  
IDEEN BAUEN

**Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Konfliktlösungen (Flächen im Westen und Osten werden mit einem temporären Baurecht belegt) sind nicht ausreichend. In den bezeichneten Bereichen soll eine Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans erst dann zulässig sein, wenn rechnerisch durch einen Gutachter nachgewiesen wird, dass kein schädlicher Betriebslärm auf die Fläche einwirkt oder die gewerbliche Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt und als solche genutzt wird oder wenn durch objektspezifische Maßnahmen, z.B. durch vorgelagerte Garagen oder Nebengebäude, eine hinreichend wirksame Abschirmung erzielt wird, kein schädlicher Betriebslärm von der östlich gelegenen Gewerbefläche auf die Fläche einwirkt oder die gewerbliche Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt und als solche genutzt wird.

Eine solche Regelung ist unwirksam, da damit die Konfliktlösung auf einen späteren Zeitpunkt verlegt wird. Da unterschiedliche Gutachter zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen können, ist durch die im Bebauungsplan vorgesehene Regelung der Konflikt der unterschiedlichen Nutzungen nicht gelöst. Die von der Gemeinde gewählte Formulierung:

„...Ob, wann und unter welchen Bedingungen eine Bebauung auf den mit einem temporären Baurecht belegten Flächen möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden...“

zeigt deutlich, dass hier eine Problemlösung nicht erfolgt.

Insoweit ist auch der Verweis auf das Gutachten Nr. 6036/1332C – Prognose und Beurteilung der Betriebslärmwirkung auf das Baugebiet des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans, Ettenheim, vom 30.04.2020 und dessen Ergänzung vom 27.05.2020 nicht hilfreich.

Anspruch auf ungestörte Ausübung des Gewerbebetriebs

Meine Mandanten haben einen Anspruch darauf, dass der bestehende Gewerbebetrieb auch zukünftig ohne Beeinträchtigungen ausgeübt werden kann. Die Grundstücke meiner Mandanten liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Baugebiet, in welchem Wohnnutzung zulässig werden

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und zur Vermeidung von Rechtsfehlern wird die Festsetzung des temporären Baurechts aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Ein Großteil der betroffenen Flächen wird als private Grünflächen ausgewiesen. Bauliche Anlagen sind dort ausgeschlossen. Kleine Teilbereiche, die in die künftigen Baugrundstücke reichen, dürfen nur eingeschränkt für Garagen, Carports und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sowie Geschirrhütten, Einhausungen oder ähnliches genutzt werden. Mittels dieses Positivkatalogs wird gewährleistet, dass in diesem Bereich keine Nutzungen mit dauerhaftem Aufenthalt entstehen.

Die geplante Wohnnutzung rückt hinreichend weit von der Lagerfläche ab, so dass die bereits zum Schutz der vorhandenen Nachbarschaft bestehenden Nutzungseinschränkungen nicht verschärft werden. Beeinträchtigungen bei der Ausübung des bestehenden Gewerbebetriebs



Gemeinde Biberach

Bebauungsplan: "Mühlenweg"

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen  
Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
in der Fassung vom 2020-10-06

Kappis Ingenieure GmbH

Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig  
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de



KAPPISGRUPPE  
IDEEN BAUEN

## Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB

soll. Die Nutzung der Grundstücke meiner Mandanten würde bei Verwirklichung der beabsichtigten Planung massiv beeinträchtigt werden. Die beabsichtigte massive Wohnnutzung verträgt sich nicht mit dem Gewerbebetrieb meiner Mandanten.

Meine Mandanten müssen bei der Verwirklichung der Planung mit massiven Nutzungseinschränkungen oder sogar Nutzungsuntersagungen rechnen. Dies ist meinen Mandanten nicht zuzumuten. Eine auch nur eingeschränkte Nutzbarkeit der Lagerfläche könnte für meine Mandantin bedeuten, dass diese ihren Betrieb insgesamt einstellen muss.

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt von gewerblicher Nutzung. Die vorhersehbaren Konflikte zwischen Gewerbenutzung und Wohnnutzung werden durch die von der Gemeinde beabsichtigte Vorgehensweise nicht gelöst, sondern vielmehr nur verschoben.

Es ist mit zu rechnen, dass meine Mandanten zivil- und öffentlich-rechtlichen Abwehransprüchen der angrenzenden Grundstückseigentümer bzw. der Bewohner ausgesetzt sind. Es ist mit den typischen Nutzungskonflikten, welche zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung entstehen können, zu rechnen.

Der Gewerbebetrieb muss der beabsichtigten Wohnnutzung nicht weichen. Die Zufahrt zu dem Gewerbebetrieb muss rund um die Uhr und ohne Einschränkungen gewährleistet sein. Da von und zu den gewerblich genutzten Grundstücken meiner Mandanten ein ständiger Zu- und Abgangsverkehr besteht, werden auch hierdurch gravierende Störungen für das beabsichtigte Vorhaben entstehen.

### Fehlerhafte Feststellungen

Die Begründung, die die beabsichtigte Planung rechtfertigen soll, erweckt den Eindruck, als läge in der unmittelbaren Nachbarschaft um das Plangebiet zumindest im Wesentlichen nicht störende Wohnbebauung vor und als müssten nur einige störende Vorhaben „eingepasst“ werden. Dies ist so nicht richtig.

resultieren aus der Forderung nach Einhaltung der jeweils maßgebenden schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm in der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft und resultieren nicht aus der geplanten Wohnbebauung.

Die An- und Abfahrt erfolgt über die Mühlenstraße. Diese Straße ist hinreichend weit von der geplanten Wohnbebauung entfernt, so dass der Verkehr auf dieser Straße keine relevante Lärmeinwirkung auf die geplanten Wohngebäude verursachen kann.

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Im Lärmgutachten wird die bestehende Situation ausführlich dargestellt. In der Begründung unter Ziffer 2.5 wird der Sachverhalt zusammengefasst dargelegt.



Gemeinde Biberach

**Bebauungsplan: "Mühlenweg"**

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen  
Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
in der Fassung vom 2020-10-06

**Kappis Ingenieure GmbH**

Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig  
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de



**KAPPISGRUPPE**  
IDEEN BAUEN

## Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>Es ist nicht berücksichtigt, dass in der Umgebung um das Plangebiet auf zahlreichen Grundstücken landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Die von diesen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Beeinträchtigungen werden nicht berücksichtigt.</p>	<p>Das Amt für Landwirtschaft war im Rahmen der Beteiligung in den Planungsprozess mit eingebunden. Diese Thematik sowie der Schutz der landwirtschaftlichen Nutzung werden dort geprüft. Mit Schreiben vom 06.09.2018 wurde bestätigt, dass „aus landwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen“ bestehen.</p>
<p><b>2. Bürger 2</b></p>	<p><b>Vorsprache bei der Verwaltung, 26.08.2020</b></p>	
	<p>Bürger 2 berichtet, dass es bei dem metallverarbeitenden Betrieb östlich angrenzend an das Plangebiet ein 3. Rolltor gibt, das derzeit wegen der Sommerwärme ab ca. 7.00 Uhr bis ca. 21.00 Uhr geöffnet sei. Er vermisst dies im Gutachten. Seiner Ansicht nach müsste für dieses Tor das Gleiche gelten wie für Tor 1.</p> <p>Der Betriebsleiter hatte ihm gegenüber erklärt, dass dieses Tor geschlossen werden soll/sollte. Aktuell gibt es wohl einen Großauftrag für Trampoline, der dort mit dem Biegen und Ablegen "scheppernder Rohrrahmen" abgearbeitet wird. Zuvor war das Tor geschlossen und in dem Bereich Lager u. ä., aber keine Produktion. Er wünscht hier eine Klärung/Erklärung mit dem Betreiber/Eigentümer. Wenn diese Situation nur vorübergehend ist, ist es für ihn hinnehmbar.</p> <p>Auch hat er die fehlende Nutzungsänderung angesprochen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wurde geprüft und ist im Nachtrag I zum Lärmgutachten (Anlage 6.3 des Bebauungsplans) dargelegt. Die Sicherung dieser Randbedingung erfolgt über die Änderungs-/Ergänzungs-Baugenehmigung. Das Rolltor 3 muss geschlossen bleiben. Eine Öffnung ist nur zur kurzen Belüftung der Betriebshalle bei ruhender Produktion zulässig.</p>