

Kreisbauernverband Limburg-Weilburg e.V.

Geschäftsstelle: Am Fleckenberg 12, 65549 Limburg

Tel.: 06431/54221

Fax:06431/54638

E-Mail: info@kbv-limburg-weilburg.de

Internet: www.kbv-limburg-weilburg.de

Kreisbauernverband Limburg-Weilburg e.V. Am Fleckenberg 12 65549 Limburg

Marktflecken Weilmünster
Gemeindevorstand
Rathausplatz 8
35789 Weilmünster

Limburg, den 29.10.2012

Bebauungsplan „Mühlweg / Wiesenstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Mühlweg / Wiesenstraße“ geben wir für den von uns vertretenen Belang der Landwirtschaft folgende Stellungnahme ab:

1. Rechtliche Vorgaben

a. Verwaltungsgericht Wiesbaden zum konkreten Fall

Für den Bebauungsplan sind zunächst die Vorgaben durch das rechtskräftige Urteil des Verwaltungsgerichts Wiesbaden vom 11. Juni 2012, 6 K 1377/11 Wi. zu berücksichtigen. Es hat festgestellt, dass eine Planung, welche das Ziel verfolgt, die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes unmöglich zu machen, als reine Verhinderungsplanung rechtswidrig ist.

Damit erweist sich auch die jetzige Planung als rechtswidrig, weil sie wiederum den landwirtschaftlichen Betrieb als Fremdkörper ansieht, dessen Erweiterung es als verhindern gelte (Ziffer 3.1).

Nach der unanfechtbaren Entscheidung stellt der Bereich um die Hofparzelle und die angrenzenden Grundstücke einen „Außenbereich im Innenbereich“ dar, sodass sämtliche Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan über eine Innenbereichsentwicklung unerheblich sind, soweit sie sich auf den landwirtschaftlichen Betrieb beziehen.

b. allgemeine rechtliche Vorgaben

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, 4 C 23.86) hat entschieden, dass auch in einem Gebiet, in dem ehemals vorherrschende landwirtschaftliche Betriebe mehrheitlich einer Wohn- oder sonstigen Nutzung gewichen sind, ein letzter verbliebener landwirtschaftlicher

Betrieb keinen „Fremdkörper“ in dem Gebiet darstellt, sodass ein solches Gebiet nach wie vor als „Dorfgebiet“ zu qualifizieren ist.

Vor dem Hintergrund dieser höchstrichterlichen Rechtsprechung erweist es sich als falsch, wenn in Bezug auf den landwirtschaftlichen Betrieb unter 3.1, S. 6 von einer „Fremdkörperfestsetzung“ gesprochen wird.

c. Vorgabe durch den Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche rund um das landwirtschaftliche Betriebsgrundstück als gemischtes Gebiet (M) ausgewiesen. Diese Vorgabe ist bei der Entwicklung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Aus einem gemischten Gebiet des F-Plans kann kein Sondergebiet Landwirtschaft und eine sonstige kleingliedrige Festsetzung entwickelt werden, sondern eine großräumige Vorgabe für die Verwirklichung mehrere Vorgaben nebeneinander im Bebauungsplan, z.B. durch ein Dorfgebiet.

2. Planungsziele und Festsetzungen

Planungsziele laut Begründung und die genannten Festsetzungen sind nicht in Einklang zu bringen, darüber hinaus geht die Planung zum Teil von falschen Voraussetzungen aus.

Planungsziele sind neben der Reaktivierung von Leerständen, der Ermöglichung einer Seniorenresidenz und der Ermöglichung eines großen Spektrums an Einzelhandelsbetrieben auch die planungsrechtliche Sicherung eines landwirtschaftlichen Betriebs (3.1, S. 9).

Die geplanten Festsetzungen erweisen sich als widersprüchlich:

a. Sondergebiet Landwirtschaft

Tatsächlich wird dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb keine Erweiterungsmöglichkeit geboten, obwohl nach Ziffer 3.1, S. 9 auf private Belange Rücksicht genommen werden soll.

Das Sondergebiet Landwirtschaft wird auf die bestehende Hofparzelle begrenzt, auf welcher eine bauliche Erweiterung nicht möglich ist.

Angrenzende im Eigentum des Landwirts stehende Grundstücke werden hingegen als Extensivierungsflächen festgesetzt.

Wollte man den landwirtschaftlichen Betrieb eine Entwicklungsmöglichkeit geben, müsste man die angrenzenden Grundstücke in das Sondergebiet miteinbeziehen.

Die Festschreibung des Sondergebiets Landwirtschaft nimmt auch deshalb keine Rücksicht auf die privaten Belange des Eigentümers, weil damit eine anderweitige Nutzung nicht mehr möglich ist, sollte der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben oder ausgesiedelt werden.

Die Frage, ob von der konkreten Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs, für die ein rechtskräftiger Bauvorbescheid vorliegt, schädliche Immissionen ausgehen, ist nicht im Rahmen der Bauleitplanung, sondern im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Im Übrigen werden sich die Immissionen und die Nutzung der Straße durch landwirtschaftlichen Verkehr vermindern, wenn der landwirtschaftliche Betrieb auf eine Stelle konzentriert wird, und nicht über den Ort verteilt, Maschinen stehen.

Es leuchtet auch nicht ein, warum durch den landwirtschaftlichen Betrieb eine Gefahrenquelle im Kreuzungsbereich Weilstraße / Neugasse / Mühlweg entstehen soll, nicht aber durch die beabsichtigte Erweiterung der Einzelhandelsflächen. Schon heute findet zu den Betrieben ein fast täglicher Anlieferverkehr mit LKWs statt, der bei weiteren Ansiedlungen zunehmen wird.

b. Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet befindet sich eine Schreinerei. In allgemeinen Wohngebieten sind nur nicht störende Gewerbebetriebe möglich.

Je nach Art der Arbeiten gehören Schreinereien nicht zu den immissionsarmen Gewerbebetrieben, sodass sich diese Festsetzung als problematisch erweist.

c. Sondergebiet Einzelhandel / Nahversorgung

Es soll ein Sondergebiet Einzelhandel / Nahversorgung festgesetzt werden, in welchem alle Branchen und Sortimente möglich sein sollen.

Tatsächlich befindet sich in diesem Gebiet heute schon andere Nutzungsarten u.a. Wohnbebauung, z.B. gibt es über dem Getränkemarkt mehrere Mietswohnungen.

Weiterhin hat die Post AG dort ein Logistikzentrum, eine Abgabe von Briefen oder Paketen durch Bürger ist dort aber nicht möglich. Folglich handelt es sich nicht um eine Einrichtung der Nahversorgung.

Damit widerspricht die tatsächliche Nutzung des Gebietes der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan, sodass eine Festsetzung Sondergebiet Einzelhandel / Nahversorgung hier nicht möglich ist.

d. Mischgebiet

Auf Grundstücken im „Mischgebiet“, welche an das Sondergebiet Landwirtschaft angrenzen, findet Tierhaltung statt. Es werden Pferde und Hühner gehalten.

Tierhaltung, die über Kleintiere (Hunde, Katze etc.) als Hobby hinausgeht, ist in einem Mischgebiet nicht zulässig, sodass auch hier die tatsächliche Nutzung im Widerspruch zur geplanten Festsetzung steht.

3. Alternative „Dorfgebiet“

Wir schlagen vor, statt einer kleingliedrigen Festsetzung einzelner Gebiete, den gesamten Bereich als „Dorfgebiet“ auszuweisen.

Denn hier lassen sich die oben genannten Vorhaben widerspruchsfrei verwirklichen, angefangen von der landwirtschaftlichen Betriebsstätte, über das Nebeneinander von Schreinerei und Wohnbebauung, bzw. Wohnbebauung und Einzelhandel oder Tierhaltung, die über Hobby hinausgeht.

Anders als etwa im Mischgebiet brauchen im Dorfgebiet die Hauptnutzungen (Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und Gewerbe mit Handwerk) weder im gleichen noch im annähernd gleichen Verhältnis zueinander vorhanden sein (BVerwG, 4 B 7.96), sodass hier einer Festsetzung eines Dorfgebietes nichts entgegensteht.

Mit freundlichen Grüßen
Kreisbauernverband Limburg-Weilburg e.V.

Armin Müller
Vorsitzender

KOPIE