

## Baurechtsamt

**Dienstgebäude**  
Stuttgarter Straße 110  
Waiblingen

**Auskunft erteilt**  
Herr Ruppert  
Telefon 07151 501-2340  
Telefax 07151 501-2482  
m.ruppert@rems-murr-kreis.de

**Zimmer**  
316

**Unser Zeichen**  
30-Baupl18/090-27

**Ihre Nachricht vom/Zeichen**

**19.09.2018 /**

**Datum**  
17.10.2018

Baldauf Architekten  
und Stadtplaner GmbH  
Schreiberstraße 27

70199 Stuttgart

### Beteiligung am Bebauungsplanverfahren

**"Metzgeräcker Süd", Weinstadt**

**Fristablauf für die Stellungnahme am: 09.11.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Am Verfahren wurden die Ämter

**Amt für Umweltschutz**  
**Straßenbauamt**  
**Amt für Vermessung und Flurneuordnung**  
**Landwirtschaftsamt**

beteiligt.

Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:

#### 1. Amt für Umweltschutz

##### Naturschutz und Landschaftspflege

Aufgrund fehlender Unterlagen ist eine naturschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens noch nicht möglich.

Vor allem im Bereich des SO3, in dem Anbauflächen der Gärtnerei ermöglicht werden, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Auskunft seitens der Naturschutzbehörde ist nur nach Aufarbeitung der Thematik anhand beiliegender Arbeitshilfe (3-Stufenmodell)

**Telefon**  
07151 501-0

**Allgemeine Sprechzeiten**  
Mo. - Fr. 8:30 - 12:00 Uhr  
Do. Nachm. 13:30 - 18:00 Uhr

**Bankverbindung**  
Kreissparkasse Waiblingen  
IBAN DE29 6025 0010 0000 2000 37  
BIC SOLADES1WBN

**VVS-Anschluss**  
Bushaltestelle Bahnhof

**Internet**  
www.rems-murr-kreis.de

möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass in der näheren Umgebung im Zuge des Bebauungsplans "Halde V" das Vorkommen mehrerer geschützter Tierarten nachgewiesen wurde.

Ebenso ist - wie geplant - ein Umweltbericht vorzulegen.

Bezüglich des Pflanzzwangs wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass laut § 40 (4) BNatSchG Baum- und sonstige Anpflanzungen mit ausschließlich heimischen (Laub-) Gehölzen und heimischem Saatgut durchgeführt werden sollten. Es wird empfohlen, die Pflanzliste dementsprechend aufzustellen.

Für Rückfragen steht zur Verfügung: Frau Stelzner, Tel. 07151 - 501 2251

### **Immissionsschutz**

Es bestehen keine Bedenken.

### **Grundwasserschutz**

Es bestehen keine Bedenken.

### **Bodenschutz**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die betriebliche Situation des bereits bestehenden Gärtnereibetriebs gesichert und eine eventuelle bauliche Erweiterung des Betriebs (SO<sub>3</sub>, Anbauflächen der Gärtnerei) grundsätzlich ermöglicht werden.

Wie in den Unterlagen dargestellt, ist im weiteren Verfahren ein Umweltbericht zu erstellen in welchem u. a. auch die Eingriffe in das Schutzgut Boden, im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, darzustellen und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzulegen sind. Erst nach Vorlage dieser Unterlagen kann eine abschließende Stellungnahme seitens des Bodenschutzes erfolgen.

Bei der Erstellung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden ist wie folgt vorzugehen:

Eine Bewertung der Böden und seiner natürlichen Bodenfunktionen, also die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Funktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und die Filter- und Pufferfunktion, sind durch einen Sachverständigen auf Grundlage des Leitfadens "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW, 2010) vorzunehmen. Des Weiteren sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu bilanzieren und geeignete (möglichst schutzgutgleiche) Kompensationsmaßnahmen festzulegen. Die Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Boden und die Planung der Ausgleichsmaßnahmen sind nach den Bewertungsregeln der Ökokontoverordnung (ÖKVO) durchzuführen. Als Grundlage für die Bewertung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen ist der Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" der LUBW (2012) heranzuziehen.

Es wird darum gebeten, das beiliegende Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" in den Textteil mit aufzunehmen bzw. die Inhalte in den Textteil zu übernehmen.

Für Rückfragen steht zur Verfügung: Frau Grün, Tel. 07151 - 501 2753

## **Altlasten und Schadensfälle**

Es bestehen keine Bedenken.

## **Kommunale Abwasserbeseitigung**

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen.

Sollte zur Rückhaltung des Niederschlagswassers kein Gründach umgesetzt werden, ist für die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation oder in den Regenwasserkanal eine Retentionszisterne mit Überlauf in die jeweilige Kanalisation vorzusehen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als natürlicher Weise abfließen würde, ist pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2 m<sup>3</sup> und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen. Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.

Für Rückfragen stehen zur Verfügung:  
Herr Schaal, Tel. 07151 - 501 2760  
Frau Fischer, Tel. 07151 - 501 2562

## **Gewässerbewirtschaftung**

Es bestehen keine Bedenken.

## **Hochwasserschutz und Wasserbau**

Es bestehen keine Bedenken.

## **2. Straßenbauamt**

Die Gärtnerei befindet sich im Außerortsbereich. Daher sind die Anbaubeschränkungen des § 22 StrG zu beachten, wonach längs der Landesstraßen L 1198, L 1199 und L 1201 keine Hochbauten in einer Entfernung bis zu 20 Meter errichtet werden dürfen. Das Land als Straßenbaulastträger ist zu hören.

Der Anlegung eines weiteren (späterer) Anschluss an die L 1199, L 1201 wird aufgrund der bereits jetzigen Überlastung des Knotenpunkts unsererseits nicht zugestimmt. Die Gärtnerei sollte weiterhin ausschließlich nur über die südöstliche angrenzende Straße (Lußackerweg) angefahren werden können.

Zuständige Straßenverkehrsbehörde ist die Stadt Weinstadt und ist ggfs. ebenfalls zu hören.

**3. Amt für Vermessung und Flurneuordnung**

Es bestehen keine Bedenken.

**4. Landwirtschaftsamt**

Es bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

S. Voigt

Anlagen




**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART  
STRASSENWESEN UND VERKEHR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Schreiberstr. 27  
70199 Stuttgart

Stuttgart 07.11.2018  
Name Karsten Grothe  
Durchwahl 0711 904-14224  
Aktenzeichen 42-2511-2-WN/268  
(Bitte bei Antwort angeben)

Sabrina Salzsieder  
per E-Mail:  
s.salzsieder@baldaufarchitekten.de

 **WN Weinstadt v.U. BPL Metzgeräcker Süd**  
**hier: Frühzeitige Beteiligung TÖ und Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**  
Ihr Schreiben vom 19.09.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt aus Sicht der Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - zu der vorbezeichneten Planung wie folgt Stellung.

Das oben genannte Untersuchungsgebiet befindet sich an der Landesstraße L 1199. Es ist ein gesetzlicher Anbauabstand von 20 m gemäß § 22 StrG einzuhalten. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach § 14 BauNVO, usw.. Für die Außenbeleuchtungen sollte eine Blendfreiheit für die Verkehrsteilnehmer sichergestellt werden.

Die Erschließung des Gebietes kann nur über die bestehende Zu- / Ausfahrt der Rommelstraße erfolgen. Weitere Zu- / Ausfahrten entlang der Landesstraße 1199 sind nicht zulässig (siehe Flst. 1100/2).

Wir bitten, die aufgeführten Punkte in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit zu übernehmen.



Im Bereich des Bebauungsplans wird der Fuß-, Rad- u. Wirtschaftsweg mit einer geplanten Breite von 4m weiter ausgebaut. Aus diesem Grunde ist am Knotenpunkt der Landesstraße L 1199 (Rommelshäuser Straße - Richtung Endersbach) zu prüfen, ob eine Anpassung zur sicheren Querung erforderlich ist.

Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße L 1199 nicht abgelenkt oder geblendet werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Videoflächen aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße nicht zugestimmt wird.

Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.

Zusammenfassend sind alle weiteren Planungen sowie geplanten Umgestaltungen in unmittelbarer Nähe oder Anbindung von der Landesstraße frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Karsten Grothe

**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Baldauf  
Architekten und Stadtplaner GmbH  
Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Freiburg i. Br., 24.10.18  
Durchwahl (0761) 208-3046  
Name: Frau Koschel  
Aktenzeichen: 2511 // 18-08519

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Metzgeräcker Süd", Stadt Weinstadt, Stadtteil Endersbach, Rems-Murr-Kreis (TK 25: 7122 Winnenden)**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben Az. SaSi vom 19.09.2018

Anhörungsfrist 09.11.2018

### **B Stellungnahme**

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

### **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

#### **Geotechnik**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **Boden**

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

#### **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.



**Grundwasser**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes. Aus hydrogeologischer Sicht sind keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

**Bergbau**

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

**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.

Anke Koschel  
Dipl.-Ing. (FH)

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
z.Hd. Sabrina Salzsieder  
Schreiberstr. 27  
70199 Stuttgart

Bezirkskammer Rems-Murr  
der Industrie- und Handelskammer  
Region Stuttgart  
Kappelbergstraße 1  
71332 Waiblingen  
Telefon +49(0)7151.95969-0  
Telefax +49(0)7151.95969-8726  
info.wn@stuttgart.ihk.de  
www.stuttgart.ihk.de

karinfranziska.lenhardt@stuttgart.ihk.de  
Telefon +49(0)7151.95969-8746  
Telefax +49(0)717.2005-608746

Ihre E-Mail vom 19.09.2018

Waiblingen, 5. November 2018

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Metzgeräcker Süd“, Stadt  
Weinstadt  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange und  
Scorping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Salzsieder,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zu obigem Verfahren und die Gelegenheit zur Stellungnahme. Wir haben den Textteil und die Begründung zum Vorentwurf zur Kenntnis genommen und dazu folgende Anmerkungen:

Die IHK Bezirkskammer Rems-Murr begrüßt grundsätzlich die Neuausweisung des Plangebiets und die Bemühungen, die Vereinbarkeit der bestehenden Bebauung im Plangebiet mit der geplanten Wohnbebauung nach dem Bebauungsplanentwurf „Halde V“ zu sichern.

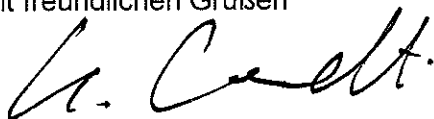
Kritisch sehen jedoch die Festsetzung A5.3 (Zu- und Abfahrtsverbote) und die Erläuterungen in der Begründung des Vorentwurfs im Hinblick auf die Annahme einer Betriebszeitenbeschränkung bzw. einer nicht vorhandenen nächtlichen Betriebserlaubnis für den Gärtnereibetrieb des Unternehmens Hayler Begonien GbR. Nach den uns vorliegenden Unterlagen wurde der Betrieb als privilegierte Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB genehmigt. Nach den Erläuterungen unter 3.2 der Begründung des Vorentwurfs enthielten die Baugenehmigungen vom 28.05.1991 und vom 09.03.1992 keine Betriebszeitenbeschränkungen. Eine Betriebszeitenbeschränkung auf „06:00h bis 22:00h, außer an Sonn- und Feiertagen“ wird aus „Angaben zu gewerblichen Anlagen“ in Bauvorlagen zu den erteilten (Teil-)Baugenehmigungen vom 18.11.2003, 29.06.2009 und 23.07.2009 gefolgert. Zur Regelung einer Betriebszeitenbeschränkung für Anlagen im Außenbereich bedarf es unserer Rechtsauffassung nach einer (immissionsschutzrechtlichen) Auflage zur Baugenehmigung, welche nach den uns vorliegenden Unterlagen und nach unserem Kenntnisstand jedoch nicht ergangen ist. Aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen gehen wir davon aus, dass der Gärtnereibetrieb gegenüber der geplanten heranrückenden Wohnbebauung Bestandschutz genießt. Das geplante generelle Zu- und Abfahrtsverbot im Nachtzeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr dürfte den Gärtnereibetrieb, der nach unserem Kenntnisstand auf eine frühe Auslieferung der Pflanzenware angewiesen ist, stark beeinträchtigen und den Bestand des Unternehmens mit

seinen Arbeitsplätzen gefährden. Wir regen daher an, vor Verabschiedung der Satzung das Thema Einhaltung bestimmter Betriebszeiten im Außenbereich und Regelung bestimmter Betriebszeiten in Baugenehmigungen nochmals rechtlich zu prüfen und diesen Punkt im Rahmen des Rücksichtnahmegebots im Hinblick auf die geplante heranrückende Wohnbebauung zu überdenken.

Dasselbe gilt für die geplante Festsetzung A8.2 (Pflanzzwang), da hierdurch die Möglichkeit einer künftigen Betriebserweiterung eingeschränkt wird.

Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen sind wir Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen



Referat Recht und Sachverständigenwesen  
i. A. Ass. jur. Karin-Franziska Lenhardt

MENOLD BEZLER Rechtsanwälte Partnerschaft mbB  
Postfach 30 10 66 · 70450 Stuttgart

Stadt Weinstadt  
Stadtplanungsamt  
Dezernat II  
Herrn Thomas Deißler  
- Erster Bürgermeister -  
Poststraße 17  
71384 Weinstadt-Beutelsbach

**Vorab per Telefax und per E-Mail:**

**07151 / 693-119**

**stellungnahmen.metzgeraecker@weinstadt.de**

Unser Zeichen: 3498/2018  
10021980629\_3\_B Stadtplanungsamt Stadt Weinstadt\_181109 /fru

MENOLD BEZLER  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB  
Rheinstahlstraße 3, 70469 Stuttgart

Rechtsanwältin / Dipl.-Verw. (FH)  
Verena Rösner  
Telefon: +49 711 86040-710  
Telefax: +49 711 86040-01  
verena.roesner@menoldbezler.de

Sekretariat:  
Franziska Ruoff

Stuttgart, 9. November 2018

[REDACTED]

**Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Metzgeräcker Süd“ vom 3. September 2018**

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom Dienstag, 9. Oktober 2018 bis Freitag, 9. November 2018**

**hier: Stellungnahme zum Vorentwurf vom 3. September 2018**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Deißler,  
sehr geehrte Damen und Herren,

in oben genannter Angelegenheit hat uns [REDACTED]  
[REDACTED] mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt. Eine Kopie der auf unsere Sozietät lautenden Vollmacht liegt als **Anlage** bei.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB geben wir namens unseres Mandanten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf „Metzgeräcker Süd“ eine Einwendungen bzw. Anregungen enthaltende

### **Stellungnahme**

ab:

## A. Sachverhalt

### I. Betriebsgelände der Gärtnerei [REDACTED], Grundstücke Flst.-Nr. 686, 693, 694, 695, 696, 698 und 699, Metzgeräcker 1 und Metzgeräcker 3

[REDACTED] Auf den Grundstücken ist seit 1991 die Gärtnerei unseres Mandanten ansässig, die dieser gemeinsam mit seiner Ehefrau [REDACTED] betreibt. Die Grundstücke sind mit mehreren Gewächshäusern sowie einem Wohnhaus bebaut. Insgesamt verfügt die Gärtnerei über etwa 11.000 m<sup>2</sup> Gewächshausfläche und etwa 800 m<sup>2</sup> Freilandfläche. Im Laufe der Jahre entwickelte sich die Gärtnerei zum Spezialbetrieb für die Produktion von Begonien vom Steckling bis zur Fertigware, sowie Hortensien, Sonnenblumen, Chrysanthenen und Weihnachtssternen.

In der Gemeinderatssitzung am 15. Dezember 2016 hat der Gemeinderat der Stadt Weinstadt einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Metzgeräcker Süd“ gefasst, dessen Geltungsbereich sich über das komplette Gärtnereigelände unseres Mandanten erstreckt. Ein Jahr später in der Gemeinderatssitzung am 14. Dezember 2017 hat der Gemeinderat des Weiteren eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Metzgeräcker Süd“ beschlossen. Zudem hat der Gemeinderat in der Sitzung am 14. Dezember 2017 die Verwaltung durch Beschluss beauftragt, auf Grundlage des Vorentwurfs vom 10. Mai 2017 / Arbeitsstand 24. November 2017 das Bebauungsplanverfahren „Metzgeräcker Süd“ fortzuführen.

#### 1. Geplante Festsetzungen Vorentwurf „Metzgeräcker Süd“

Nach dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Metzgeräcker Süd“ des Büros Baldauf Architekten/Stadtplaner vom 3. September 2018 soll für das Gärtnereigelände unseres Mandanten als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet Gärtnerei nach § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Entlang der Metzgeräckerstraße wird ein nächtliches Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Hierdurch wird – entgegen der Auffassung der Gemeinde – in den genehmigten Betriebsablauf und damit in den bestandsgeschützten Betrieb unseres Mandanten eingegriffen. Der nächtliche Betrieb, insbesondere die auch nachts von schweren Lkw genutzte Ein- und Ausfahrt von der Metzgeräcker Straße aus ebenso wie der nachts genutzte Verlade- und Entladebereich erfolgt zulässigerweise seit Betriebsbeginn im Jahr 1991 auf der Grundlage der Baugenehmigung vom 28. Mai 1991 sowie vom 9. März 1992.

Schließlich wird ein Pflanzzwang (14 Einzelbäume) entlang der Rommelshäuser Straße sowie der L 1199/L 1201 sowie im südlichen Planbereich eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

## 2. **Bebauungsplan „Halde V“**

Das Gärtnereigelände unseres Mandanten grenzt unmittelbar an das Plangebiet des Bebauungsplans „Halde V“ vom 20. August 2018 an, der ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt und den der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27. September 2018 als Satzung beschlossen hat. Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist bislang noch nicht erfolgt.

## II. **Auswirkungen des Vorentwurfs „Metzgeräcker Süd“ auf den Gärtnereibetrieb unseres Mandanten**

Das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Metzgeräckerstraße greift in den bestandsgeschützten Betrieb unseres Mandanten ein und ist abwägungsfehlerhaft.

Der nächtliche Betrieb (insb. An- und Ablieferung, Be- und Entladen) ist gemäß den Baugenehmigungen vom 28. Mai 1991 und 9. März 1992 genehmigt. Entgegen der Auffassung der Gemeinde findet sich auch keine Betriebszeitenbeschränkung in den Baugenehmigungen vom 18. November 2003, 29. Juni 2009 und 23. Juli 2009. Denn die Baugenehmigungen aus dem Jahr 2003 und 2009 enthalten keinerlei Auflagen zu Betriebszeitenbeschränkungen, die von der Gemeinde herangezogenen „Angaben zu gewerblichen Anlagen“ reichen hierfür nicht aus und stellen keine (Rechts)Grundlage für eine einschränkende Auslegung dar.

Mithin muss nicht der seit vielen Jahren bestehende Betrieb unseres Mandanten durch aktive Schallschutzmaßnahmen (insbes. Einhausung der Anlieferung) oder eine Verlegung der Ein- und Ausfahrt an die Rommelshäuser Straße dafür sorgen, dass die im Bebauungsplan „Halde V“ festgesetzte Wohnnutzung im Nachtzeitraum nicht unzumutbar beeinträchtigt wird (zumal die Verlegung der Ein- und Ausfahrt auf die Westseite des Plangebiets an die Rommelshäuser Straße aufgrund der tatsächlichen baulichen Situation gar nicht umsetzbar wäre, vgl. dazu unser Schreiben vom 12. März 2018 an Herrn Rechtsanwalt Prof. Dr. Büchner). Vielmehr ist es genau umgekehrt: Die im Bebauungsplan „Halde V“ geplante Wohnbebauung muss auf den bestandsgeschützten Betrieb unseres Mandanten Rücksicht nehmen. Wie in unseren Stellungnahmen vom 2. Februar 2018 und 22. Juni 2018 unter Bezugnahme auf schalltechnische Stellungnahmen der KURZ UND FISCHER GmbH vom 30. Januar 2018 sowie 21. Juni 2018 im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Halde V“ dargelegt, ist an mindestens fünf Baufenstern zwingend eine Riegelbebauung über drei Ge-

schosse und nach Osten orientierte Aufenthaltsräume festzusetzen. Auf die im Bebauungsplanverfahren „Halde V“ eingereichten Stellungnahmen wird vollumfänglich Bezug genommen und sie werden zwecks Vermeidung von Wiederholungen vollumfänglich zum Gegenstand des vorliegenden Verfahrens gemacht (vgl. Stellungnahme vom 2. Februar 2018, **Anlage 1** und Stellungnahme vom 22. Juni 2018, **Anlage 2**).

## **B. Einwendungen und Anregungen**

### **I. Anträge**

Namens und im Auftrag unseres Mandanten stellen wir folgenden

#### **A N T R A G:**

**Die Planung in der gegenwärtigen Form des Vorentwurfs „Metzgeräcker Süd“ vom 3. September 2018 wird nicht weiterverfolgt.**

### **II. Begründung**

#### **1. Unzureichende Einstellung von Belangen des Gärtnereibetriebs in die bisherige Planung**

Das nächtliche Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Metzgeräcker Straße kann keinen Bestand haben, da der nächtliche Betrieb – wie ausgeführt – genehmigt ist und vorrangig Schallschutzmaßnahmen an den heranrückenden Wohngebäuden im Plangebiet „Halde V“ festgesetzt werden müssen.

Auch kommt eine Verlegung der Ein- und Ausfahrt auf die Westseite des Plangebiets an die Rommelshäuser Straße nicht in Betracht. Eine Verlegung wäre aufgrund der tatsächlichen baulichen Situation auf dem Gärtnereigelände nicht umsetzbar, vgl. dazu unser Schreiben vom 12. März 2018 an Herrn Rechtsanwalt Prof. Dr. Büchner.

#### **2. SO<sub>3</sub> (Anbauflächen Gärtnerei), Pflanzzwang, Verkehrsgrünfläche, Radweg**

Sämtliche der geplanten Festsetzungen sind abwägungsfehlerhaft, weil sie den berechtigten Interessen unseres Mandanten entgegenstehen.

##### **a) Anbaufläche Gärtnerei**

Die Festsetzung als Anbaufläche Gärtnerei verhindert bauliche Betriebserweiterungen unseres Mandanten. Auf der als Anbaufläche für die Gärtnerei

vorgesehenen Fläche bestehen Erweiterungsabsichten für ein weiteres Gewächshaus, die unser Mandant zuletzt durch die im Jahr 2017 eingereichte Bauvoranfrage untermauert hat (vgl. Lageplan W67 Architekten vom 1. September 2017, **Anlage 3**).

**b) Pflanzzwang von Bäumen und Sträuchern**

Der Pflanzzwang zur Anpflanzung von 14 Einzelbäumen und Sträuchern auf Teilflächen von Grundstücken im Eigentum unseres Mandanten (Flurstück 1100/14, 696, 695, 694 und 686) ist weder sachlich noch rechtlich gerechtfertigt.

**c) Verkehrsgrünfläche**

Schließlich übersieht die Überplanung auf den im Eigentum unseres Mandanten stehenden Flurstücken 699, 698 und 686 mit einer Verkehrsgrünfläche zur Vorhaltung eines möglichen Anschlusses an die L 1199 / L 1201, dass unser Mandant auch diese Flächen seit vielen Jahren an einen Landwirt zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet hat und diese Flächen als Zufahrtsmöglichkeiten für Traktoren zur Bewirtschaftung der Felder benötigt werden. Von besonderem Gewicht ist zudem, dass diese Flächen für das in der Bauvoranfrage vorgesehene Gewächshaus benötigt werden.

Mithin erschließt sich nicht, warum die für den möglichen Ausbau der L 1199 / L 1201 benötigten Flächen nicht im Plangebiet des Bebauungsplans „Halde V“ ausgewiesen wurden. Auch insoweit ist auf den bestandsgeschützten Betrieb unseres Mandanten Rücksicht zu nehmen und sind vorrangig Festsetzungen im Bebauungsplan „Halde V“ vorzunehmen.

**d) Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg**

Über allen Parzellen entlang der L 1199 und der Rommelhäuser Straße ist ein Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg geplant (vgl. Teilfläche des Grundstücks Flurstück 700 (Eigentum der Stadt) sowie Teilfläche der Grundstücke Flurstück 1100/14, 696, 695, 694, 693 und 686 [REDACTED]).

Wie bereits in unserem Schreiben vom 12. März 2018 an Herrn Rechtsanwalt Prof. Dr. Büchner vorgetragen, sind die Grundstücke Flurstück 1100/14 sowie 696 entlang der L1199 an einen Landwirt verpachtet und scheiden damit für eine Nutzung als öffentlicher Weg aus.



Nach allem hat die Stadt Weinstadt die berücksichtigungsbedürftigen privaten Belange unseres Mandanten bislang weder vollständig in ihre Überlegungen einbezogen noch sach- und interessengerecht abgewogen. Sollte der Vorentwurf vom 3. September 2018 daher im weiteren Verfahren als Satzung beschlossen werden, würde er einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten.

Herr Oberbürgermeister Michael Scharmann erhält eine Abschrift dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Verena Rösner  
- Rechtsanwältin -

**Anlage**