

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 25.01.2022		
Beratungspunkt	Bebauungsplan "Weiherbrünnele" / Neudingen - Aufstellungsbeschluss zur Einleitung ergänzendes Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB), Billigung Planentwurf, Beschluss öffentliche Auslegung für Öffentlichkeit und Behörden		
Anlagen	Anlage 1 - Zeichnerischer Teil Anlage 2 - Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften Anlage 3 - Begründung Anlage 4 - Umweltbericht Anlage 5 – Geruchsimmissionsgutachten vom 11.06.2021		
Kontierung	-		
Gäste	-		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-154/18 4-040/20 4-074/20 4-015/21	Sitzung TA-Ö TA-Ö GR-Ö GR-Ö	Datum 06.11.2018 21.07.2020 08.12.2020 16.03.2021

Erläuterungen:

Am 16. März 2021 wurde vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung der Beschluss über den Bebauungsplan „Weiherbrünnele“ sowie die entsprechende Satzung gefasst. Auf der Grundlage der Erkenntnisse aus dem Geruchsimmissionsgutachten der Firma Accon GmbH, Greifenberg, vom 21. September 2020, wonach auf dem Grundstück Flst. Nr. 146 (Rainlesbachweg 8) keine landwirtschaftliche Tierhaltung mehr vorliege, erfolgte die Abwägung zur Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (südlich von Grundstück Flst. Nr. 146). Der darauf fußende Satzungsbeschluss zum „Weiherbrünnele“ wurde am 16. März 2021 gefasst.

Das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Landwirtschaft, bemängelte nach dem Satzungsbeschluss mit Stellungnahme vom 7. Juni 2021, dass bei der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes südlich des landwirtschaftlichen Betriebes auf Grundstück Flst. Nr. 146 (Rainlesbachweg 8) bzw. in der entsprechenden Abwägungsentscheidung nicht berücksichtigt worden sei, dass eine Beendigung des Bestandsschutzes des landwirtschaftlichen Betriebes bei der Geruchsbeurteilung nicht ohne weiteres unterstellt werden könne. Wegen der theoretischen Möglichkeit der Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Tierhaltung hätte diese bei der Abwägungsentscheidung berücksichtigt werden müssen. Eine auf Grundlage des ursprünglichen Betriebes erfolgte Untersuchung durch Fachgutachter der Firma Accon ergab, dass in diesem Fall (Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Tierhaltung innerhalb der Grenzen des Bestandsschutzes) die zulässigen Grenzwerte nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für ein allgemeines Wohngebiet in den an das Grundstück Flst. Nr. 146 südlich angrenzenden Baugrundstücken überschritten wären (Geruchsimmissionsgutachten der Firma Accon vom 11. Juni 2021 – **Anlage 5**).

Im Bebauungsplan soll durch eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. Baugesetzbuch (BauGB) gesichert werden, dass eine Wohnnutzung in dem Wohngebiet WA 1 erst dann aufgenommen werden darf, wenn die ausgeübte landwirtschaftliche Tierhaltung gemäß der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) erloschen ist oder anderweitig sichergestellt ist, dass eine landwirtschaftliche Tierhaltung auf dem Betriebsgrundstück dauerhaft unterlassen wird.

Die Berechnungen des Geruchsgutachtens ergaben, dass am nördlichen Rand in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem dort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb mehr als 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten pro Jahr (der zulässige Immissionswert beim allgemeinen Wohngebiet) für einen kleinen Bereich innerhalb des Bebauungsplangebietes zu erwarten sind. Das betroffene Teilgebiet ist zwar nur klein, überschneidet sich jedoch mit dem dort im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster. Aus diesem Grund müssen dort geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Geruchsbelastungen getroffen werden. In einem Bereich von ca. 50 m gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb (Grundstück Flst. Nr. 146) wird deshalb eine Grundrissorientierung festgesetzt. Durch die Grundrissorientierung werden die schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 auf der vom Rainlesbachweg abgewandten Gebäudeseite so angeordnet, dass man den Geruchsbelastungen, auch bei einem längeren Aufenthalt, nicht ausgesetzt ist. Untergeordnete Räume (bspw. Eingangsbereich, Bad) sind zum Rainlesbachweg hin zu orientieren.

Auf dieser Grundlage wurden der zeichnerische Teil sowie der Textteil (Festsetzung Ziff. 6.12. und die entsprechende Begründung Ziff. 7.12) und der Umweltbericht marginal an wenigen Stellen angepasst (**Anlagen 1 bis 4**).

Die Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 146 sind zugleich Eigentümer der von den potenziellen Geruchsimmissionen betroffenen, im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes „Weiherbrünnele“ gelegenen Baugrundstücke Flst. Nr. 1663, 1663/2, 1663/3 und 1663/4. Sie übernahmen mit Datum vom 30. Juni bzw. 12. Juli 2021 - damit allerdings erst nach der o. g. Abwägungsentscheidung und dem Satzungsbeschluss - auf ihr Grundstück Flst. Nr. 146 eine Baulast mit dem Inhalt, künftig auf eine landwirtschaftliche Tierhaltung zu verzichten.

Ergänzend hierzu und aufgrund des Umstandes, dass die Rechtsansichten über die Verwertungsfestigkeit der Baulast uneinheitlich sind, soll - um eine Wohnnutzung auf den oben bezeichneten Grundstücken im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes zu ermöglichen – (was auch die Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 146 wünschen) mittels einer städtebaulichen Vereinbarung nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB („Städtebaulicher Vertrag“, festsetzungsergänzende, städtebauliche Vereinbarung) und der der hierin vorgesehenen Verpflichtung zur Übernahme einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt - ein dauerhafter Verzicht auf die in der Vergangenheit auf der Hofstelle ausgeübte Tierhaltung geregelt werden.

Vom Gemeinderat sollen die Beschlüsse über die Einleitung des ergänzenden Verfahrens, die Billigung des Planentwurfes sowie der Beschluss über die öffentliche Auslegung für Öffentlichkeit und Behörden gefasst werden.

Stellungnahmen können gemäß § 4a BauGB („Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung“) nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Weil durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfes des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die davon berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Der Ortschaftsrat Neudingen wird in seiner Sitzung am 20. Januar 2022 über das aktuelle Bebauungsplanverfahren informiert.

1
5
BM
OB

Beschlussvorschlag:

1. In Bezug auf den seit 26. März 2021 rechtskräftigen Bebauungsplan „Weiherbrünnele“ wird ein ergänzendes Verfahren zur Behebung eines Abwägungsfehlers eingeleitet und erfolgt der diesbezügliche Aufstellungsbeschluss.
2. Der Entwurf des unter dem Aspekt „Geruch“ geänderten oder ergänzten Bebauungsplanes (Zeichnerischer Teil, Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, Begründung) wird gebilligt.
3. Mit den Eigentümern des Grundstück Flst. Nr. 146, Rainlesbachweg 8, soll ein Städtebaulicher Vertrag (§ 11 Abs. 1 Nr. 2) abgeschlossen werden, aus dem sich eine dauerhafte Verpflichtung zur Unterlassung landwirtschaftlicher Tierhaltung auf dem Grundstück Flst. Nr. 146 ergibt, welche durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Donaueschingen gesichert wird.
4. Der Durchführung der förmlichen Auslegung (Offenlage) gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat wird zugestimmt. Nach § 4 a BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Weil durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfes des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die davon berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Beratung: