

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

165/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Herr Feuerlein
Herr Edler

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2014

-
1. **Betreff:** Bebauungsplan "Am Friedhof" in Bohlsbach - Wiederaufnahme des Verfahrens und erneute Offenlage
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	05.11.2014	öffentlich
2. Gemeinderat	17.11.2014	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Die Aufhebung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ durch den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan ist erneut aufzustellen. Das Verfahren wird mit der erneuten Offenlage fortgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Friedhof“ in Bohlsbach mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

165/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Herr Feuerlein
Herr Edler

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2014

Betreff: Bebauungsplan "Am Friedhof" in Bohlsbach - Wiederaufnahme des Verfahrens und erneute Offenlage

Sachverhalt/Begründung:

0. Zusammenfassung

Der im Jahr 2010 als Satzung beschlossene und in Kraft getretene Bebauungsplan „Am Friedhof“ in Bohlsbach dient dazu, einen bestehenden Gewerbebetrieb im Bestand zu sichern und eine Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Im gleichen Zuge soll die Verkehrssituation am neuen Friedhof in Bohlsbach neu geordnet werden.

Der Bebauungsplan wurde durch Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg im Jahr 2012 aufgehoben. Da der Anlass für die Planaufstellung fortbesteht, soll der Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Urteils in veränderter Form erneut aufgestellt werden.

Das Verfahren soll mit der erneuten Offenlage fortgesetzt werden.

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung der strategischen Ziele:

- Ziel 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen
- Ziel 6: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

2. Ausgangslage

Im Norden von Bohlsbach ist nördlich des neuen Friedhofs und westlich der Okenstraße seit den 1970er Jahren im Außenbereich ein landwirtschaftlicher Aussiedlerbetrieb ansässig. Bereits seit längerer Zeit hat sich der Betrieb zunehmend von einem landwirtschaftlichen Betrieb zu einem Gewerbebetrieb mit Tätigkeitsschwerpunkt Bagger- und Fuhrbetrieb gewandelt.

Östlich der Okenstraße grenzt ein weiterer landwirtschaftlicher Aussiedlerbetrieb mit Tierhaltung an, der sich dort in den 1980er Jahren angesiedelt hat.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

165/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Herr Feuerlein
Herr Edler

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2014

Betreff: Bebauungsplan "Am Friedhof" in Bohlsbach - Wiederaufnahme des Verfahrens und erneute Offenlage

3. Bebauungsplan

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" im Jahr 2008 war eine beabsichtigte Betriebserweiterung des Bagger- und Fuhrbetriebs (vergleiche Drucksache 27/08). Ziel des Bebauungsplans war, eine städtebaulich geordnete und mit der umgebenden Landschaft verträgliche Betriebserweiterung zu gewährleisten. In Verbindung mit der Betriebserweiterung war eine Neuordnung der Gesamtsituation vorgesehen. Der bestehende Verbindungsweg zwischen Okenstraße und "Im Murr" sollte nach Süden verlegt werden, um so eine Betriebserweiterung nach Süden zu ermöglichen. Am neu zu errichteten Weg war vorgesehen, zusätzliche Stellplätze für Friedhofsbesucher anzulegen und so die Parksituation am Friedhof zu verbessern.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 09.06.2008 (Drucksache 27/08), der Offenlagebeschluss am 18.06.2009 (Drucksache 146/08). Auf Grund von Änderungen in der Planung des Betriebs war eine erneute Offenlage erforderlich, die am 26.07.2010 beschlossen wurde (Drucksache 64/10). Am 20.12.2010 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Drucksache 159/10). Er wurde am 15.01.2011 rechtskräftig. Zur Umsetzung des Bebauungsplans wurde ein Erschließungsvertrag und Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (siehe Drucksache 117/10, beraten am 11.10.2010).

Ursprünglich war im Bebauungsplan an die Ausweisung eines Dorfgebietes gedacht. Auf Grund von Einwendungen des Landwirtschaftsamts und aus der Öffentlichkeit wurde jedoch die Planung überprüft und ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Gewerbegebiet wurde mit Rücksicht auf den südlich angrenzenden Friedhof so eingeschränkt, dass nur Betriebe mit geringerem Störgrad zulässig sind ("eingeschränktes Gewerbegebiet").

Zusätzlich wurde auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO zugelassen, dass auch die Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandener, baurechtlich genehmigter landwirtschaftlicher Anlagen zulässig ist. Hierdurch sollte ermöglicht werden, dass in untergeordnetem Umfang bei Bedarf auch Landwirtschaft über den Bestandsschutz hinaus fortgeführt werden kann, die normalerweise im Gewerbegebiet untersagt ist.

4. Normenkontrollurteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg

Der damalige Eigentümer eines östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs hat 14.11.2011 einen Normenkontrollantrag beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH) gegen den Bebauungsplan gestellt.

Im Rahmen des Normenkontrollverfahrens gemäß § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) überprüft der Verwaltungsgerichtshof Bebauungspläne in allen ihren Be-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

165/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Herr Feuerlein
Herr Edler

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2014

Betreff: Bebauungsplan "Am Friedhof" in Bohlsbach - Wiederaufnahme des Verfahrens und erneute Offenlage

standteilen auf ihre Übereinstimmung mit dem gelten Recht. Das heißt, der VGH geht nicht nur den vom Antragsteller vorgebrachten Kritikpunkten nach, sondern stellt den Bebauungsplan in jeder Hinsicht auf den rechtlichen Prüfstand.

Der VGH hat den Bebauungsplan mit Urteil vom 05.06.2012 aufgehoben (Aktenzeichen 3 S 724/11). Das Urteil ist rechtskräftig. Die Gründe für die Aufhebung werden nachfolgend dargestellt.

4.1 Zweckbestimmung des Baugebiets

Gemäß § 1 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können im Bebauungsplan die in der Baunutzungsverordnung genauer definierten Baugebiete wie zum Beispiel Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet festgesetzt werden. Darüber hinaus eröffnet § 1 Abs. 10 BauNVO die Möglichkeit, zusätzlich Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen bereits vorhandener baulicher Anlagen zuzulassen, die im jeweiligen Baugebiet normalerweise unzulässig wären.

Im Bebauungsplan "Am Friedhof" war ein Gewerbegebiet festgesetzt worden. Zusätzlich war auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO zugelassen worden, dass die Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandener, baurechtlich genehmigter landwirtschaftlicher Anlagen zulässig ist. Hierdurch sollte ermöglicht werden, dass in untergeordnetem Umfang bei Bedarf auch Landwirtschaft über den Bestandsschutz hinaus fortgeführt werden kann, die andernfalls im Gewerbegebiet untersagt ist.

Hierzu stellt das Gericht fest, dass im konkreten Fall diese Festsetzung "der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebiets nach § 8 Abs. 1 BauNVO" widerspricht, "wonach das Gebiet vorwiegend der Unterbringung von (nicht wesentlich) störenden Gewerbebetrieben vorbehalten sein muss."

Die getroffene Regelung, Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen bereits vorhandener, baurechtlich genehmigter landwirtschaftlicher Anlagen ist daher, so das Gericht, im konkreten Fall nicht zulässig.

4.2 Geruchsimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" stellte sich die Frage, ob im künftig geplanten Gewerbegebiet das dort eigentlich ausnahmsweise zulässige Wohnen von Betriebsinhabern und Bereitschaftspersonal ausgeschlossen werden muss.

Im Plangebiet befindet sich bereits seit 1976 ein damals baurechtlich genehmigtes Wohnhaus, das der Inhaber des landwirtschaftlichen Betriebs errichtet hatte.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

165/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Herr Feuerlein
Herr Edler

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2014

Betreff: Bebauungsplan "Am Friedhof" in Bohlsbach - Wiederaufnahme des Verfahrens und erneute Offenlage

Bei der Planerstellung ging die Verwaltung davon aus, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans im Hinblick auf das betriebsbezogene Wohnen keine wesentliche Veränderung gegenüber der bisherigen Situation eintreten würde. Der östlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Betrieb hatte sich erst nach Errichtung des Wohnhauses angesiedelt. Er musste daher auch bisher auf das schon zuvor vorhandene Wohnhaus Rücksicht nehmen. Dies würde auch künftig der Fall sein. Auf die Erstellung eines gesonderten Gutachtens zu Geruchsmissionen wurde daher verzichtet.

Der Verwaltungsgerichtshof teilt diese Auffassung nicht. Bisher war im Plangebiet, so der VGH, nur "landwirtschaftsbetriebsbezogenes" Wohnen zulässig und baurechtlich genehmigt. Künftig wäre auch "gewerbebetriebsbezogenes" Wohnen im Gewerbegebiet zulässig.

Zwar ist, so der VGH, der Schutzanspruch des "gewerbebetriebsbezogenen" Wohnens im Gewerbegebiet gegenüber gewerblichen Immissionen deutlich geringer als der Schutzanspruch des allgemeinen Wohnens. Jedoch muss das "gewerbebetriebsbezogene" Wohnen in einem Gewerbegebiet nicht das gleiche Ausmaß an Tierhaltungsgerüchen von Nutzungen außerhalb des Gebiets hinnehmen wie das "landwirtschaftsbetriebsbezogene" Wohnen im Außenbereich.

Die Eigentümer benachbarter Landwirtschaftsbetriebe sind, so der VGH, "bodenrechtlich in einer 'Schicksalsgemeinschaft' verbunden, die beiden Seiten ein hohes Maß an Duldung landwirtschaftlicher Tierhaltungsgerüche auferlegt... Bewohner und Nutzer eines Gewerbegebiets unterliegen (dagegen) nicht der besonderen Duldungspflicht gegenüber solchen Tierhaltungsgerüchen, da sie nicht Partner der wechselseitigen 'Schicksalsgemeinschaft' benachbarter Landwirte sind. Sie sind daher gegenüber - gewerbegebietsfremden - landwirtschaftlichen Geruchsmissionen grundsätzlich in gleichem Maß schutzwürdig wie die Bewohner sonstiger uneingeschränkter Wohnungen, müssen sich aber - wie diese - lagespezifische Vorbelastungen zurechnen lassen."

Somit dürfen "gewerbebetriebsbezogene" Wohnungen in einem Gewerbebetrieb nur in geringerem Umfang landwirtschaftlichen Immissionen ausgesetzt sein als "landwirtschaftsbetriebsbezogene" Wohnungen im Außenbereich.

Der VGH weist weiter darauf hin, dass künftig im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch Büronutzungen zulässig wären. Auch Büronutzungen könnten empfindlich gegenüber landwirtschaftlichen Immissionen sein.

Vor diesem Hintergrund liegt, so der VGH, bei der Bewertung möglicher Geruchsmissionen ein Abwägungsfehler vor. Weiter liegt ein Formfehler vor, da kein Ge-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

165/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Herr Feuerlein
Herr Edler

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2014

Betreff: Bebauungsplan "Am Friedhof" in Bohlsbach - Wiederaufnahme des Verfahrens und erneute Offenlage

ruchsgutachten erstellt wurde und damit das Abwägungsmaterial nicht vollständig ermittelt wurde.

5. Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan auf Grund des VGH-Urteils

Die Verwaltung hat das Urteil unter Hinzuziehung eines Fachanwalts umfassend rechtlich geprüft.

5.1 Zweckbestimmung des Baugebiets

Aus dem Urteil ergibt sich, dass die bisher vorgesehene Möglichkeit, über die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen hinaus künftig auch weiterhin die Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandener, baurechtlich genehmigter landwirtschaftlicher Anlagen zuzulassen, rechtlich so nicht möglich ist, da die Zweckbestimmung als Gewerbegebiet konterkariert wäre.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die im Plangebiet bereits aufgenommene gewerbliche Nutzung städtebaulich zu ordnen und künftige Erweiterungen in einem städtebaulich verträglichen Umfang zu ermöglichen. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen werden nur noch sehr eingeschränkt als solche genutzt. Aus Gesprächen mit dem dort ansässigen Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber wurde deutlich, dass auch dessen vorrangiges Ziel die Sicherung und Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs ist.

Um dieses Ziel umzusetzen, soll daher auf die Zulassung der Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandener, baurechtlich genehmigter landwirtschaftlicher Anlagen verzichtet werden.

Bestehende genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen genießen unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans Bestandsschutz.

5.2 Geruchsmissionen

Um die tatsächliche Belastung durch Geruchsmissionen zu ermitteln, hat die Verwaltung durch ein Ingenieurbüro eine Geruchsmissionsprognose erstellen lassen. In die Untersuchung einbezogen wurden auch die meteorologischen Verhältnisse (Windrichtungen und -stärken).

Die Prognose kommt zum Ergebnis, dass im Ist-Zustand im Nordosten des Plangebiets am bestehenden Wohnhaus eine Gesamtbelastung von maximal 20 % der Jahresstunden erreicht wird (siehe auch Plan Anlage 5). Weiter westlich liegt die Belas-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

165/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Herr Feuerlein
Herr Edler

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2014

Betreff: Bebauungsplan "Am Friedhof" in Bohlsbach - Wiederaufnahme des Verfahrens und erneute Offenlage

tung bei mehr als 10 %. Im Süden des Plangebiets liegt die Belastung dagegen unter 10 %.

Die Auswirkungen einer angenommenen Erweiterung des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs wurden ebenfalls untersucht. Die Studie kommt zum Ergebnis, dass hierdurch keine wesentliche Erhöhung der Geruchsbelastung eintreten würde.

Die Beurteilung ist auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (GIRL) des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) erfolgt, die in Baden-Württemberg durch einen Erlass des Umweltministeriums eingeführt ist.

Gemäß dieser Richtlinie ist in Wohn- und Mischgebieten eine Belastung von maximal 10 % der Jahresstunden zulässig, in Gewerbe- und Dorfgebieten von maximal 15 % der Jahresstunden.

Der VGH weist ergänzend in seinem Urteil darauf hin, dass bei der Beurteilung zu berücksichtigen ist, dass ein bezüglich der Immissionen eingeschränktes Gewerbegebiet nur ein mischgebietsverträgliches Störpotenzial aufweist.

Der Wert von 10 % wird in der Nordhälfte des Plangebiets überschritten, in der Südhälfte des Plangebiets unterschritten. In Teilbereichen im Norden und Osten des Plangebiets wird auch der Wert von 15 % deutlich überschritten.

In Teilbereichen im Norden und Osten spricht die Immissionssituation daher gegen die Zulassung einer Wohnnutzung auch in Form von betriebsbezogenem Wohnen in einem Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Eine Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsnutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO kann dort ebenfalls nicht zugelassen werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, betriebsbezogene Wohnnutzungen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen künftig im nördlichen bzw. östlichen Teil des Plangebiets auszuschließen. In einer südlichen Teilfläche können diese Nutzungen aufgrund der Immissionssituation nach Maßgabe des § 8 BauNVO zugelassen werden. Auch hier gilt, dass bestehende genehmigte bzw. bisher materiell rechtmäßige bauliche Anlagen und Nutzungen unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans auch in Zukunft im Rahmen der erteilten Genehmigungen bzw. bisherigen Nutzungen Bestandsschutz genießen. Die beabsichtigte Regelung im Bebauungsplan betrifft nicht das bereits vorhandene, als landwirtschaftliche Betriebsleiterwohnung genehmigte Wohngebäude. Durch sie werden aber künftige Neu- oder Ersatzbauten von Wohngebäuden in dem immissionsbelasteten Teilbereich des Plangebiets ausgeschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

165/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Herr Feuerlein
Herr Edler

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
06.10.2014

Betreff: Bebauungsplan "Am Friedhof" in Bohlsbach - Wiederaufnahme des Verfahrens und erneute Offenlage

6. Sonstige Änderungen im Bebauungsplan

Vor der erneuten Beratung des Bebauungsplans hat die Verwaltung mit dem im Plangebiet ansässigen Unternehmen Rücksprache genommen, ob der Bebauungsplanentwurf weiterhin den betrieblichen Anforderungen entspricht.

Das Unternehmen hat hierzu mitgeteilt, dass die bisher im Bebauungsplan vorgesehene Höhenbegrenzung zwischen zu betrieblich nicht vertretbaren Einschränkungen führen würde. Bisher ist die Gebäudehöhe auf 158 m über Normalnull (NN) begrenzt, dies entspricht einer Gebäudehöhe zwischen 7 und 10 m über dem jeweiligen, nicht ebenen Gelände. Das Unternehmen benötigt aus betrieblichen Gründen eine Gebäudehöhe von 10,50 m über einer definierten Grundhöhe. Im Interesse des Orts- und Landschaftsbilds soll die Gebäudehöhe weiterhin beschränkt bleiben, die betrieblichen Belange sollen jedoch berücksichtigt werden. Die Gebäudehöhe soll daher künftig auf 160 m über NN begrenzt werden, d.h. eine zwei Meter höhere Gebäudehöhe als bisher soll zugelassen werden.

7. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan wurde durch den Verwaltungsgerichtshof aufgehoben. Er soll wie oben dargestellt in geänderter Form erneut in Kraft gesetzt werden. Da Änderungen in der Planung erfolgen, ist eine erneute Offenlage erforderlich.

Anlagen

1. Lageplan
2. Bebauungsplan – Entwurf zeichnerischer Teil
3. Bebauungsplan – Entwurf textliche Festsetzungen
4. Bebauungsplan – Begründung
5. Übersichtsplan Geruchsimmissionen (Auszug aus dem Geruchsgutachten)

Die Fraktionen erhalten ergänzend den Umweltbericht.