

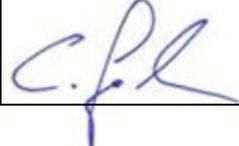
Sitzungsvorlage Nr.: 078/2021  
 Bearbeiter.: Claus Fecker

Sitzung am 16.07.2021  
 Aktenzeichen: 621.41

Öffentlich  
 Nichtöffentlich

**Sichtvermerk:**  
**Bürgermeister Frank Schrott**



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Ortschaftsrat	Beschlussfassung	05.07.2021	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	16.07.2021	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplangebiets „Sondergebiet Landwirtschaft, Gewinn Grund,, in Meßstetten-Hartheim - Beschluss über die Satzung**

Beschlussvorschlag:

- Für den Bereich des Bebauungsplangebiets „Sondergebiet Landwirtschaft, Gewinn Grund“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Hartheim, wird entsprechend der beigefügten Satzung einschließlich Planzeichnung vom 16.07.2021 die Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB gebilligt und als Satzung beschlossen.**
- Der Erlass der Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen.**

---

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
- Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
- Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
- Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt. )
- Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Deckungsvorschlag:

---

Protokollauszug an:

- **Amt 40**

## **Sachverhalt**

Der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3599 hat auf diesem Grundstück die Hofstelle für seinen landwirtschaftlichen Betrieb, der nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist. Im Jahr 2012 gab es mit dem Eigentümer dieses Grundstücks einen Rechtsstreit beim Verwaltungsgericht Sigmaringen, der mit einem Vergleich abgeschlossen wurde. In diesem Vergleich hat sich die Stadt verpflichtet, das gemeindliche Einvernehmen für eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Stallgebäudes zu erteilen, das direkt an das bestehende Gebäude anschließt. Im Gegenzug hat sich der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3599 unter anderem dazu verpflichtet, bis zum 01.06.2022 auf die Stellung eines Bauantrags oder die Beantragung eines weiteren Bauvorbescheids für die Erweiterung des Stalls zu verzichten. Diese Verpflichtung umfasst das gesamte Grundstück Flst.Nr. 3599 und wird vom Eigentümer auch an etwaige Rechtsnachfolger weitergegeben. Derzeit hält der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3599 in dem oben genannten Stall 25 Mutterkühe. Das vorhandene Stallgebäude ist ca. 185 m von dem Plangebiet des geplanten Bebauungsplans „Grund / Hülbenwiesen“ in Meßstetten-Hartheim entfernt.

Derzeit ist ein Bauantrag eines anderen Landwirts anhängig, der nicht Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3599 ist und auf diesem Grundstück Flst.Nr. 3599 nördlich angrenzend an das bestehende Gebäude und den bestehenden Stall einen „Anbau Rindermaststall mit Dunglege“ beantragt hat. Aus Sicht der Stadt ist dies ein Versuch, den abgeschlossenen Vergleich vor dem Verwaltungsgericht zu umgehen.

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Grund / Hülbenwiesen“ in Meßstetten-Hartheim, in dem ein neues allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden soll. Der erste Aufstellungsbeschluss hierfür wurde bereits im Jahr 2005 gefasst. Inzwischen hat die Stadt Meßstetten mit erheblichem finanziellen Aufwand die im Plangebiet gelegenen Grundstücke erworben.

Die Stadt Meßstetten hat zur Ermittlung der durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb des Eigentümers in seinem bisherigen Umfang (insbesondere durch das

bestehende Stallgebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 3599) verursachten Geruchsimmissionen im Plangebiet ein Gutachten zur Prognose der Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet „Grund / Hülbenwiesen“ im Ortsteil Hartheim eingeholt. Dieses Gutachten vom 17.02.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass das durch das bereits bestehende Stallgebäude die Irrelevanzschwelle von 2 % Geruchsstunden pro Jahr auf allen Beurteilungsflächen eingehalten wird. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der bestehende Stall vollständig eingehaust ist und insbesondere keine freistehende Dungelege existiert. Zudem soll der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grund / Hülbenwiesen“ in Meßstetten-Hartheim Richtung Süden erweitert werden. Durch beide Aspekte können Immissionskonflikte hervorgerufen werden.

Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung der Bebauungsplans „Sondergebiet Landwirtschaft, Gewinn Grund“ in Meßstetten-Hartheim folgende Ziele:

- Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft, in dem die räumliche Lage und der Umfang der zulässigen landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäude festgesetzt wird; im Übrigen soll auf dem Grundstück Flst.Nr. 3599 eine Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt werden.
- Bestandssicherung der bestehenden Hofstelle des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes und Steuerung der Lage möglicher maßvoller baulicher Erweiterungen,
- Ermittlung, in welcher räumlichen Lage und in welchem Umfang Erweiterungen des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes im Bereich der bestehenden Hofstelle im Hinblick auf das Bebauungsplangebiet „Grund / Hülbenwiesen“ in Meßstetten-Hartheim verträglich sind, insbesondere Ermittlung, welche Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet „Grund / Hülbenwiesen“ in Meßstetten-Hartheim bei bestimmten Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebs hervorgerufen werden. Hierbei soll besonderer Wert darauf gelegt werden, ob und in welchem Umfang nicht eingehauste Anlagen wie Dungelegen verträglich sind.
- Bewältigung der durch den landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb hervorgerufenen Konflikte mit dem geplanten neuen Baugebiet „Grund / Hülbenwiesen“ in Meßstetten-Hartheim durch vorbeugenden Immissionsschutz. Im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes soll für Geruchsimmissionen ein strengerer Maßstab als der der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) angelegt werden. Die GIRL sieht bei der Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten die Schwelle zu erheblichen Belästigungen erst bei einer Geruchsstunden-Häufigkeit von 10 %.

Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass Festsetzungen gem. § 9 Abs 1 Nr. 18 BauGB (Flächen für die Landwirtschaft) nicht nur dann zulässig sind, wenn sie ausschließlich der Förderung der Landwirtschaft dienen. Vielmehr darf eine Gemeinde zugleich Festlegungen darüber treffen, ob in diesem Bereich auch der Landwirtschaft dienende bauliche Anlagen zulässig sind oder nicht und damit die sich aus § 35 Abs 1 BauGB ergebende Rechtslage planerisch gestaltend verändern.

Die Stadt berücksichtigt bei der vorliegenden Planung, dass die in § 35 Abs. 1 BauGB genannten privilegierten Vorhaben sich zwar durch ein gesteigertes Durchsetzungs-

vermögen gegenüber öffentlichen Belangen auszeichnen. Privilegierte Vorhaben sind danach regelmäßig im Außenbereich zulässig und nur in Ausnahmefällen unzulässig. Auch eine Festsetzung, die auf überplanten Außenbereichsflächen jede Bebauung ausschließt, schränkt die Eigentumsbefugnisse weitgehend ein. Selbst eine solch einschneidende Folge kann nach der Rechtsprechung zulässig sein, allerdings ist sie nur verhältnismäßig, wenn für eine solche Regelung gewichtige Belange sprechen. Der vorliegende Fall ist aber von vornherein anders gelagert. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auf dem Grundstück Flst.Nr. 3599 keineswegs jede Bebauung ausgeschlossen werden. Vielmehr sollen mögliche Erweiterungen von landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebengebäuden lediglich planerisch gestaltend gesteuert werden, um von vornherein möglich Immissionskonflikte mit dem neuen Baugebiet „Grund / Hülbenwiesen“ in Meßstetten-Hartheim zu vermeiden.

Die Verhinderung der immissionsschutzrechtlich zulässigen Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes im Außenbereich mit den Mitteln der Bauleitplanung setzt zwar hinreichend gewichtige entgegenstehende Belange voraus. Diese sind hier durch die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse im neuen Baugebiet „Grund / Hülbenwiesen“ in Meßstetten-Hartheim grundsätzlich gegeben.

In welcher Lage und in welchem Umfang eine mögliche Erweiterung von landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebengebäuden verträglich ist, soll durch ein Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt werden.

Zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Derzeit ist ein Bauantrag eines anderen Landwirts anhängig, der nicht Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3599 ist und auf diesem Grundstück Flst.Nr. 3599 nördlich angrenzend an das bestehende Gebäude und den bestehenden Stall einen „Anbau Rindermaststall mit Dunglege“ beantragt hat. Die Dunglege zeichnet sich zudem dadurch aus, dass sie nicht eingehaust ist. Damit ist zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Die Veränderungssperre hat nach § 14 Abs. 1 BauGB grundsätzlich die Wirkung, dass

- 1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB („Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben“) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.
- 2) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindenden Bebauungsplans „Sondergebiet Landwirtschaft, Gewinn Grund“. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan.

Der zu beschließende Entwurf der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich „Sondergebiet Landwirtschaft, Gewinn Grund“ ist zudem als Anlage beigefügt.

Der Sachverhalt wurde in der Sitzung des Ortschaftsrats Hartheim am 05.07.2021 beraten. Der Ortschaftsrat hat mehrheitlich beschlossen, dem Gemeinderat den vorliegenden Beschlussvorschlag zu empfehlen.

### **Anlagen**

1 Lageplan vom 16.07.2021

1 Entwurf Satzung