

**144. Flächennutzungsplanänderung, Tübingen (7.186),  
Bereich Strüttele / Weiher, Gemarkung Pfrondorf**

**Stellungnahmen der Behörden (A) und der Öffentlichkeit (B)**

Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 02.01.2023 bis 03.02.2023

| Inhalt   | Beschlussvorschlag   |
|--|--|
| <p><b>A. Behörden</b></p> <p>1. <u>Landratsamt Tübingen</u><br/>Postfach 19 29<br/>72009 Tübingen<br/>v. 05.01.2023</p> <p><i>Stellungnahme Bebauungsplanverfahren<br/>Strüttele-Weiher<br/>v. 02.11.2020:</i></p> <p>I. Naturschutz<br/>Bedenken und Anregungen</p> <p>1. Artenschutz</p> <p>Entgegen der Beschreibung handelt es sich nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde nicht um „eine ausgeräumte Ackerlandschaft vereinzelt mit Streuobstbäumen“ (Vorlage 124/2019, S. 4), sondern um ein teilweise ökologisch sehr hochwertiges Gebiet. Der Streuobstbestand enthält viele auffällig alte Bäume mit Habitatpotenzial für Fledermäuse, Vögel und Totholzkäfer. Auch das Ackerland ist nicht vollständig ausgeräumt, sondern vor allem im zentralen Bereich noch kleinräumig strukturiert. Zudem liegt im Plangebiet eine Magere Flachland-Mähwiese.</p> <p>Bisher liegt den Planunterlagen ein Artenschutzbericht des Büros Menz Umweltplanung (Stand 26.10.2018) bei. Es wird darum gebeten, bei allen Artengruppen die genauen Erfassungstermine inkl. Uhrzeit und Wetter anzugeben, sofern noch nicht geschehen (z. B. Vögel, Reptilien).</p> <p>Gemäß der Methodik von SÜDBECK et al. 2005 sind für die Revierkartierung der Brutvögel standardmäßig mindestens 6 Begehungen zwischen März und Juli erforderlich, wobei sich die Wahl der tatsächlichen Erfassungstermine nach dem zu erwartenden</p> | <p>Mittlerweile wurde für den Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und ein Umweltbericht erstellt, deren Ergebnisse auch in die Begründung mit Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung eingeflossen sind. Darin wird die teilweise sehr hohe Wertigkeit des Gebiets gewürdigt und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von Eingriffen vorgeschlagen. Diese sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> |

| Inhalt   | Beschlussvorschlag |
|--|--------------------|
| <p>Artenspektrum richtet. Da es sich bei dem Plangebiet um ein großes (9,3 ha), teilweise reich strukturiertes Gebiet handelt, wird um eine fachliche Begründung des reduzierten Begehungsaufwands (4 Begehungen zwischen Mitte April und Ende Juni) gebeten. Als Brutvogel wurde unter anderem der Grünspecht festgestellt. Da es sich um eine streng geschützte Art handelt, ist dieser in der artenschutzrechtlichen Prüfung unbedingt abzuhandeln, was bisher nicht erfolgt ist. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob gewisse Bäume im Plangebiet unbedingt erhalten bleiben müssen. Des Weiteren ist darzustellen, ob der angrenzend an das Plangebiet brütende Turmfalke durch die geplanten Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnte und ob hier ggf. Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Im Zuge der Untersuchungen wurden insbesondere in den verwilderten Gärten und Streuobstbeständen jagende Fledermäuse festgestellt, unter anderem das in Baden-Württemberg vom Aussterben bedrohte Graue Langohr. Es sind Aussagen darüber zu treffen, ob es sich, insbesondere im Fall des Grauen Langohrs, hierbei um ein essenzielles Nahrungshabitat handeln könnte. Neben zwei bestätigten Quartieren (Zwergfledermaus) sind im Plangebiet etliche weitere Bäume mit Quartierpotenzial sowie künstliche Nisthilfen vorhanden. Trotz fehlender Nachweise ist eine zumindest temporäre Nutzung wahrscheinlich, da viele Arten regelmäßig zwischen Quartieren wechseln. Vor diesem Hintergrund ist, wie im Artenschutzbericht beschrieben, im Rahmen der Planung zwingend zu prüfen, ob bestehende Bäume und/oder Baumreihen erhalten werden (müssen) und so weit als möglich als planinterne Flächen verbleiben können. Generell ist wegen der starken Betroffenheit von Fledermäusen ein umfassendes, artspezifisches Ausgleichskonzept zu erarbeiten. Es ist u. a. detailliert darzustellen, wo die hohe Anzahl an verlorengelassenen (potenziellen) Quartieren sinnvoll ersetzt werden kann.</p> <p>Laut Artenschutzbeitrag kann aufgrund der hohen Zahl an brüchigen Obstbäumen in den verwilderten Grundstücken im Südosten des Gebietes ein Vorkommen des Hirschkäfers auf Basis der nur in einer Saison durchgeführten Stichproben-Untersuchung nicht völlig</p> |                    |

| Inhalt   | Beschlussvorschlag   |
|--|--|
| <p>ausgeschlossen werden. Die Untere Naturschutzbehörde geht daher davon aus, dass weitere vertiefte Untersuchungen erforderlich sind.</p> <p>2. Schutz von Mageren Flachland-Mähwiesen</p> <p>Die im Artenschutzbericht erwähnte Wiese, deren Status zum Zeitpunkt der Kartierung noch unklar war (Flst.Nrn. 784, 785, 786, 786/1), wurde im Rahmen der Offenlandbiotopkartierung 2018 als FFH-Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese (Gesamtbewertung C) kartiert und muss folglich auch als solche behandelt werden. Es handelt sich um eine Fläche von über 0,8 ha. Insbesondere vor dem Hintergrund des drohenden Vertragsverletzungs-Verfahrens der EU wegen dem landesweiten Verlust von FHH-Mähwiesen wird die Inanspruchnahme dieser Wiese von der Unteren Naturschutzbehörde sehr kritisch gesehen.</p> <p>Um einen Verstoß gegen das Umweltschadengesetz (USchG) zu verhindern, ist die Wiese in geeigneter Weise auszugleichen. Nach derzeitiger Interpretation der Rechtslage geht die Naturschutzbehörde davon aus, dass eine Enthftung i. S. d. USchadG dann eintritt, wenn zuvor nachteilige Auswirkungen ermittelt und ausgeglichen werden, d. h. ortsnah und funktionsidentisch (europarechtskonforme Interpretation von § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG).</p> <p>3. Schutz von Streuobstbeständen</p> <p>Mit der Änderung des Landesnaturschutzgesetzes sind gemäß § 33a NatSchG auch Streuobstbestände im Sinne des § 4 Abs. 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG), die eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> umfassen, zu erhalten. Die entsprechenden Streuobstbestände dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Umwandlungen von Streuobstbeständen sind vorrangig durch Neupflanzungen auszugleichen.</p> <p>Da durch die vorliegende Planung Streuobstbestände über 1.500 m<sup>2</sup> betroffen sind, ist die Umwandlung zu beantragen und ein Ausgleichsvorschlag einzureichen.</p> <p>4. Eingriffsregelung</p> | <p>Im Bebauungsplanverfahren soll festgesetzt werden, dass die Eingriffe in die magere Flachland-Mähwiese durch Wiederherstellung des Lebensraumtyps an anderer Stelle ausgeglichen werden sollen.</p> <p>Der Ausgleich soll vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist erfolgen. Ein entsprechender Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 33a Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gestellt werden.</p> |

| Inhalt  | Beschlussvorschlag  |
|---|---|
| <p>Da die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren erfolgt, ist im weiteren Verfahren eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nachzureichen.</p> <p>5. Anregungen</p> <p>Im Ortsteil Pfrondorf gibt es dem Luftbild nach zu urteilen noch etliche unbebaute Grundstücke. Vor dem Hintergrund des hohen Flächenverbrauchs sollte zunächst angestrebt werden, im Innenbereich Baulücken zu schließen und zu verdichten, bevor weitere Baufläche ausgewiesen wird.</p> <p>Das an das Plangebiet angrenzende Betriebsgelände weist eine große, bisher unbebaute Fläche auf (Flst.Nr. 830/2). Dasselbe gilt für den weiteren Standort des Betriebes in der Lindenstraße (Flst.Nr. 7046/1). Insgesamt scheinen hier knapp 1 ha unbebaute Fläche zur Verfügung zu stehen. Vor diesem Hintergrund drängt sich die Frage auf, weshalb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Strütle-Weiher“ ein weiterer Hektar Fläche zur Erweiterung erforderlich ist.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird angeregt, dringend auf eine ökologische Gestaltung unbebauter Flächen hinzuwirken (Verwendung einheimischer Arten, Anlage extensiv gepflegter Grünflächen) und „Schottergärten“ auch über die Satzung zu verbieten.</p> <p>II. Umwelt und Gewerbe<br/>Bedenken und Anregungen</p> <p>1. Gesetzliche Vorgaben</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p><u>Immissionsschutz:</u><br/>Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels <u>EWG RL 2012 18 Artikel 3</u> Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders</p> | <p>Im zwischenzeitlich vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.</p> <p>Wie überall in Tübingen hat die Stadtverwaltung auch in Pfrondorf große Anstrengungen unternommen, um Baulücken zu schließen. Die privaten Eigentümer sind jedoch kaum dazu zu bewegen sie zu verkaufen, geschweige denn selbst zu bebauen. Bei den freien Flächen an den Betrieben handelt es sich auch um Betriebs- und Reserveflächen der Betriebe.</p> <p>Dies wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.</p> |

| Inhalt  | Beschlussvorschlag   |
|---|--|
| <p>wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u><br/>Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p><u>Immissionsschutz:</u><br/>§ 50 BImSchG</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u><br/>§ 55 Abs. 2 WHG</p> <p>2. Bedenken und Anregungen</p> <p><u>Immissionsschutz:</u><br/>Zunächst ist anzumerken, dass den vorgelegten Unterlagen zwei Gemeinderatsvorlagen beiliegen (93/2019 und 130/2020). Beiden Vorlagen ist ein Lageplan (ohne Maßstab) mit gleichem Datum (03.06.2019) beigelegt. Die beiden Pläne unterscheiden sich jedoch hinsichtlich der geplanten Gebietseinteilung. Welche der beiden Pläne nun Gegenstand der Anhörung sein soll, wird nicht weiter erläutert. Wir gehen davon aus, dass der Lageplan der „jüngeren“ Gemeinderatsvorlage (Anlage 1 zur Vorlage 130/2020), der einen Streifen Mischgebiet zwischen dem Wohngebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet vorsieht, den aktuellen Planungsstand darstellt.</p> <p>Im Juni 2019 ist uns ein Entwurf einer schalltechnischen Untersuchung für die geplante Baugebietsentwicklung vorgelegt worden. Der Entwurf der schalltechnischen Untersuchung sollte im Hinblick auf die geänderte Planung fortgeschrieben werden.</p> | <p>Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm und Geruch) werden verschiedene Maßnahmen ergriffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geräuschkontingentierungen und Flächenkontingente</li> <li>• Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den neuen eingeschränkten Gewerbegebieten - zumindest keine nach Norden ausgerichtete, schutzbedürftige Räume</li> <li>• Vereinbarung über den Teilverzicht der Baugenehmigung für die landwirtschaftliche Hofstelle im Haupterwerb, aber mit Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung im Nebenerwerb</li> <li>• Festsetzung, dass die Immissionswerte in Höhe von 10 % der Jahresstunden für das dörfliche Wohngebiet und das angrenzende allgemeine Wohngebiet nicht überschritten werden dürfen.</li> <li>• Die gewerbsmäßige Aufzucht von Mastschweinen und Hühnern ist nicht möglich.</li> <li>• Tierhaltung ist nur im geringen Umfang möglich.</li> </ul> <p>Zwischenzeitlich gibt es ein fortgeschriebenes Schallgutachten (siehe Anlagen).</p> |

| Inhalt  | Beschlussvorschlag  |
|---|---|
| <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u><br/>Es ist zu prüfen, ob für das Plangebiet, trotz der schlechten Versickerungseigenschaften des anstehenden Bodens, eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers realisiert werden kann.</p> <p>III. Landwirtschaft<br/>Bedenken und Anregungen</p> <p>1. Gesetzliche Vorgaben</p> <p>1.1 Rechtsgrundlage</p> <p>Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. § 15 Abs. (3) BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.</p> <p>2. Bedenken und Anregungen</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 9,3 ha, welche überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Es handelt sich dabei um Vorrangfläche Vorrangflur II mit Acker- und Grünlandzahlen von 62 – 68. Dabei handelt es sich um gute bis sehr gute Böden. Fremdnutzungen sollten deshalb ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Nördlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Zwischen dem Betrieb und dem Plangebiet befindet sich bereits eine Bebauung. Die ULB bittet die Stadt Tübingen, zu prüfen, inwieweit die Immissionssituation bereits bei der Ausweisung bei der vorhandenen Bebauung untersucht wurde.</p> <p>Die ULB weist darauf hin, dass es im westlich an das Plangebiet angrenzenden Außenbereich durch fachgerechte Landbewirtschaftung zu Beeinträchtigungen (Geräusche, Gerüche) kommen kann.</p> <p>Sollten im weiteren Verfahren Ausgleichsmaßnahmen nötig werden, bittet die ULB um frühzeitige Beteiligung.</p> | <p>Dazu werden verschiedene Maßnahmen ergriffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser über die Kanalisation</li> <li>• Versickerung auf den Grundstücken über Dachbegrünung, Zisternen, unterirdische Korbsysteme oder offene Retentionsmulden</li> <li>• Zur Dacheindeckung für Regenrinnen und -fallrohre dürfen nur beschichtete Materialien (z. B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium) verwendet werden.</li> </ul> <p>Mit dem Vorhaben werden der Landwirtschaft wichtige Flächen entzogen, für die es keinen Ersatz gibt. Hier besteht ein unüberbrückbarer Zielkonflikt. Planungsrechtlicher Ausgleichsbedarf soll möglichst nicht auf landwirtschaftlichen Flächen erfüllt werden. Dies kann aber nicht kategorisch ausgeschlossen werden, da dies auch von der Art des nötigen Ausgleichs abhängt (z. B. Anlage von neuen Streuobstwiesen oder FFH-Mähwiesen).</p> |

| Inhalt   | Beschlussvorschlag             |
|--|--------------------------------|
| <p>2. <u>Regierungspräsidium Freiburg</u><br/>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau<br/>Albertstraße 5<br/>79104 Freiburg i. Br.<br/>v. 26.01.2023</p> <p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter <a href="http://maps.lgrb-bw.de/">http://maps.lgrb-bw.de/</a> abgerufen werden.</p> <p>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter <a href="http://geogefahren.lgrb-bw.de/">http://geogefahren.lgrb-bw.de/</a> abgerufen werden.</p> <p>Boden</p> <p>Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter <a href="https://maps.lgrb-bw.de">https://maps.lgrb-bw.de</a> in Form der BK50 abgerufen werden.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung – Archivfunktion, <a href="https://lgrbwissen.lgrb-bw.de">https://lgrbwissen.lgrb-bw.de</a>) bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.</p> <p>Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.</p> | <p>Generelle Kenntnisnahme</p> |

| Inhalt   | Beschlussvorschlag   |
|--|--|
| <p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten, der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>3. <u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u><br/> Technik Niederlassung Südwest<br/> Frank Jahrendt<br/> PTI 32 Strukturplanung Breitband I<br/> Adolf-Kolping-Straße 2 – 4<br/> 78166 Donaueschingen<br/> v. 30.01.2023</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Zu den einzelnen im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Baugebieten werden</p> | <p>Kenntnisnahmen und Verweis auf das parallel laufende Bebauungsplanverfahren</p> |



## Inhalt

## Beschlussvorschlag

wir im Zuge des jeweiligen Bauleitplanverfahren detailliert Stellung nehmen.



|            |                      |  |           |                       |                |
|------------|----------------------|--|-----------|-----------------------|----------------|
| ATVh-Bez.: | Kein aktiver Auftrag |  | ATVh-Nr.: | Kein aktiver Auftrag  |                |
| TiML       | Südwest              |  |           |                       |                |
| PTI        | Donauschlingen       |  |           |                       |                |
| ONB        | Tübingen             |  | AnB       | B                     |                |
| Bemerkung: |                      |  | VzB       | 7071A                 | Schl Lageplan  |
|            |                      |  | Name      | Jahreddl. Frank, PT32 | Malczab 1:1500 |
|            |                      |  | Datum     | 30.01.2023            | Bwe 1          |

| Inhalt  | Beschlussvorschlag   |
|---|--|
| <p><b>B. Öffentlichkeit</b></p> <p>4. <u>Anwaltskanzlei</u><br/>v. 17.01.2023</p> <p>Die landwirtschaftliche Nutzung seines Betriebes wird durch die vorgesehene, heranrückende Wohnbebauung im Änderungsplan erheblich beeinträchtigt. Der landwirtschaftliche Betrieb würde bei seiner künftigen Nutzung auch existenziell betroffen sein, da die Eigentümer und Nutzer (z. B. Mieter) der beabsichtigten Wohnbebauung Abwehransprüche wegen Lärm und Gerüche erheben können.</p> <p>Es werden deshalb gegen die beabsichtigte, unmittelbar angrenzende Wohnbebauung nördlich seines Anwesens Einwendungen erhoben.</p> <p>Im Einzelnen:<br/>Der landwirtschaftliche Betrieb wurde 1959 aus dem Ortskern von Pfrondorf an den jetzigen Standort verlagert (Aussiedlerhof). Am neuen Standort (Weiherstraße 37) bestand damals keine Wohnbebauung. Es wurde darauf vertraut, dass die Landwirtschaft dort ohne Konflikte mit der Nachbarschaft ausgeübt werden kann. Die Umsiedlung war mit persönlichen Belastungen und hohen finanziellen Lasten verbunden. Der Aussiedlerhof sollte künftig eine reibungslose landwirtschaftliche Nutzung ermöglichen. Dieses Vertrauen wurde jedoch enttäuscht.</p> <p>Bereits die damals noch selbstständige Gemeinde Pfrondorf hatte ihre Bauleitplanung sukzessiv in Richtung Westen ausgebreitet, ohne hierbei die Grundsätze des Planungsrechts (Abstandsgebot, Gebot der planerischen Konfliktbewältigung etc.) zu beachten. Diese Fehler der Vergangenheit werden fortgesetzt, indem die letzte noch unbebaute Fläche im Norden des Aussiedlerhofes für weitere Wohnbebauung vorgesehen werden soll. Die Konfliktlage wird sich somit noch verstärken. Eine Existenzgefährdung steht zur Abwägung an.</p> <p>Das den Planunterlagen beigefügte Geruchs-Immissionsgutachten des TÜV Süd vom 26.11.2021 Nr. 3478930 belegt, dass die heranrückende Wohnbebauung in weiten Teilen der geplanten Wohnbaufläche unzulässig wäre.</p> | <p>Für den Geltungsbereich wurde durch TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Filderstadt eine Geruchs-Immissionsprognose (vom 16.01.2024) durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden wie folgt in den Bebauungsplan integriert. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine nicht mehr aktiv genutzte, aber baurechtlich zulässige landwirtschaftliche Hofstelle (Flst. 768). Im Rahmen der Bebauungsplanerstellung „Strüttele/Weiher“ wurde eine Geruchsprognose mit Ausbreitungsberechnung erstellt.</p> <p>Da die Beeinträchtigungen für die geplante Baulandentwicklung im südwestlichen Bereich (Allgemeines Wohngebiet einer baulichen Umsetzung entgegenstehen, soll als Lösungsweg ein Teilnutzungsverzicht der Baugenehmigung für die landwirtschaftliche Hofstelle vollzogen werden und der nördlich Teil des Flurstücks 768 als dörfliches Wohngebiet mit Wohnbauentwicklungspotenzial und der Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung im Nebenerwerb planungsrechtlich festgesetzt werden. Die Immissionswerte in Höhe von 10 % der Jahresstunden dürfen dabei für das dörfliche Wohngebiet und das angrenzende allgemeine Wohngebiet nicht überschritten werden.</p> |

| Inhalt   | Beschlussvorschlag |
|--|--------------------|
| <p>Im Gutachten wird nur die Großviehhaltung für die Geruchsbelastung herangezogen. Dies ist nicht vollständig:<br/> Nach den Baugenehmigungsunterlagen von 1959 und 1976 wurden neben dem Rinderstall ein Hühnerstall, ein Schweinestall, mehrere Futtersilos, eine Dunglege sowie eine Maschinen-/Gerätehalle genehmigt. All diese Nutzungen führen zusammen zu einer deutlich höheren Geruchsbelastung als nur die Rinderhaltung.</p> <p>Auch die Ausbringung von Gülle und Mist während des Jahres verursacht erhebliche Geruchsbelastungen, da während des Beladungsvorgangs diese Gerüche sich frei ausbreiten. Dieser Sachverhalt wird im Gutachten nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Vorschlag des Gutachtens, die Mistlager nach Süden zu verlagern, würde dann dazu führen, dass die dortigen Nachbarn sich gestört fühlen.</p> <p>Die Rinderhaltung in Form einer offenen Haltung wird heute als tiergerecht angesehen. Im Gutachten wird stattdessen auf Seite 15 vorgeschlagen, einen Stall mit Abluft in 10 m über Grund vorzuhalten, bei dem Fenster und Tore teils geschlossen sind.</p> <p>Das Gutachten hätte deshalb nach hiesiger Sicht noch deutlicher der beabsichtigten Wohnbebauung widersprechen müssen.</p> <p>Derzeit wird mit der Stadt über eine Lösung verhandelt, um eine Existenzgefährdung zu vermeiden bzw. abzumildern. Ob diese zustande kommt ist noch offen. Eine zeitnahe Entscheidung wäre notwendig.</p> |                    |