



STADT **LIPPSTADT**

Vorlage Nr.

2/2005

FB 7 / Planen und Umwelt

in öffentlicher Sitzung

in nichtöffentlicher Sitzung

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Planungs- und Umweltausschuss

20.01.2005

TOP

Bebauung des Grundstücks Gemarkung Garfeln, Flur 4, Flurstück 125, Dörferweg mit 4 Einfamilienhäusern

Inhalt der Mitteilung

Am 04.06.2004 wurde ein Vorbescheid zur Errichtung von 4 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Flur 4, Flurstück 125, Dörferweg in Garfeln erteilt (Anlage 1). Mit Schreiben vom 08.12.2004 werden durch den Ortsvorsteher Herrn Fraune Einwände gegen die geplante Bebauung erhoben (Anlage 2). Gleichzeitig beantragt Herr Fraune, seinen Widerspruch bei der nächsten Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses als Tagesordnungspunkt aufzunehmen.

Im Rahmen der Bearbeitung der Bauvoranfrage wurde das Staatl. Umweltamt um Stellungnahme gebeten. Seitens dieser Fachbehörde für den Immissionsschutz bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Im Rahmen der Widerspruchsbearbeitung wurde die geplante Bebauung nochmals mit dem Staatl. Umweltamt unter dem Gesichtspunkt der Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe besprochen.

Bei einer geplanten Erweiterung der sich in der Nähe des Baugrundstücks befindenden landwirtschaftlichen Betriebe ist zunächst auf die bereits vorhandene teilweise erheblich näher gelegene Bebauung Rücksicht zu nehmen. Dies bezieht sich nicht nur auf die vorhandene Wohnbebauung, sondern auch auf die Wohnungen der landwirtschaftlichen Betriebe. Da die Entfernung des Baugrundstücks zu den nördlichen gelegenen Hofstellen erheblich geringer ist als der Abstand der Betriebe untereinander und zu den Wohnhäusern Dörferweg 75, 78 und 79 wird durch die vorgesehene Bebauung die Entwicklungsmöglichkeit der Betriebe keinesfalls zusätzlich eingeschränkt. Des Weiteren wäre bei Betriebserweiterungen zu beachten, dass sich das Baugrundstück nicht in der Hauptwindrichtung von den Hofstellen befindet.

Von den Eigentümern des Grundstücks und landwirtschaftlichen Betriebes Roggenkamp 12 wurde ebenfalls Widerspruch gegen den Vorbescheid erhoben. In der Stellungnahme zu diesem Widerspruch führt das Staatl. Umweltamt aus:

Beratungsergebnis

Unterschrift

Ergänzungsblatt

"Der genehmigte und vorhandene Viehbestand auf der Hofstelle Plogmeier erfordert auch bei einer Betrachtung der VDI-Richtlinie 3472 "Emissionsminderung: Tierhaltung Hühner" zu Wohnhäusern im Dorfgebiet einen Abstand von 110 m. Die Stallungen sind jedoch mehr als 200 m von dem Antragsgrundstück entfernt."

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb der erweiterten Abrundungssatzung für den Ortsteil Garfeln. Diese enthält keine Aussage über die Art der Nutzung. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht am ehesten einem Dorfgebiet.

Nach § 5 Abs. 1 Baunutzungsverordnung dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Nach Abs. 2 Nr. 3 sind sonstige Wohngebäude in den Dorfgebieten ausdrücklich zulässig.

Die in Abs. 1 genannten Hauptnutzungen sind vom Grundsatz her gleichwertig nebeneinander existenzberechtigt.

Durch dieses gleichwertige Nebeneinander fordert das Gebot der Rücksichtnahme einen Interessensausgleich. Das bedeutet für die Neuerrichtung von Wohngebäuden in bestimmter Entfernung von landwirtschaftlichen Betrieben, dass diese mit dem üblichen von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehenden Immissionen rechnen müssen. Dies bezieht sich auch auf die Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes etwa durch Vergrößerung eines Maststalls oder Modernisierung der Entmistung. Hierbei ist jedoch darauf abzustellen, welche Nutzung baurechtlich genehmigt ist. Die bloße Möglichkeit künftiger Betriebserweiterungen oder Umstellungen brauchen nicht berücksichtigt zu werden (vgl. Urteil Bundesverwaltungsgericht vom 17.01.1993, Az.: 4C19.90).

Aus den genannten Gründen bestand für den Antragsteller ein Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheides. Dieser gesetzliche Anspruch kann von dem angesprochenen LEG-Gutachten aus dem Jahre 1988 das - zumindest in diesen Teilbereich - keinen Eingang in die erweiterte Abrundungssatzung im Jahre 1996 (Anlage 3) gefunden hat, nicht außer Kraft gesetzt werden.

Von einer Beteiligung des Ortsvorstehers und des Planungs- und Umweltausschusses im Rahmen der Bearbeitung der Bauvoranfrage wurde abgesehen, da die Erteilung von Baugenehmigungen als Geschäft der laufenden Verwaltung entsprechend der Vorschriften der Gemeindeordnung als auf den Bürgermeister übertragen gelten.

Um Kenntnisnahme wird gebeten.

Anlagen