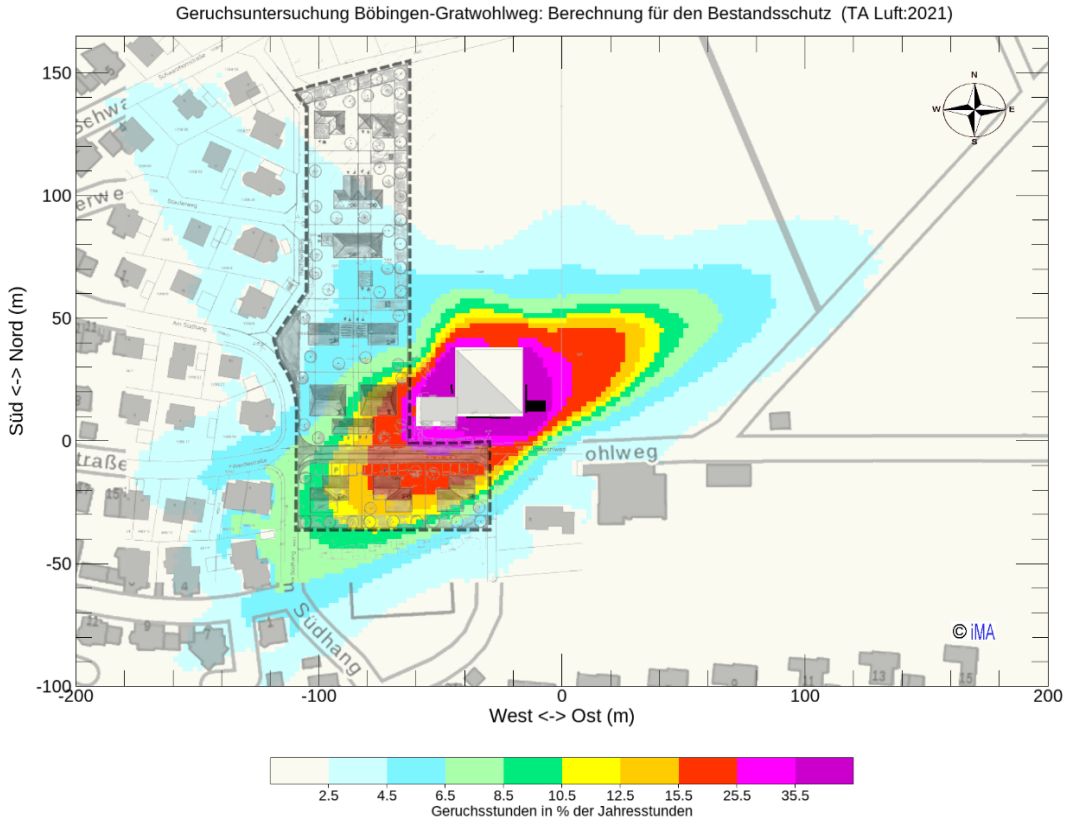
	Gemeinde Böbingen a. d. Rems
Az.: 621.41:T	**Sitzungsvorlage** **Bebauungsplan "Weidle-Ost" - Aufstellungsbeschluss | Vorentwurfsberatung**

Gemeinderat	24.01.2022	öffentlich	Entscheidung

Sachverhalt:

Rückblick:
Der Gemeinderat fasste bereits Ende 2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weidle-Ost“ und beschäftigte sich in mehreren Sitzungen mit der Erarbeitung eines Planentwurfes. Der Eigentümer der Hofstelle Gratwohlweg 41 praktiziert seit Jahren keine Tierhaltung auf der Hofstelle, allerdings hat er ein Recht auf Tierhaltung aufgrund der Ursprungsgenehmigung aus den 1960er Jahren. Durch eine Tierhaltung (Schweine, Rinder) werden Immissionen (Gerüche) hervorgerufen, die eine Bebauung grundsätzlich einschränken können. Der Eigentümer der Hofstelle und die Gemeinde Böbingen beauftragten das Büro IMA aus Gerlingen mit der Durchführung einer gutachterlichen Geruchsuntersuchung. Dieses Gutachten wurde in der Sitzung am 20.12.2021 mit dem Leiter der GB Landwirtschaft, Herrn Otto Reiß diskutiert.



Gemäß der Rechtsprechung und auf der Grundlage der durchgeführten Geruchsuntersuchung dürfen **Wohnhäuser** mindestens in den gelben Bereichen geplant und bebaut werden – bis zu 12,5 Geruchsstunden in % der Jahresstunden. Darüber hinaus wären in den anderen Bereichen (rote Farbe) Garagen, Nebengebäude, Stellplätze bzw. Gebäude, die nicht bewohnt werden, zulässig.

Der Gemeinderat kam dem Eigentümer der Hofstelle entgegen und beschloss, den Rechbergweg nur „einzeilig“ zu bebauen. Die Überplanung des Gemeindegrundstücks südlich des Gratwohlweges wurde vorerst zurückgestellt.

Bebauungsplanvorentwürfe:
Aufgrund des Grundsatzbeschlusses durch den Gemeinderat verkleinert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erheblich. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit neuem Geltungsbereich ist daher vom Gemeinderat neu zu fassen.

Beide Bebauungsplanvorentwürfe sehen eine Bebauung mit insgesamt 7 Bauplätzen vor. Die Variante I sieht einen möglichen Durchstich für eine mögliche zukünftige Bebauung in östliche Richtung vor. Hierfür bräuchte es eine Abstimmung mit dem derzeitigen bzw. zukünftigen Eigentümern. Die Tiefe der Bauplätze 5 und 6 beträgt bei dieser Variante gerade einmal 17 Meter und bietet insgesamt wenig Gartenfläche in südliche Richtung. Die Variante II verzichtet auf eine Erschließungsmöglichkeit in östliche Richtung. Im Falle einer späteren Einigung mit den Eigentümern der Hofstelle müsste die Erschließung in Richtung Osten dann über den Gratwohlweg (südlich der geplanten Bebauung) erfolgen). Die Tiefe der Bauplätze 5 und 6 beträgt in diesen Fällen 20 Meter.

Grundsätzlich sind die Bauplätze mit einer geringeren Fläche geplant, jedoch können Einfamilienhäuser mit Doppelgarage untergebracht werden Dies würde auch klar in Richtung klimafreundlichen Bauens gehen, da die Flächenausnutzung hier optimal ist. Zu berücksichtigen sind die Mindestabstände von 2,5 Metern zum Ortsrand bzw. zur Straße.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weidle-Ost“ mit neuem Geltungsbereich

2. Der Gemeinderat spricht sich für eine einzeilige Bebauung entlang des Rechbergweges aus, ohne Durchstichmöglichkeit in östliche Richtung, da keine Perspektive für eine weitere Bebauung in östliche Richtung denkbar ist.

3. Das Ing. Büro LK&P wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans auszuarbeiten. Dieser Entwurf ist dann Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

TOP 5ö - Anlage 1 Lageplan Geltungsbereichsaenderung
TOP 5ö - Anlage 2 Bebauungsplanvariante mit Erweiterungspotential
TOP 5ö - Anlage 3 Bebauungsplanvariante ohne Erweiterungspotential