

Kleine Anfrage

des Abg. Thomas Dörflinger CDU

und

Antwort

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Mit- und Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft am Beispiel der Ortschaft Baustetten: Wohnraumschaffung und Innenverdichtung trotz gegebener Überschreitung der Geruchsmissionswerte ermöglichen

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Welche Bedeutung misst sie aktuell und zukünftig dem Mit- und Nebeneinander von Wohnbebauung und aktiver Landwirtschaft in den Siedlungen des ländlichen Raums zu?
2. Welche Bedeutung misst sie der Schaffung von Wohnraum im ländlichen Raum zu (bitte mit Angaben zum Innen- und Außenbereich)?
3. Inwiefern wird die Wohnraumschaffung im Innen- und Außenbereich der Ortschaft Baustetten durch Überschreitungen der Geruchsmissionswerte gehemmt?
4. Wie bewertet sie die Chancen in Baustetten, die gegebenen Geruchsmissionen durch Maßnahmen vor Ort – wie technische Lösungen, die Aussiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben, das Auslaufen des Bestandsschutzes für landwirtschaftlich nicht mehr genutzte Tierhaltungsanlagen oder durch öffentlich geförderte Ausgleichszahlungen für den (vorzeitigen) Verzicht auf den Bestandsschutz – in kurz- und mittelfristiger Perspektive weitgehend flächendeckend unter die Grenzwerte senken zu können?
5. Inwiefern bedarf es aus ihrer Sicht für solch gelagerte Fälle wie in Baustetten Lösungen, die trotz weitgehend überschrittener Geruchsmissionswerte mehr Wohnraum und innerörtliche Nachverdichtung möglich machen, zum Beispiel, dass durch Anwendung des Rechtsbegriffs „Ortsüblichkeit“ auch bei höheren Geruchsmissionen Wohnbebauung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig ist?
6. Wie bewertet sie den Lösungsansatz, durch die Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch (Immissionsduldungsdienstbarkeit) eine Wohnbebauung trotz vorliegender Überschreitung der Geruchsmissionen zu ermöglichen?

7. Wie bewertet sie den Lösungsansatz, nach denen Wohnbauprojekte zugelassen werden können, wenn durch diese – trotz immer noch zu hoher Immissionen – dennoch eine relative Reduzierung der Geruchsimmissionswerte vor Ort erreicht wird?
8. Welche weiteren Lösungsmöglichkeiten sieht sie, wie trotz der gegebenen Situation in Baustetten Wohnraumschaffung im Innen- und Außenbereich ermöglicht werden kann?
9. Inwiefern können aus ihrer Sicht die rechtlichen Rahmenbedingungen – gegeben durch das Bundesimmissionsschutzgesetz, die Bundesimmissionsschutzverordnung, die Verwaltungsvorschrift „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft“ usw. – dahingehend geändert werden, dass trotz der vorliegenden Überschreitung der Geruchsimmissionen in Fällen wie in Baustetten mehr Wohnraum und innerörtliche Nachverdichtung geschaffen werden können?
10. Inwiefern wird sie sich für die oben abgefragten Lösungen auf Bundesebene einsetzen?

3.4.2023

Dörflinger CDU

Begründung

Die Schaffung von Wohnraum ist eine zentrale soziale Herausforderung unserer Zeit. Dies gilt auch für den ländlichen Raum in Baden-Württemberg, den das Mit- und Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft auszeichnet. Im ländlich geprägten Ortsteil Baustetten der Stadt Laupheim stehen die Gemeindeentwicklung (Ortskern) und Wohnbauprojekte gerade im Innenbereich jedoch vor besonderen Herausforderungen: Nach dem Bericht der Schwäbischen Zeitung Laupheim „Geruchs-Grenzwerte werden überall überschritten“ vom 1. Oktober 2021 sei die Geruchsimmissionsprognose eines Gutachterbüros für Baustetten zu dem Ergebnis gekommen, dass große Teile der Ortschaft mit mehr als 30 Prozent Jahresgeruchsstunden belastet seien und auf den bebauten Flächen mindestens mit einer Belastung von 17 Prozent zu rechnen sei. Zurückzuführen sei dies auf rund 40 landwirtschaftliche Betriebe, die inner- und außerorts angesiedelt und ein wesentlicher Bestandteil des Ortes sind. Die fast flächendeckende Überschreitung der Geruchsimmissionswerte führt jedoch dazu, dass die Schaffung von Wohnraum in Baustetten sowie die Weiterentwicklung von Baustetten insgesamt gehemmt werden. Das betrifft im Besonderen auch die innerörtliche Nachverdichtung. Baustetten benötigt nach Ansicht des Fragestellers jedoch Wohnraum und Entwicklungsmöglichkeiten trotz der ortsgegebenen Geruchsimmissionssituation. Die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen – gegeben durch das Bundesimmissionsschutzgesetz, die Bundesimmissionsschutzverordnung, die Verwaltungsvorschrift „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft“ usw. – verhindern dies derzeit jedoch weitestgehend. Daher braucht es nach Ansicht des Fragestellers für solch gelagerte (Sonder-)Fälle wie in Baustetten Lösungen, die trotz überschrittener Geruchsimmissionswerte mehr Wohnraum und innerörtliche Nachverdichtung möglich machen.

Antwort

Mit Schreiben vom 24. April 2023 Nr. 23-25-4/433 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz und dem Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Welche Bedeutung misst sie aktuell und zukünftig dem Mit- und Nebeneinander von Wohnbebauung und aktiver Landwirtschaft in den Siedlungen des ländlichen Raums zu?

Der zu beobachtende fortschreitende Strukturwandel in den ländlichen Räumen ist unter anderem durch die Aufgabe oder Verlagerung landwirtschaftlicher Betriebe sowie eine zunehmende Ansiedlung von Wohnnutzungen in ursprünglichen Dorf- und Kleinsiedlungsgebieten gekennzeichnet.

Um den durch das Nebeneinander verschiedener Nutzungen vielfach hervorgerufenen Konflikten besser begegnen zu können, hat der Bund im Rahmen des Bauplanungsrechts im Jahr 2021 mit dem dörflichen Wohngebiet nach § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) das ländliche Pendant zum 2017 eingeführten urbanen Gebiet in den Kanon der Baugebiete neu aufgenommen. Es ermöglicht, die speziellen Nutzungsansprüche ländlicher Räume bauplanungsrechtlich abzubilden, sie zu sichern und städtebaulich fortzuentwickeln. Ziel ist es, dem städtebaulichen Entwicklungsbedarf hinsichtlich der Wohnnutzung im ländlichen Raum ebenso Rechnung zu tragen, wie den Bedürfnissen potenziell störender Nutzungen, wie zum Beispiel landwirtschaftlicher oder Gewerbebetriebe.

2. Welche Bedeutung misst sie der Schaffung von Wohnraum im ländlichen Raum zu (bitte mit Angaben zum Innen- und Außenbereich)?

Der Baukultur-Bericht der Bundesstiftung Baukultur aus dem Jahr 2016/2017 hat veranschaulicht, dass ein Großteil der bundesdeutschen Bevölkerung am liebsten in einer kleinen Landgemeinde wohnen würde. Im Vordergrund steht dabei weniger das dörfliche Leben und Arbeiten, als vielmehr das Wohnen im Grünen, intakte Natur, Ruhe vor Lärm und Stress. Besonders dort, wo die Ballungsräume der großen Städte an ihre Belastungsgrenzen stoßen, liegen die Potenziale kleinerer und mittlerer Städte und Gemeinden in einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, mit der ein wichtiger Beitrag zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen und nachgefragter Wohnformen geleistet werden kann.

Gerade die historisch gewachsenen Ortsmitten eher ländlich geprägter Gemeinden sind bis in die heutige Zeit ein wichtiger Identifikationsanker und sozialer Mittelpunkt, der jedoch durch vielfältige Veränderungen oft unter Druck gerät. Die Ortsmitten gilt es daher zu erhalten oder aber zu revitalisieren. Einem drohenden Funktionsverlust der Kerne, der für manche Orte eine Abwärtsspirale aus Abwanderung, Rückzug von Nahversorgungsanbietern und Dienstleistern, Abbau von Infrastrukturen und letzten Endes eine zunehmende Entleerung und Verödung bedeuten würde, gilt es entweder zuvorkommen oder – sofern er bereits eingesetzt hat – mit einer aktiven Ortsentwicklung entgegenzusteuern. Die Ortsmitten zu stärken, heißt dort auch das Wohnen zu erhalten oder wieder attraktiv zu machen. Das Wohnen in den Ortsmitten ist eine Grundvoraussetzung für die Nutzungsmischung und belebte Dörfer und Landgemeinden.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen unterstützt eine nachhaltige Dorfentwicklung und die Stärkung Nutzungsgemischter Ortsmitten im Rahmen seiner Förderangebote. Mit der Städtebauförderung werden städtebauliche Erneuerungsprozesse unterstützt. Dies beinhaltet die Kosten der Vorbereitung und die zügige Durchführung notwendiger städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen in einem von der Kommune abgegrenzten Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände und zur zeitgemäßen Weiterentwicklung gewachsener baulicher Strukturen. Das Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ fördert nicht-investive Maßnahmen, die auf eine aktive und qualitätsvolle Innenentwicklung abzielen. Die Qualität von Bauten, Infrastrukturprojekten, Stadt- und Freiräumen als Faktor für Lebensqualität und für die Wettbewerbsfähigkeit von Kommunen wird mit der

Förderung kommunaler Gestaltungsbeiräte unterstützt. Um die Kommunen ganzheitlich bei der Schaffung und Aktivierung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen, wurde das Kompetenzzentrum mit seinen vielfältigen Beratungsangeboten ins Leben gerufen. Mit der Patenschaft Innovativ Wohnen BW werden innovative Ansätze für die Schaffung von bezahlbarem, zeitgemäß qualitativem und sozial gemischtem Wohnraum sichtbar gemacht und zielgerichtet unterstützt.

Das Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz fördert im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) bereits seit 1995 die Stärkung der Ortsmitten durch die Förderung der Innenentwicklung in v. a. ländlich geprägten Orten. Über das ELR werden Maßnahmen aus den Förderschwerpunkten Innenentwicklung/Wohnen, Grundversorgung, Arbeiten und Gemeinschaftseinrichtungen gefördert. Ein besonderer Schwerpunkt wird hierbei auf die Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse im Innenbereich gelegt. Das ELR leistet so einen wichtigen Beitrag, um die Ortsmitten ländlich geprägter Orte nachhaltig zu stärken und den Flächenverbrauch einzudämmen.

Auch im Rahmen des EU-Regionalentwicklungsprogramms LEADER stehen Projekte, die zum Erhalt, zur Sanierung und Belebung von Ortsmitten beitragen, im Fokus.

3. Inwiefern wird die Wohnraumschaffung im Innen- und Außenbereich der Ortschaft Baustetten durch Überschreitungen der Geruchsimmissionswerte gehemmt?

Die hohen Geruchsimmissionen im Laupheimer Stadtteil Baustetten, die von einer Vielzahl landwirtschaftlicher Betriebe im Siedlungs- und im Außenbereich ausgehen und die mittels eines im Auftrag der Stadt Laupheim erstellten Geruchsgutachtens beziffert wurden, beschreiben ein erhebliches Hemmnis für die städtebauliche Entwicklung und die Genehmigung baulicher Anlagen.

4. Wie bewertet sie die Chancen in Baustetten, die gegebenen Geruchsimmissionen durch Maßnahmen vor Ort – wie technische Lösungen, die Aussiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben, das Auslaufen des Bestandsschutzes für landwirtschaftlich nicht mehr genutzte Tierhaltungsanlagen oder durch öffentlich geförderte Ausgleichszahlungen für den (vorzeitigen) Verzicht auf den Bestandsschutz – in kurz- und mittelfristiger Perspektive weitgehend flächendeckend unter die Grenzwerte senken zu können?

Grundsätzlich ist es möglich, Immissionen durch technische Maßnahmen zu mindern. Hierzu zählen zum Beispiel Verbesserungen der Ableitbedingungen (höhere Schornsteine oder höhere Ausströmgeschwindigkeit) oder die Abdeckung von Güllebehältern. Bei großen Anlagen kann auch eine Reinigung der Abluft in Betracht gezogen werden. Inwieweit in Baustetten die verhältnismäßigen Maßnahmen ausgeschöpft sind, ist der Landesregierung nicht bekannt.

Es ist aber für Dorflagen mit umfangreicher, oft kleiner innerörtlicher Tierhaltung nicht ungewöhnlich, dass die Immissionswerte zum Schutz vor Gerüchen überschritten werden, obwohl alle verhältnismäßigen Emissionsminderungsmaßnahmen ausgeschöpft sind.

Nach § 62 Absatz 3 Landesbauordnung (LBO) erlischt die Baugenehmigung für die genehmigte Nutzung als Tierhaltungsanlagen, wenn deren Nutzung mehr als sechs Jahre durchgehend unterbrochen wurde. Diese Frist kann der Eigentümer der jeweiligen Anlage auf bis zu zehn Jahre verlängern. Mit dem Erlöschen der Baugenehmigung entfällt auch der aus ihr sich ergebende Bestandsschutz. Auf diesen Bestandsschutz selbst kann nicht verzichtet werden. Der Eigentümer einer Tierhaltungsanlage kann jedoch auf die Baugenehmigung verzichten, wodurch die Baugenehmigung sich erledigt und auch der mit ihr verbundene Bestandsschutz entfällt. Die Entscheidung über einen solchen Verzicht hängt aber allein von dem jeweiligen Eigentümer der Anlage ab. Ob insoweit Möglichkeiten zur Beeinflussung bestehen, hängt immer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalles ab.

5. *Inwiefern bedarf es aus ihrer Sicht für solch gelagerte Fälle wie in Baustetten Lösungen, die trotz weitgehend überschrittener Geruchsmissionswerte mehr Wohnraum und innerörtliche Nachverdichtung möglich machen, zum Beispiel, dass durch Anwendung des Rechtsbegriffs „Ortsüblichkeit“ auch bei höheren Geruchsmissionen Wohnbebauung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig ist?*
8. *Welche weiteren Lösungsmöglichkeiten sieht sie, wie trotz der gegebenen Situation in Baustetten Wohnraumschaffung im Innen- und Außenbereich ermöglicht werden kann?*
9. *Inwiefern können aus ihrer Sicht die rechtlichen Rahmenbedingungen – gegeben durch das Bundesimmissionsschutzgesetz, die Bundesimmissionsschutzverordnung, die Verwaltungsvorschrift „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft“ usw. – dahingehend geändert werden, dass trotz der vorliegenden Überschreitung der Geruchsmissionen in Fällen wie in Baustetten mehr Wohnraum und innerörtliche Nachverdichtung geschaffen werden können?*
10. *Inwiefern wird sie sich für die oben abgefragten Lösungen auf Bundesebene einsetzen?*

Die Fragen zu den Ziffern 5 und 8, 9 und 10 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nach § 34 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Allerdings fügt sich ein Vorhaben nur dann in seine Umgebung ein, wenn es das Vorhaben an der gebotenen Rücksichtnahme auf die sonstige Bebauung nicht fehlen lässt.

Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt, umso mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmepflichtigen nach Lage der Dinge zuzumuten ist.

Die Beurteilung, ob Gerüche schädliche Umwelteinwirkungen darstellen und es dem zu beurteilenden Vorhaben im Einzelfall an der gebotenen Rücksichtnahme mangelt, erfolgt seit 2021 auf Basis von Anhang 7 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft). Dort werden Immissionswerte für die Gerüche genannt. Zugleich heißt es in Nr. 3.1 Anhang 7 der TA Luft, letzter Absatz: „Ein Vergleich mit den Immissionswerten reicht jedoch nicht immer zur Beurteilung der Erheblichkeit der Belästigung aus. Regelmäßiger Bestandteil einer Beurteilung ist deshalb im Anschluss an die Bestimmung der Geruchshäufigkeit die Prüfung, ob Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Prüfung nach Nr. 5 des Anhangs 7 der TA Luft für den jeweiligen Einzelfall bestehen.“ Eine Einzelfallprüfung ist danach durchzuführen, wenn in einer Gemengelage Anhaltspunkte dafür bestehen, dass trotz Überschreiten der Immissionswerte aufgrund der Ortsüblichkeit keine erhebliche Belästigung zu erwarten ist, wenn zum Beispiel durch eine über lange Zeit gewachsene Gemengelage von einer Bereitschaft zur Gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen werden kann.

Im Zusammenhang mit der Ortsüblichkeit landwirtschaftlicher Gerüche ist zu beachten, dass die Herausbildung des ländlichen Raumes das Ergebnis historischer Entwicklungen unter verschiedenen naturräumlichen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen ist. Historisch gewachsene Dorfgebiete sind durch die Parallelität der Funktionen Landwirtschaft, Kleingewerbe, Handwerk und Wohnen charakterisiert. Die zum Teil seit Generationen existierenden landwirtschaftlichen Hofstellen prägen den Dorfcharakter. Die Nutztierhaltung im Ortsbereich erfolgt meist in Familienbetrieben im Voll- oder Nebenerwerb in Anlagen, die deutlich unterhalb der Genehmigungsbedürftigkeit nach BImSchG bleiben. Landwirtschaftliche Aktivitäten mit entsprechend häufigen Geruchsemissionen können in dieser unvermeidlichen Gemengelage bei gebotener gegenseitiger Akzeptanz und Rücksichtnahme der unterschiedlichen Nutzungen im Dorf als ortsüblich angesehen werden. Dabei ist auch darauf abzustellen, wie viele Quellen innerhalb des Dorfes zu den Geruchsimmissionen beitragen.

Es ist daher in Dorflagen mit einer Vielzahl kleiner landwirtschaftlicher Tierhaltungen grundsätzlich möglich, dass aufgrund der Ortsüblichkeit landwirtschaftlicher Gerüche höhere Immissionen zumutbar sind, als an vergleichbaren aber nicht entsprechend vorgeprägten Orten nach den Immissionswerten der TA Luft zulässig wären.

Dies kann jedenfalls dann Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich sein, wenn die landwirtschaftlichen Betriebe hierdurch nicht mit zusätzlichen Auflagen rechnen müssen. Es könnten daher im Einzelfall Wohnbauvorhaben zulässig sein, wenn diese auf keiner Seite dichter an bestehende landwirtschaftliche Betriebe heranrücken, als die vorhandenen Wohngebäude.

Mit der Einzelfallprüfung bietet die TA Luft ein Instrument, mit dem Konfliktlagen wie in Baustetten begegnet werden kann.

Initiativen zur Änderung der einschlägigen Regelwerke durch den Bundesgesetzbeziehungswesen -verordnunggeber sind aktuell nicht bekannt.

6. Wie bewertet sie den Lösungsansatz, durch die Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch (Immissionsduldungsdienstbarkeit) eine Wohnbebauung trotz vorliegender Überschreitung der Geruchsimmissionen zu ermöglichen?

Durch die Eintragung einer privatrechtlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch über die Duldung der Immissionen können die bestehenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen zum Schutz der Wohnbebauung vor Geruchsimmissionen weder erfüllt noch außer Kraft gesetzt werden. Denn es geht hier nicht nur um den Schutz des aktuellen Grundstückseigentümers vor unzumutbaren Geruchsbelastungen, sondern wegen der Bauwerksbezogenheit der Baugenehmigung auch um den Schutz und die Rechte von Rechtsnachfolgern.

7. Wie bewertet sie den Lösungsansatz, nach denen Wohnbauprojekte zugelassen werden können, wenn durch diese – trotz immer noch zu hoher Immissionen – dennoch eine relative Reduzierung der Geruchsimmissionswerte vor Ort erreicht wird?

Dass sich durch die Errichtung zusätzlicher Wohnbauprojekte die Geruchssituation vor Ort konkret verbessert, ist zunächst plausibel zu ermitteln und als Grundlage für eine baurechtliche Entscheidung nachzuweisen. Entsprechende Konzepte oder Projekte sind der Landesregierung nicht bekannt.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen