

**2023/0064/610**

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



## **Neubau eines Milchviehlaufstalles, Römerstr. 60, Gemarkung Jägersburg**

Beratungsfolge

Geplante Sitzungstermine

Ö / N

### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 Baugesetzbuch (BauGB) wird erteilt.

### **Sachverhalt**

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Milchviehlaufstalles vor.

Vorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Geplant ist ein Wechsel zurück zu einem konventionellen Melksystem. Hierfür wurde 2021 ein gebrauchter Swingvermelkstand samt Triebereinrichtung und Kühltechnik gekauft. Der SO-Melkstand bietet Platz für zwei mal 18 Tiere. Mit dem Wechsel des Melksystems soll auch die Herde wachsen. Geplant ist hierfür ein zweireihiger Boxenlaufstall mit 63 Plätzen für die Herde, 8 Plätzen für eine Sondergruppe und sechs Plätzen auf Stroh.

Das Melkhaus wird in den Stallneubau integriert. Die Idee ist dabei, das Bestandsgebäude mit den Technikräumen weiter zu nutzen. Der bestehende Milchtank (12000 Liter) bleibt stehen und die Nebenaggregate (Kühlung, Vakuumpumpe, Spülung) werden in den bestehenden Räumen untergebracht. Wenn beide Ställe voll sind, rechnen wir am Tag mit über 6000 kg Milch. Dann muss noch ein zweiter Tank untergebracht werden. Hierfür werden wir den Raum nutzen in dem jetzt die zwei automatischen Melksysteme untergebracht sind.

Dadurch sparen wir aufwendige Elektroinstallationen im neuen Stall bzw. Melkhaus. Bestehende Steckdosen und Anschlüsse können also weiter genutzt werden. Es muss keine Warmwasserinstallation im Neubau errichtet werden, denn diese wird nur zum Melken nicht benötigt.

Der Vorwartebereich vor dem Melkstand wird nicht überdacht. Ein Berufskollege aus der näheren Umgebung arbeitet damit bereits seit zehn Jahren und hat gute Erfahrungen gemacht. Außer, dass dadurch Kosten gespart werden, kann dieser Bereich auch als Laufhof für die melkende Herde im neuen Stall genutzt werden.

Geplant ist also eine melkende Herde mit 180 Tieren. Dazu kommen noch 30 Tiere im Trockenstand, was einen Gesamtbestand von 210 Tieren ergibt. Das gesamte Gebäude wird als Sheddachhalle mit Wellfaserzementindeckung ausgeführt. Von dem Sheddach versprechen wir uns eine einfache, aber wirkungsvolle Entlüftung

und das Material Faserzement hat den Vorteil, dass es sich bei der richtigen Farbwahl nur langsam erhitzt und nachts gut auskühlt. Zudem ist es wesentlich günstiger als Blech mit Zwischendämmung.

Die Gülle aus beiden Ställen wird in einer neu zu errichtenden Vorgrube gesammelt und gemeinsam der Verwertung in einer Biogasanlage zugeführt. Die Vorgrube wird mit der Biogasanlage gebaut und finanziert. Betrachtet man den Stallbau isoliert von dem Bauvorhaben Biogasanlage, so ist festzustellen, dass die vorhandene Güllelagekapazität ausreicht. Der errechnete Gülle- und Schmutzwasseranfall in 6 Monaten beläuft sich auf 3637 m<sup>3</sup>. Zur Verfügung stehen dem Betrieb derzeit 3721 m<sup>3</sup>. Sollte die Biogasanlage also nicht genehmigt werden, wovon derzeit nicht auszugehen ist, so wäre trotzdem keine teure Folgeinvestition in Güllebehälter notwendig.

Nach einer Erweiterung der Fahrsilokapazität im Jahre 2021 steht uns für den Zielbestand nun ausreichend Lagerraum zur Verfügung. Der errechnete Bedarf liegt beim Zielbestand inkl. Jungvieh bei 5820 m<sup>3</sup>. Dem gegenüber stehen 5816 m<sup>3</sup> an verfügbarer Lagerkapazität.“

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Vorhabengrundstück lag einst im Bebauungsplan „An der Saudelle“. Dieser wurde am 06.10.2022 im Stadtrat in einer Teilfläche (Private Grünfläche) als Funktionslos erklärt. Das Sammeldokument der Beschlussvorlage befindet sich im Anhang.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Außenbereich nach §35 Baugesetzbuch (BauGB) und zählt zu den privilegierten Vorhaben nach §35 (1) Nr. 1, da es „einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt“. Zudem stehen aus der Sicht der Abteilung Stadtplanung keine öffentlichen Belange entgegen und die Erschließung ist ausreichend gesichert. Demnach kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

### **Anlage/n**

- 1 Abstandsflächenplan (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)
- 3 Ansichten (öffentlich)
- 4 Luftbild (öffentlich)

# EINGABEPLAN

Neubau eines Milchviehlaufstalles  
in Gemarkung Jägersburg  
Flur-Nr. 8  
Flst. Nr. 1899/166  
Bauherr:

Lageplan  
M 1:500

Abstandsflächen

Der Bauherr:

Grundstückeigentümer:

Die Nachbarn:

Fl.-Nr.

Fl.-Nr.

Fl.-Nr.

Fl.-Nr.

Fl.-Nr.

Die Behörde:

Der Planfertiger:

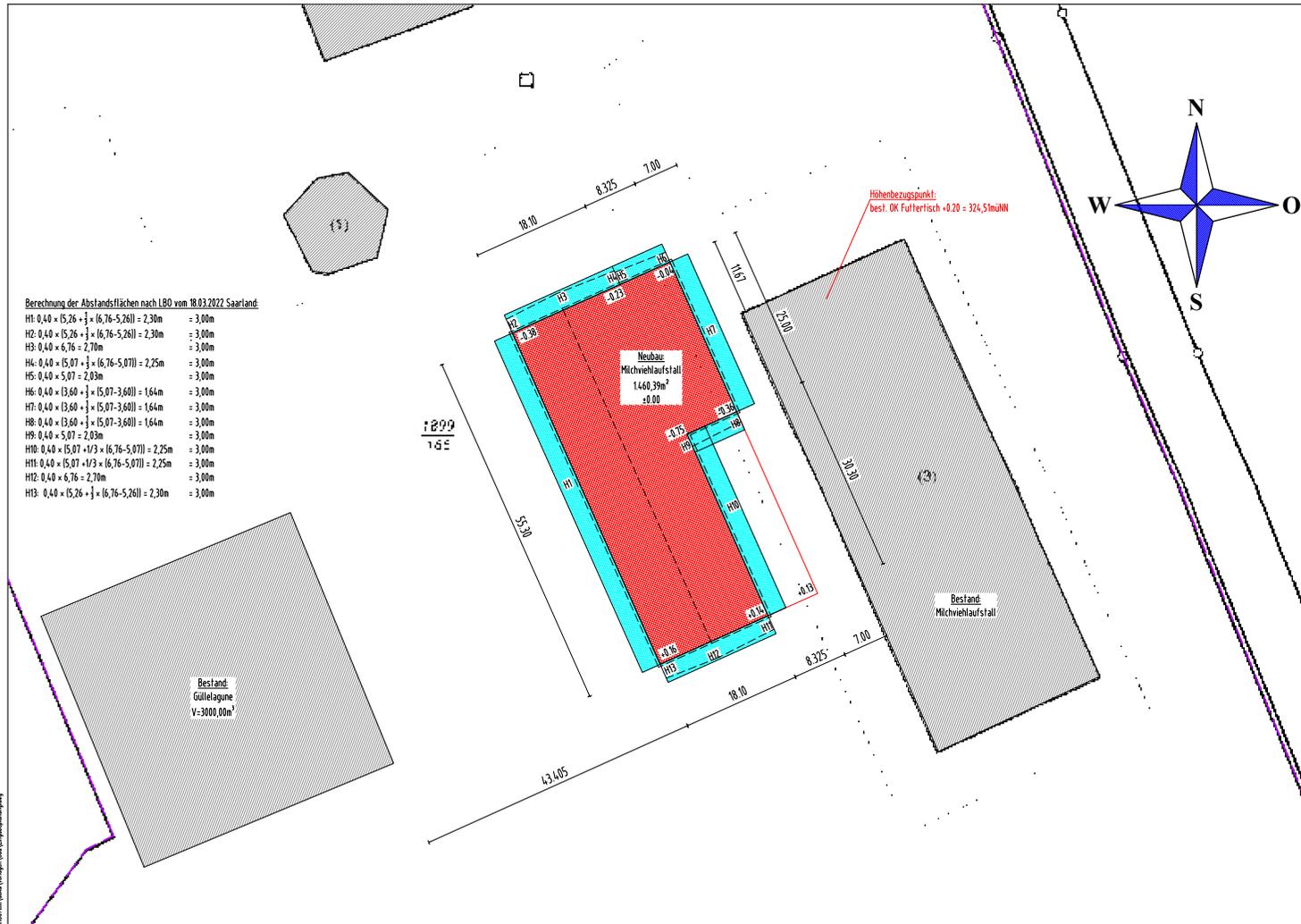


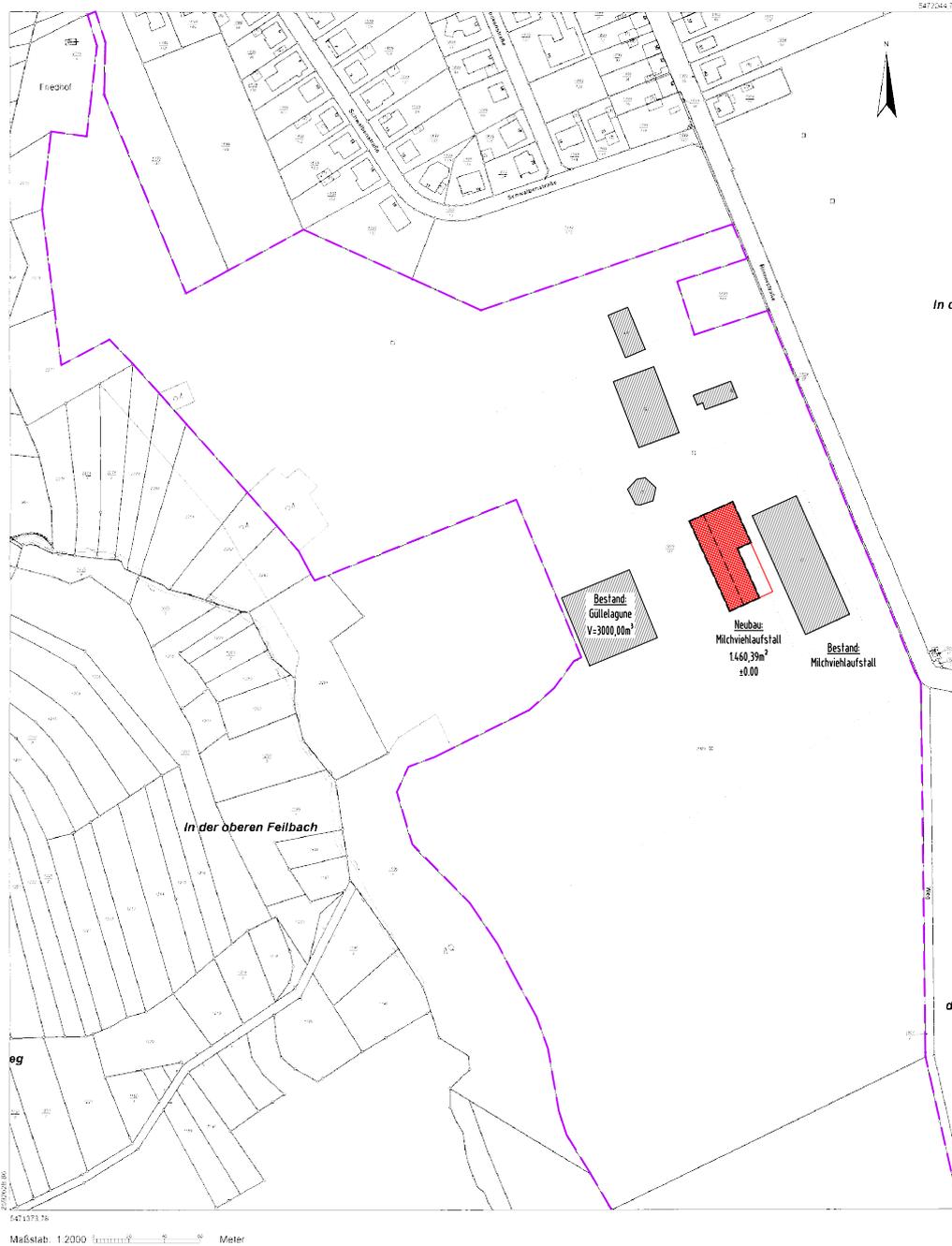
Buchloe den 19.04.2022 mru

Rudolf-Hörmann-GmbH & Co KG, Rudolf-Hörmann-Str. 1, 86807 Buchloe, Tel:08241/9682-0, Fax:08241/9682-611  
Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum und darf ohne unsere besondere Genehmigung nicht weiter verwendet werden.

## Berechnung der Abstandsflächen nach LBO vom 18.03.2022 Saarland:

H1: $0,40 \times (5,26 + \frac{1}{2} \times (6,76 - 5,26)) = 2,30m$	= 3,00m
H2: $0,40 \times (5,26 + \frac{1}{2} \times (6,76 - 5,26)) = 2,30m$	= 3,00m
H3: $0,40 \times 6,76 = 2,70m$	= 3,00m
H4: $0,40 \times (5,07 + \frac{1}{2} \times (6,76 - 5,07)) = 2,25m$	= 3,00m
H5: $0,40 \times 5,07 = 2,03m$	= 3,00m
H6: $0,40 \times (3,60 + \frac{1}{2} \times (5,07 - 3,60)) = 1,64m$	= 3,00m
H7: $0,40 \times (3,60 + \frac{1}{2} \times (5,07 - 3,60)) = 1,64m$	= 3,00m
H8: $0,40 \times (3,60 + \frac{1}{2} \times (5,07 - 3,60)) = 1,64m$	= 3,00m
H9: $0,40 \times 5,07 = 2,03m$	= 3,00m
H10: $0,40 \times (5,07 + \frac{1}{2} \times (6,76 - 5,07)) = 2,25m$	= 3,00m
H11: $0,40 \times (5,07 + \frac{1}{2} \times (6,76 - 5,07)) = 2,25m$	= 3,00m
H12: $0,40 \times 6,76 = 2,70m$	= 3,00m
H13: $0,40 \times (5,26 + \frac{1}{2} \times (6,76 - 5,26)) = 2,30m$	= 3,00m





## EINGABEPLAN

Neubau eines Milchviehlaufstalles  
in Gemarkung Jägersburg  
Flur-Nr. 8  
Flst.-Nr. 1899/166  
**Bauherr:**

Lageplan  
M 1:2000

Übersicht

Der Bauherr:

Grundstückeigentümer:

Die Nachbarn:

Fl.-Nr.

Fl.-Nr.

Fl.-Nr.

Fl.-Nr.

Fl.-Nr.

Die Behörde:

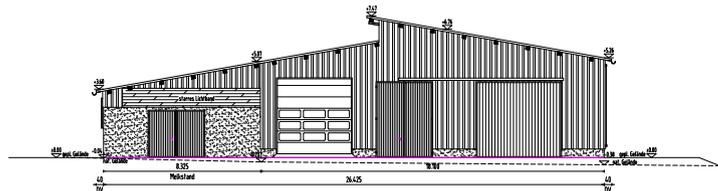
Der Planfertiger:



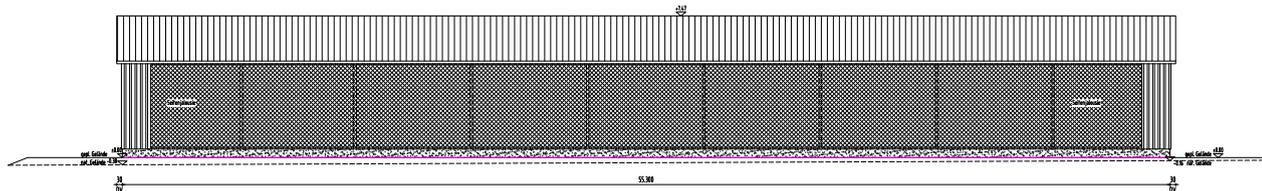
Buchloe den 19.04.2022 mru

Rudolf-Hörmann-GmbH & Co KG, Rudolf-Hörmann-Str. 1, 86807 Buchloe, Tel:08241/9682-0, Fax:08241/9682-611  
Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum und darf ohne unsere besondere Genehmigung nicht weiter verwendet werden.

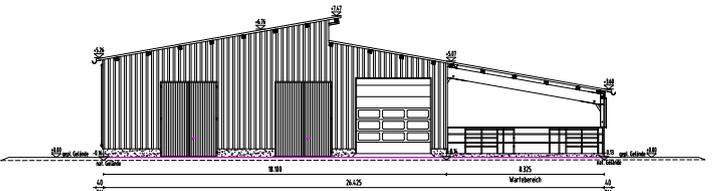
TJK



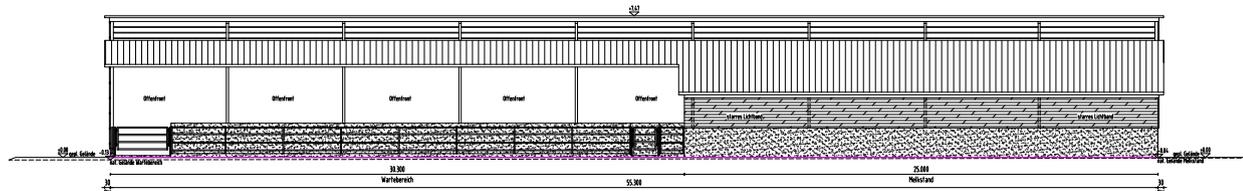
ANSICHT VON NORDEN



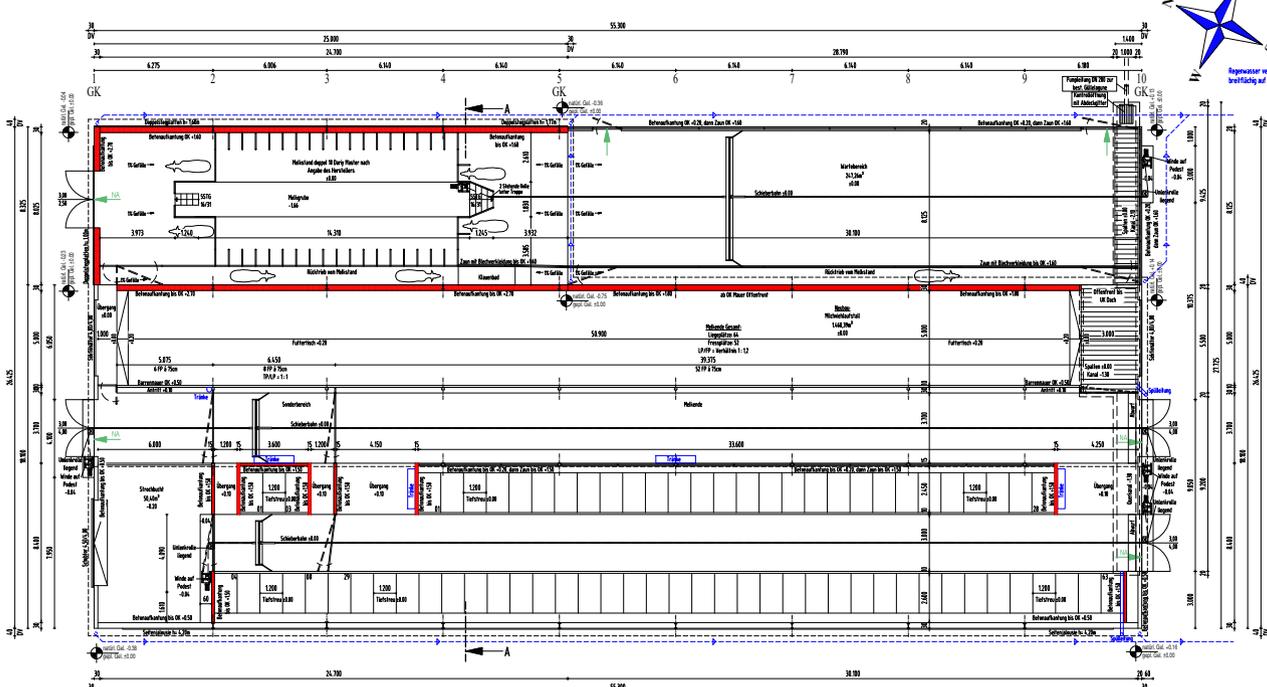
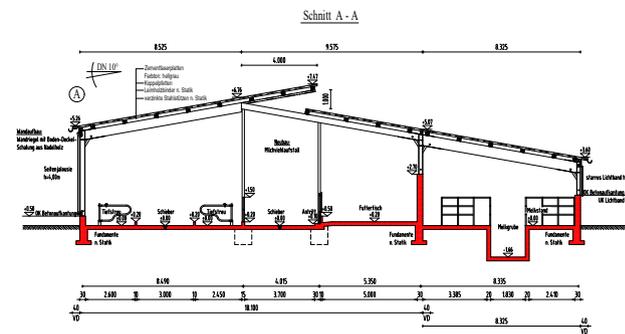
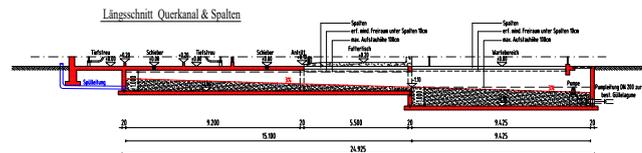
ANSICHT VON WESTEN



ANSICHT VON SÜDEN



ANSICHT VON OSTEN



Fundamente	Stahlbeton	XC2, XF1	C25/30	cmin = 35cm
Außenwand	Stahlbeton	XC4, XF1	C25/30	cmin = 40cm
Stahlbeton	Stahlbeton	XC3, XF1	C25/30	cmin = 35cm
Fußboden	Stahlbeton	XC3, XA3, XM1	C25/30	cmin = 40cm
Güllekanäle	Stahlbeton	W1, XC4, XF1, XA1	C25/30	cmin = 40cm
Güllegrube	Stahlbeton	XC3, XA3, XM1	C25/30	cmin = 40cm

Gemäß AnSV Anlage 7 Pkt. 32 kann auf eine Leckageerkennung verzichtet werden, weil die Aufstärkbleche auf das zur Entmischung notwendige Maß von 100cm (gemäß ThVC 792 Punkt 7.4.10) begrenzt wird.  
 Lieferung von Stahl zur Güllegrube muss längskraftschlüssig ausgeführt werden.

**EINGABEPLAN**

Neubau eines Milchviehlaufstalles  
 in Gemarkung Jägersburg  
 Flur-Nr. 8  
 Flst.-Nr. 1899/166  
 Bauherr:

Grundriss, Schnitt  
 M 1:100

Der Bauherr: \_\_\_\_\_  
 Grundstückseigentümer: \_\_\_\_\_

Die Nachbarn:  
 Fl.-Nr. \_\_\_\_\_  
 Fl.-Nr. \_\_\_\_\_  
 Fl.-Nr. \_\_\_\_\_  
 Fl.-Nr. \_\_\_\_\_  
 Fl.-Nr. \_\_\_\_\_

Die Behörde: \_\_\_\_\_  
 Der Planfertiger: \_\_\_\_\_

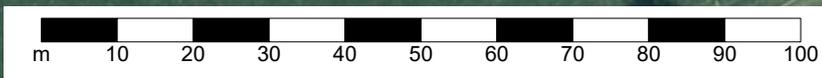
Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.  
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.



1899  
166

1899  
68

HsNr. 00



Maßstab  
1:1000

2022/0350/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: H. Banowitz



## Funktionslosigkeit einer Teilfläche (Private Grünfläche) des Bebauungsplanes „An der Saudelle“, Websweiler

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Jägersburg (Anhörung)	14.09.2022	N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	22.09.2022	N
Stadtrat (Entscheidung)	06.10.2022	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Funktionslosigkeit der i.R. stehenden und nachfolgend beschriebenen Teilfläche des Bebauungsplanes „An der Saudelle“ wird festgestellt.

### Sachverhalt

Noch vor der Aussiedlung und zum Zwecke der Aussiedlung des Feilbacherhofes hat die ehemals selbstständige Gemeinde Jägersburg in den frühen Jahren des Bundesbaugesetzes (BBauG) eine große private landwirtschaftliche Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Anscheinend war die Gemeinde der Auffassung, so richtig einen landwirtschaftlichen Betrieb auf seinen Grundstücken ansiedeln zu können. Tatsächlich wurden die ausgesprochenen Baugenehmigungen aber immer nach § 35 BauGB (Außenbereich) geprüft – dies ist falsch! Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes wären gem. § 30 BauGB zu beurteilen – aber Landwirtschaft ist grundsätzlich nicht in der festgesetzten privaten Grünfläche als Gewerbebetrieb zulässig, der landwirtschaftliche Betrieb würde aber ohnehin als Nutzung im Außenbereich planungsrechtliche Privilegierung genießen.

Nun stellen die Eigentümer weitere Nutzungsüberlegungen an, welche im Außenbereich privilegiert wären. Diese wären ohne BPlan im Außenbereich privilegiert, müssten aber mit dem in Kraft befindlichen BPlan in einer privaten Grünfläche zuerst im Bauausschuss hierfür auch eine Befreiung mit sehr hohen Befreiungsgebühren erhalten. Auch nach Rücksprache mit den Eigentümern ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche falsch gewesen, eine Änderung in landwirtschaftliche Nutzfläche zöge ein vielmonatiges Verfahren nach sich, die Feststellung der gelebten Funktionslosigkeit ist somit evident.

### Gründe für die Feststellung der Funktionslosigkeit

„Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzungen auf unabsehbare Zeit ausschließt.“

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Saudelle“ aus dem Jahr 1964 wurden bereits mehrfach mit den bisher errichteten Einrichtungen des landwirtschaftlichen Betriebes nicht eingehalten.

Die festgesetzte Nutzung im Bebauungsplan als Private Grünfläche verbietet eigentlich die landwirtschaftliche Nutzung, wurde aber von den Erstellern des Bebauungsplanes damals als Möglichkeit angesehen, einer anderweitigen baulichen Nutzung entgegenzuwirken.

Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes, der seither mehrfach geänderten Landesbauordnung und Baunutzungsverordnung und der bereits nicht eingehaltenen Festsetzungen bei Errichtung und Betrieb des landwirtschaftlichen Betriebes erscheint die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan eher problematisch und hinderlich für die weitere Entwicklung des Betriebes. Die künftige Beurteilung von möglichen Bauvorhaben wäre dann nach § 35 BauGB im sog. Außenbereich als privilegiertes Vorhaben möglich, privilegiert und auch „Befreiungsgebühren-frei“. Eine Wertminderung steht ebensowenig für die betroffenen Grundstücke im Raum, ganz im Gegenteil: es wird der bauplanungsrechtliche Zustand „Außenbereich“ festgestellt, der bereits den vorliegenden Genehmigungen zu Grunde liegt. Daher ist die Feststellung der Funktionslosigkeit der betreffenden Teilfläche des

Bebauungsplanes „An der Saudelle“ mehr als gerechtfertigt.

Bestehender Bebauungsplan „An der Saudelle“ (siehe Anlage).

Der Bereich der Funktionslosigkeit einer Teilfläche des Bebauungsplanes „An der Saudelle“ wird wie folgt beschrieben:

Im Osten: durch die verlängerte Römerstraße

Im Norden: durch rückwärtige Bebauungsgrenze entlang der Schwalbenstraße, gleich Grundstücksgrenze des Flurstücks 1899/166

Im Westen: weitgehend durch die Grundstücksgrenze des Flurstücks 1899/166 bzw. der Geltungsbereichsgrenze des bestehenden Bebauungsplanes

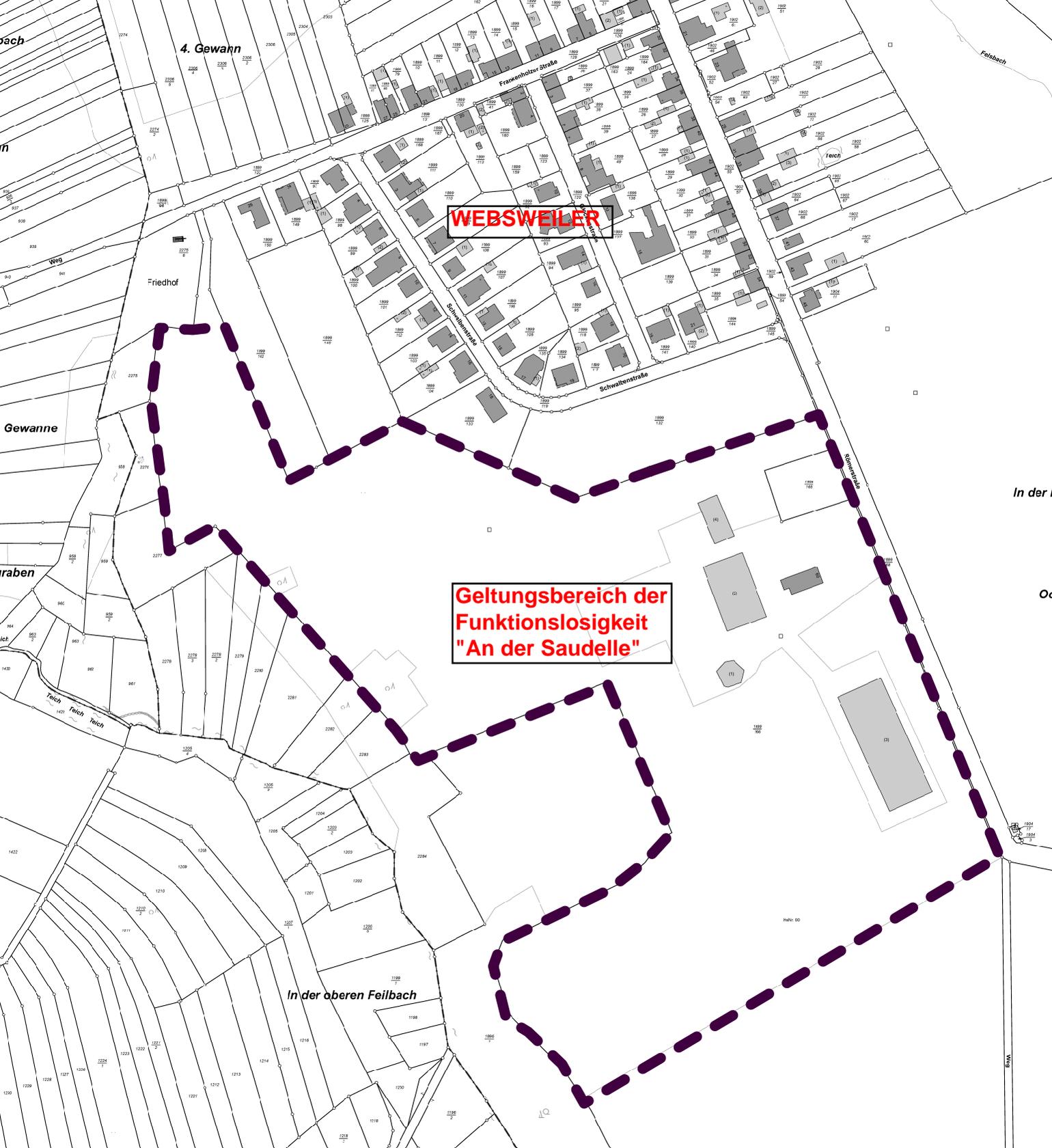
Im Süden: durch die Grundstücksgrenze des Flurstücks 1899/166 bzw. der Geltungsbereichsgrenze des bestehenden Bebauungsplanes

Bereich der Funktionslosigkeit einer Teilfläche des Bebauungsplanes „An der Saudelle“ (siehe Anlage)

## **Anlage/n**

- 1 703\_AnderSaudelle\_komprimiert (öffentlich)
- 2 Geltung funktLosigkeit1 (öffentlich)





**WEBSWEILER**

**Geltungsbereich der Funktionslosigkeit "An der Saudelle"**

4. Gewahn

Friedhof

DA

DA

DA

DA

In der oberen Feilbach

Weg