



Gemeinde Halle



Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Dorfgebiet“ der Gemeinde Halle Erneute öffentliche Auslegung im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

Im Rahmen der Durchführung des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) – Heilungsverfahren zur Beseitigung von Fehlern und Mängeln – wird der Bebauungsplanentwurf Nr. 6 „Dorfgebiet“ im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB hiermit erneut bekanntgemacht.

Durch gleichlautende Urteile vom 10.04.2018 hat das OVG Lüneburg auf den Normenkontrollantrag verschiedener Landwirte den vom Rat der Gemeinde Halle am 15.06.2015 als Sitzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 6 „Dorfgebiet“ im Wesentlichen aufgrund eines Abwägungsmangels für unwirksam erklärt und eine Revision gegen die Urteile zum BVerwG nicht zugelassen. Der angegriffene Bebauungsplan sei unwirksam, weil die Grundlage für die zentrale Frage, in welchem Umfang Gerüche auf die Planflächen einwirken, gutachterlich unzureichend ermittelt worden sind und dieser Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist. Das bei der Landwirtschaftskammer Niedersachsen eingeholte Gutachten (vom 27.02.2014) sei keine ausreichende Grundlage für die abwägungsbeachtlichen Belange gewesen.

Eine daraufhin von der Gemeinde Halle eingereichte Nichtzulassungsbeschwerde gegen die Urteile des Nds. OVG wurde durch Beschlüsse des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 25.03.2019 zurückgewiesen, sodass die den Plan für unwirksam erklärenden Urteile des OVG Lüneburg rechtskräftig sind.

Zwecks Heilung der vom OVG Lüneburg beanstandeten Mängel gemäß § 214 Abs. 4 BauGB hat der Rat der Gemeinde Halle in seiner Sitzung am 03.06.2019 eine erneute öffentliche Auslegung zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Insbesondere die von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellte „Immissionsprognose Tierhaltung“ ist entsprechend nach der neuesten gutachterlichen Praxis aktualisiert und der Untersuchungsbereich in Bezug auf die einzubeziehenden Emittenten sowie der Immissionsbereiche angepasst worden. Der Empfehlung der aktualisierten „Immissionsprognose Tierhaltung“ folgend ist die Dorfgebietsausweisung u.a. in den mit einem Immissionswert von mehr als 0,15 (relative Häufigkeit der Geruchsstunden in % der Jahresstunden) belasteten Teilbereichen zurückgenommen und insbesondere die überbaubaren Flächen des festgesetzten MD-2-Gebietes insgesamt deutlich verkleinert sowie das MD-3-Gebiet aufgehoben worden. Diese Teilflächen werden nunmehr im Wesentlichen als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Außerdem sind geringfügige Anpassungen der überbaubaren Flächen im MD-1-Gebiet für die Gemeinbedarfseinrichtungen („Dortreff“ und Kindergarten) sowie für die beiden landwirtschaftsunabhängigen Wohngebäude erfolgt.

Des Weiteren soll nunmehr die Anbindung der Gemeindestraße „Hürbroeksdiek“ an die Dorfstraße (K 40) im Bereich der vorhandenen Einmündung über die rechtwinklig an die Kreisstraße anzuschließende Planstraße des MD-2-Gebietes erfolgen und auf den weiteren Verlauf nach Südosten geführt werden. Um eine Beeinträchtigung bzw. erhebliche Erschwernis für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu vermeiden, wird in dem betreffenden Teilabschnitt der Erschließungsstraßen von einem verkehrsberuhigten Ausbau abgesehen. Auch sind die Radien in den Einmündungsbereichen zur Planstraße A und zum Stichweg A.2 entsprechend für die Nutzung landwirtschaftlicher Fahrzeuge angepasst worden. Auch trägt der neue Einmündungsbereich zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei, da der „Hürbroeksdiek“ künftig rechtwinklig an die Kreisstraße 40 angeschlossen wird.

Ferner wird die vom Nds. OVG in Lüneburg gerügte Bebauungsplanfestsetzung zur Höhenlage der Gebäude (zulässige Höhen für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss) nunmehr nicht auf die zugeordneten Erschließungsstraßen bezogen, sondern es sind zwecks rechtlicher Bestimmtheit in der Planzeichnung Höhen auf Normalhöhennull (NHN) bezogen worden. Damit ist eine eindeutige Bestimmung der Höhenlage ohne - ggf. veränderte – Bezugspunkte in der Örtlichkeit möglich.

Die Grundzüge der Planung, d. h. die wesentlichen Planungsziele und das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes werden jedoch durch die Änderungen nicht berührt.

Der Rat der Gemeinde Halle hat daher in seiner Sitzung am 03.06.2019 beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Dorfgebiet“ mit den unten bezeichneten aktualisierten Planunterlagen gem. § 214 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen. Die Planunterlagen liegen in der Zeit vom **21. Juni 2019 bis einschl. 22. Juli 2019** beim Bürgermeister der Gemeinde Halle, G. Beckhuis, Uelsener Str. 9, 49843 Halle OT Hardingen sowie im Rathaus der Samtgemeinde Uelsen, Itterbecker Straße 11, Zimmer 43, 49843 Uelsen, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Unterlagen einschl. Bekanntmachung können dann auch auf der Homepage der Samtgemeinde Uelsen (www.uelsen.de) unter „Bürgerservice/Bauleitplanung/aktuelle Planverfahren“ eingesehen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Dorfgebiet“ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung entwickelt sich aus der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Uelsen und umfasst einen rd. 10 ha großen räumlichen Geltungsbereich. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch verschiedene landwirtschaftliche Betriebe, Einzelbebauungen/Wohngebäude, Gemeinbedarfseinrichtungen und Grün- sowie Wald- und Wasserflächen.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um im Anschluss an die bisherigen Nutzungen den Dorfgebietscharakter zu stärken und in der Ortsmitte Halle entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten für eine ausgewogene dörflichen Nutzung durch das Nebeneinander vor allem von landwirtschaftlichen Betrieben und einer dem dörflichen Charakter angepassten Wohnnutzung zu ermöglichen. Eine solche Dorfgebietsnutzung ist in dem Plangebiet bereits angelegt.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 6 ist daher die Festsetzung eines Dorfgebietes nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB sicherzustellen, ist das festgesetzte Dorfgebiet entsprechend der speziellen örtlichen Rahmenbedingungen in zwei Nutzungsgebiete gegliedert (MD-1 + MD-2). Außerdem werden in dem Bebauungsplan Nr. 6 „Dorfgebiet“ u.a. Wald- und Wasserflächen sowie verschiedene Grünflächen einschl. Ausgleichsmaßnahmen und Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Der Bebauungsplanentwurf ist auf eine aktualisierte amtliche Planunterlage übertragen worden und die Festsetzungen wurden – soweit erforderlich – redaktionell an das aktuelle Liegenschaftskataster angepasst. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Dorfgebiet“ liegt in der zentralen Ortslage von Halle südlich der Dorfstraße (K 40) und ist aus der nachfolgenden Übersichtskarte (schwarz umrandeter Bereich) ersichtlich.



Die genaue Planabgrenzung und der Planinhalt ergeben sich aus den offen liegenden Unterlagen.

Die ausgelegten überarbeiteten Planunterlagen umfassen:

- den Entwurf des o.a. Bauleitplanes einschl. Begründung
- als verfügbare Umweltinformationen
 - den Umweltbericht, als ergänzender Bestandteil der Begründung, mit Angaben zu den Schutzgütern Mensch einschl. der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und zu den Erhaltungszielen und zu dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Umweltbericht werden der derzeitige Zustand und die zu erwartenden planungsbedingten Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargelegt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben. Der Begründung mit Umweltbericht sind folgende Anlagen beigelegt:
 - Landwirtschaftliche Immissionsprognose vom 08.04.2019 (Beurteilung der zu erwartenden Geruchsmissionssituation wegen Tierhaltungsanlagen im Plangebiet und weiteren Tierhaltungsanlagen im näheren Umfeld – Einbeziehung aller Betriebe mit einem relevanten Einfluss auf die Immissionsbelastung)
 - Eingriffs- und Kompensationsermittlung (Die externen Ersatz- u. Ausgleichsmaßnahmen werden von der Naturschutzstiftung des Landkreises Grafschaft Bentheim auf der Stiftungsfläche 201 in der Gemeinde und Gemarkung Getelo, Flur 6, Flurstücke 7/15 und 31/2, Bereich „Zur Quelle“ durchgeführt) und Artenschutzbeitrag einschl. Potenzialanalyse (Vögel und Fledermäuse) mit Auswirkungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen als integrierter Bestandteil des Umweltberichts.
 - Wasserwirtschaftliche Vorplanung (Gesamtkonzeption zur schadlosen Ableitung bzw. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers – Ursprungsfassung vom 19.07.2013)
 - Schalltechnische Beurteilung (Beurteilung der Geräuschmissionen - Ermittlung der von den landwirtschaftlichen Betrieben im Plangebiet ausgehenden und auf die geplante Wohnnutzung im Bereich des Dorfgebietes einwirkenden Geräusche.)
 - Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (vom 06.10.2014 – 08.11.2014) und nach § 4 Abs. 2 BauGB (vom 27.01.2015 – 28.02.2015)
 - zu grundsätzlichen Anforderungen und Hinweisen zum Umweltbericht (Landkreis Grafschaft Bentheim)
 - mit Aussagen und Hinweisen zu Wald, Wallhecken, Graben, zum Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einschl. interner und externer Kompensation, zur artenschutzrechtlichen Betrachtung, zu möglichen archäologischen Funden und zu denkmalpflegerischen Notwendigkeiten (Anmerkung: Eine im Januar 2018 durchgeführte Prospektion für den bisher unbebauten und als Wiese genutzten Bereich im Nordosten des Plangebiets (MD-2) war komplett befund- und fundlos), zu Datengrundlagen Boden, Grundwasser, Biotoptypen, zum Immissionsschutz hinsichtlich Verkehrslärm, zu Sichtdreiecken sowie zur verkehrstechnischen Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße, (Landkreis Grafschaft Bentheim)
 - mit Aussagen und Hinweisen zur Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe im Plangebiet sowie weiterer landwirtschaftlicher Hofstellen im näheren Umfeld, Verweis auf Ausführungen im Immissionsschutzgutachten vom 27.02.2014 (Landwirtschaftskammer Nds.)

- mit Aussagen und Hinweisen zu Anforderungen an die Ver- und Entsorgung sowie die damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen (NVB, WAZ, Deutsche Telekom)
- o Anregungen/Bedenken aus der am 08.01.2015 durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (schriftliche Eingaben und Besprechungsvermerk)

Während der Auslegungsfrist können alle an der Planung Interessierten sowie die gesamte Öffentlichkeit die Planunterlagen einsehen und Stellungnahmen abgeben. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 6 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Halle, den 07.06.2019

Gemeinde Halle
Der Bürgermeister
gez. Beckhuis

Im Aushangkasten: 07.06.2019

entnommen: _____