Gemeinde Halle

LANDKREIS GRAFSCHAFT BENTHEIM

Bebauungsplan Nr. 6 „Dorfgebiet“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Entwurfsbegründung

im Verfahren gem. § 4a (3) BauGB

Proj. Nr: 215490
Datum: 2019-05-14

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 4
2 Geltungsbereich 5
3 Verfahren / Abwägung 6
4 Planungsrechtliche Ausgangssituation 12
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 12
4.2 Flächennutzungsplan 14
4.3 Bebauungspläne 14
5 Planungserfordernis / Standortbegründung / Planungsziele 14
6 Kein „Etikettenschwindel“ 18
7 Ergänzende Innenentwicklung 19
8 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 20
9 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung 24
10 Erschließung 25
10.1 Verkehrliche Erschließung 25
10.2 Technische Erschließung 26
11 Immissionsschutz 27
11.1 Schallimmissionen 27
11.2 Geruchsimmissionen 28
11.3 Bioaerosole 31
12 Berücksichtigung der Umweltbelange 33
12.1 Grünordnung 33
12.2 Umweltprüfung / Umweltbericht 33
12.3 Eingriff / Ausgleich 33
12.4 Artenschutz 34
12.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange 34
13 Klimaschutz / Klimawandel 34
14 Städtebauliche Zahlen und Werte 35
15 Abschließende Erläuterungen 35
15.1 Altlasten 35
15.2 Denkmalschutz 35
15.3 Bodenordnung und Realisierung 36
15.4 Erschließungskosten 36
16 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 36

ANLAGEN

- Umweltbericht (IPW vom 12.04.2019)
- Schalltechnische Beurteilung (IPW vom 28.03.2019)
- Immissionsprognose Tierhaltung, Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom April 2019
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW vom 19.07.2013)

Diese Unterlage, ihre sachlichen und formalen Bestandteile sowie grafischen Elemente und / oder Abbildungen / Fotos sind – sofern nicht anders angegeben – Eigentum der IPW. Jedwede Nutzung und / oder Übernahme und / oder Veröffentlichung, auch in Auszügen, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch die IPW.
© IPW 2019

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2019-05-14
Proj. Nr. 215490

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
in Zusammenarbeit mit
Prof. Dr. Bernhard Stüer

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

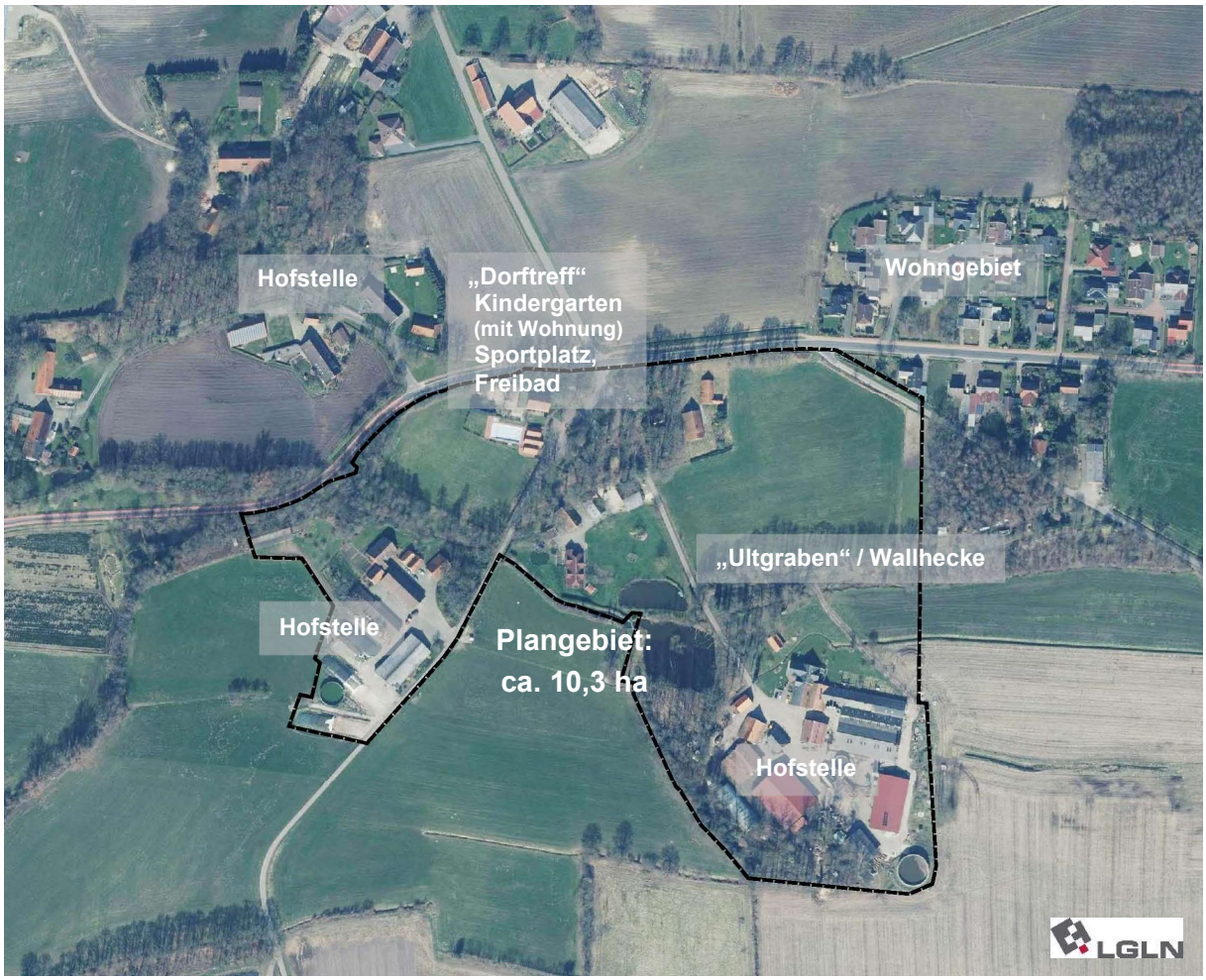
Der Bebauungsplan Nr. 6 „Dorfgebiet“ umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich einen Teil des bestehenden Dorfgebietes Halle. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch verschiedene landwirtschaftliche Betriebe, Einzelbebauungen, Gemeinbedarfseinrichtungen und Grün- sowie Waldflächen. In diesem Bereich soll der Bebauungsplan ein Dorfgebiet festsetzen, was aus dem bereits vorhandenen Baubestand und seiner Nutzungen entwickelt ist. Es sollen dabei die typischen Nutzungen eines Dorfgebietes durch entsprechende Festsetzungen gem. § 5 BauNVO ermöglicht werden.

Der Gebietscharakter eines Dorfgebietes ist in § 5 (1) BauNVO wie folgt geregelt: *„Dorfgebiete dienen 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.“*

Das Plangebiet befindet sich südlich der Dorfstraße (K 14) in Halle und umfasst eine Größe von ca.10,3 ha. Der Bebauungsplan Nr. 6 „Dorfgebiet“ wird aufgestellt, um im Anschluss an die bisherigen Nutzungen den Dorfgebietscharakter zu stärken und in der Ortsmitte Halle entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten für eine ausgewogene dörfliche Nutzung durch das Nebeneinander vor allem von landwirtschaftlichen Betrieben und einer dem dörflichen Charakter angepassten Wohnnutzung aber auch sonstiger dörflicher Nutzungen (§ 5 (2) BauNVO) zu ermöglichen. Eine solche Dorfgebietsnutzung ist in dem Plangebiet bereits angelegt. Es finden sich im Plangebiet zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung drei Wohngebäude und verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen der Dorfgemeinschaft Halle (Kindergarten, Schwimmbad, Dorftreff und Sportanlagen). Der Bebauungsplan übernimmt in seinen Festsetzungen diese vorhandenen Nutzungen im Sinne einer Bestandssicherung und gibt in einem vertretbaren Umfang Erweiterungsmöglichkeiten für die dörflichen Nutzungen. Dies schließt sowohl die Landwirtschaft als auch eine Wohnnutzung ein, die der Eigenentwicklung von Halle dient und die ihrerseits an dem dörflichen Charakter teilnimmt.

In Verfolg dieses Planungskonzeptes ist das Plangebiet in zwei Teilbereiche gegliedert. Der Dorfgebietsteil MD-1, der gegenwärtig durch landwirtschaftliche Betriebe und Gemeinschaftseinrichtungen geprägt ist, dient der dörflichen Nutzung im Sinne des § 5 (2) BauNVO – allerdings ohne die Wohnnutzung, soweit sie nicht mit einer land- oder forstwirtschaftlichen sowie gewerblichen Nutzung verbunden ist (§ 5 (2) Nr. 3 BauNVO). Eine solche „isolierte“ Wohnnutzung soll in dem vorgenannten Planteil ausgeschlossen sein, ohne dass hierdurch der Gebietscharakter eines Dorfgebietes (§ 5 (1) BauNVO) beeinträchtigt würde. Vorhandene Wohnnutzungen genießen im MD-1 Bestandsschutz. In dem Dorfgebietsteil MD-2 ist die gesamte Breite einer dörflichen Nutzung (§ 5 (2) BauNVO) zulässig.

Insgesamt ist hierdurch sichergestellt, dass der Gebietscharakter eines Dorfgebiets (§ 5 (1) BauNVO) im gesamten Plangebiet aber auch in seinen beiden Teilen gewahrt ist.



Bestandssituation (Luftbild) ohne Maßstab

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Halle, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 4; 13/6 (teilw.); 14/18; 14/21; 14/22; 14/23, 21/11 (teilw.); 31/4; 31/5 (teilw.); 73/7; 73/8; 74/7; 74/8; 76/5; 77/2; 83/4 (teilw.); 89/4 (teilw.); 95; 96/3; 169/29; 169/30 (teilw.) und 169/31.

3 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Halle hat am 18.03.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 „Dorfgebiet“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung aufzustellen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist im Mai / Juni 2013 durchgeführt worden. Am 18. Juni 2013 hat im „Dorftreff“ in Halle eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind insbesondere die unterschiedlichen Entwicklungsvorstellungen und Nutzungsansprüche seitens der Landwirtschaft auf der einen Seite und seitens der übrigen Wohnbevölkerung auf der anderen Seite vorgetragen und – teils kontrovers – erörtert worden.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens um eine Stellungnahme gebeten worden. Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Daraufhin hat der Rat der Gemeinde Halle in seiner Sitzung am 23.09.2013 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 21.10.2013 bis 21.11.2013.

Die vorgenannten Beteiligungen haben dazu geführt, das Plangebiet zu erweitern und damit die vom Ansatz her eher unterschiedlichen Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe und einer sich verstärkenden dörflichen Wohnnutzung in einem Plangebiet einem sachgerechten Interessenausgleich zuzuführen. Bereits heute sind mit der landwirtschaftlichen Nutzung durch Tierhaltung nicht unerhebliche Geruchsimmissionen verbunden, die zu einer gewissen Konfliktlage mit der umgebenden Wohnnutzung geführt haben.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Halle am 21.07.2014 einen erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB für das erweiterte Plangebiet gefasst. Gleichzeitig wurde eine auf dieser Grundlage stattfindende (erneute) frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingeleitet. Dies war erforderlich geworden, da das Plangebiet gegenüber den bisherigen Planungen in räumlicher Hinsicht erheblich erweitert worden ist und hierdurch bedingt auch die Nutzungsart neu bestimmt wurde. Die bisherige Planung bezog sich auf ein wesentlich kleineres Plangebiet zur Größe von ca. 2 ha und sollte durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) eine Wohnbebauung ermöglichen. Nunmehr ist in dem sehr viel größeren, auch landwirtschaftliche Betriebe und Gemeinbedarfsnutzungen umfassenden Plangebiet die Ausweisung eines Dorfgebietes vorgesehen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte Anfang 2015.

Hierzu hat am 08.01.2015 eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus der Samtgemeinde Uelsen stattgefunden. Seitens der anwesenden Bürger bzw. Landwirte aus Halle wurden insbesondere mögliche Konflikte zwischen vorhandener landwirtschaftlicher Nutzung und heranrückendem Wohnen kritisch angesprochen. Kontrovers diskutiert wurden auch

die Fragen nach dem Planungserfordernis sowie die Standortfrage für einen kleinen dörflichen Wohnsiedlungsansatz in Halle.

Da sich nach Auffassung der Gemeinde Halle die Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe nicht verschlechtern, wurde das Bebauungsplanverfahren mit im Wesentlichen unveränderten Planungsinhalten weitergeführt. Allerdings ist aufgrund der von den Landwirten vorgetragenen Anregungen zur öffentlichen Auslegung eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden.

Die Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und des Umweltberichts berücksichtigt. Die grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde Halle wurden seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht in Frage gestellt.

Der Rat der Gemeinde Halle hat daher in seiner Sitzung am 26.01.2015 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan hat daraufhin vom 05.02.2015 bis 05.03.2015 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB erneut beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde seitens der im Plangebiet und in der näheren Umgebung ansässigen Landwirte – wie auch bereits im gesamten bisherigen Verlauf des Verfahrens - die Befürchtung geäußert, dass möglicherweise Konflikte zwischen vorhandener landwirtschaftlicher Nutzung und heranrückendem Wohnen zu erwarten sein könnten. Nach wie vor wurden auch das Planungserfordernis sowie die Standortentscheidung in Frage gestellt.

Die Gemeinde Halle hat die von den Landwirten vorgetragenen Anregungen und Kritikpunkte im Rahmen der Gesamtabwägung noch einmal eingehend geprüft und sich mit diesen Aspekten noch einmal intensiv auseinandergesetzt. Aufgrund der vorgetragenen Anregungen ist das bis dahin vorliegende Abwägungsmaterial noch einmal überprüft und in nicht unerheblichem Umfang ergänzt worden, z.B. durch eine detaillierte Dokumentation potentieller Alternativstandorte für einen kleinen dörflichen Wohnsiedlungsansatz oder durch ergänzende schalltechnische Berechnungen zu den von den Landwirten dargelegten Betriebsabläufen auf deren angrenzenden Hofstellen.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass Beeinträchtigungen der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen - objektiv betrachtet – nicht zu erwarten sind. Dies wurde u.a. durch die ergänzenden schalltechnischen Berechnungen nachgewiesen.

Auch konnte durch entsprechende textliche und zeichnerische Analysen dargelegt werden, dass bessere Alternativstandorte für einen kleinen dörflichen Wohnsiedlungsansatz in der Dorfmitte von Halle nicht zur Verfügung stehen.

Obgleich sich die betroffenen Landwirte im Rahmen des Verfahrens mehrfach zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes geäußert haben und die Planung nach wie vor – trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde Halle um eine konsensfähige Lösung - grundsätzlich ablehnen,

hielt die Gemeinde Halle an ihren Planungsabsichten fest, da sich die Situation für die betroffenen Landwirte wegen der bereits heute bestehenden Nutzungseinschränkungen aufgrund schützenswerter Wohnnutzungen im Umfeld nicht in unzulässiger bzw. unzumutbarer Weise verschlechterte und die Aufstellung des Bebauungsplans aus städtebaulichen Gründen erforderlich war.

Planungsziel der Gemeinde Halle ist es, berets heute die bestehende Gemengelage von Wohnen und Landwirtschaft zu verbessern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Da aufgrund der vorhandenen Tierhaltung die Immissionsrichtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Dorfgebiete (MD) überschritten werden, wird die gesamte Ortslage von Halle von den zuständigen Fachbehörden bereits seit längerer Zeit als „Sanierungsgebiet“ angesehen, in dem weitere Genehmigungen im Zusammenhang mit der Tierhaltung nur dann erteilt werden, wenn die baulich-technischen Veränderungen zu einer Einhaltung der jeweils maßgeblichen Immissionswerte führen.

Dieser Sanierungsprozess sollte durch den Bebauungsplan Nr. 6 unterstützt und fortgesetzt werden. Durch die Einbeziehung der südlich der „Dorfstraße“ gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten dieser Hofstellen in Richtung der Dorfmitte klar definiert und es wird sowohl für die landwirtschaftlichen Betriebe als auch für alle übrigen Dorfgebietsnutzungen in diesem Bereich Planungssicherheit geschaffen. Für die Betriebe bestehen aufgrund der Privilegierung gemäß § 35 BauGB auch weiterhin unverändert Entwicklungsmöglichkeiten – weg von der Dorfmitte - in den Außenbereich (außerhalb des Bebauungsplanes) hinein.

Die Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Ausarbeitung der damaligen endgültigen Planfassung des Bebauungsplanentwurfs und des Umweltberichts berücksichtigt. Die grundsätzlichen Planungsabsichten der Gemeinde Halle wurden seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht in Frage gestellt.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Halle am 15.06.2015 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 „Dorfgebiet“ gefasst.

Der als Satzung verabschiedete Bebauungsplan ist von mehreren Antragstellern in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO angefochten worden. Mit Beschlüssen vom 10.5.2015 - 1 MN 180/15 – und 1 MN 199/15 - hat das Oberverwaltungsgericht Lüneburg gestellte Eilanträge zurückgewiesen. Zur Begründung hat das Gericht u.a. ausgeführt:

Es sei abzusehen, dass der Erfolg der Normenkontrollanträge weit unwahrscheinlicher denn wahrscheinlich ist. Ein Ausfertigungsmangel liege nicht vor. Auch die Auslegungsbekanntmachung vom 27.1.2015 sei nicht zu beanstanden. Die Auslegungsfrist wurde gewahrt. Die Bekanntmachung genüge auch inhaltlich den Anforderungen des § 3 II 2 BauGB.

Die angegriffene Planung sei auch städtebaulich erforderlich. Eine städtebauliche Konzeption liege dem angegriffenen Plan zweifelsfrei zugrunde. Dazu wird ausgeführt: „Die Antragsgegnerin (Gemeinde Halle) möchte mit ihm verhindern, dass die namentlich von den beiden Antragstellern – 1 MN 180/16 — 1 MN 199/15 – für die nähere und fernere Zukunft geäußerten Nutzungsabsichten umgesetzt werden, und damit eine Entwicklung dieses Bereichs hin zu

einer Ortschaft einzuleiten/fortzusetzen, welche nicht nur den Landwirten, sondern auch Wohnnutzung mit Rücksicht auf die längst vorhandenen „Sozialeinrichtungen“ wie Dorftreff, Schwimmbad, Sporteinrichtungen und Kindergarten Entwicklungsmöglichkeiten verschafft. Das ist ein zweifelsfrei städtebauliches und tragfähiges Anliegen. Es ist grundsätzlich verwirklichungsfähig.“ Und das Gericht fügte hinzu:

„Dass dieses Konzept möglicherweise/voraussichtlich zu flankieren sein wird mit Festsetzungen, welche die drei übrigen im Bereich der Ortschaft Halle anzutreffenden Landwirte erfassen, konzediert die Antragsgegnerin. Das hindert aber nicht die Annahme der Erforderlichkeit (§ 1 III BauGB). Denn nach der zitierten Entscheidung des BVerwG von 10.9.2015 (Juris Rdn. 13) muss ein Bauleitplan nicht schon für sich allein ein städtebauliches Konzept insgesamt umsetzen. Es reicht für beides vielmehr aus, wenn er dazu einen Beitrag leistet. Das ist hier der Fall.“

Durch gleichlautende Urteile vom 10.4.2018 hat das OVG Lüneburg auf den Normenkontrollantrag verschiedener Landwirte den Bebauungsplan Nr. 6 „Dorfgebiet“ allerdings in einer gewissen Abkehr von diesen Eilentscheidungen für unwirksam erklärt und eine Revision gegen die Urteile zum BVerwG nicht zugelassen. Die Normenkontrollanträge seien zulässig und aufgrund eines Abwägungsmangels begründet. 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.

Dabei sei allerdings nicht davon auszugehen, dass in den MD-2- und MD-3-Gebieten weitere landwirtschaftliche Nutzungen angesiedelt würden. Hierzu wird ausgeführt:

„Der Antragsgegnerin ist zwar darin Recht zu geben, dass entgegen der Annahme des Antragstellers die Flächen in den MD-2 und MD-3-Gebieten nicht notwendigerweise weitere landwirtschaftliche und dementsprechend „geruchstolerante“ Nutzungen aufzunehmen hatten. Diese führte gerade nicht mehr zu dem Mischungsverhältnis, das § 5 I BauNVO für ein Dorfgebiet für konstituierend hält. Mit dem Hinzutreten weiterer landwirtschaftlicher Nutzungen in den MD-2- und MD-3-Gebieten kippte das Gebiet vielmehr in Richtung eines „Sondergebiets Tierhaltung“. Mit den Antragstellern – 1 KN 179/15 - und – 1 KN 198/15 – sind mehr als nur ausreichenden Umfangs landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden, sodass die übrigen Planflächen ohne jeden Verstoß gegen § 5 I BauNVO für die beiden anderen dort genannten Nutzungen – Wohnen und dieses nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handelsbetriebe – nach § 1 IV f BauNVO gliedernd vorgesehen werden durfte.

Das bei der Landwirtschaftskammer Niedersachsen eingeholte Gutachten sei allerdings keine ausreichende Grundlage für die abwägungsbeachtlichen Belange gewesen. Dazu hätte vor allem für die nördlich des früheren Plangebietes bestehenden Einrichtungen Kindergarten, Schwimmbad, Dorftreff und Sportplatz die zu erwartenden Jahresgeruchshäufigkeiten ermittelt werden müssten. Auch wenn nicht alle der dort vorhandenen Nutzungen baurechtlich genehmigt worden seien, hätte das Maß der nach der GIRL voraussichtlich einwirkenden Gerüche ermittelt werden müssen.“

Gegen die vorgenannten Urteile hat die Gemeinde Halle Nichtzulassungsbeschwerde eingereicht, die das BVerwG durch Beschlüsse vom 25.3.2019 – 4 BN 31.18 u.a. – zurückgewiesen hat. Das OVG Lüneburg habe angenommen, dass der Plan nicht zuletzt davon bestimmt sei, den allenfalls teilweise genehmigten Nutzungen Kindergarten, Schwimmbad, Dorftreff und Sportplatz eine planerische Grundlage zu verschaffen. Bereits insoweit ergäben sich nach Ansicht des OVG für die Nachbarschaft zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben und den Gemeinbedarfseinrichtungen Änderungen, die es aus seiner Sicht erforderlich machten, die voraussichtlich einwirkenden Gerüche zutreffend zu ermitteln. Denn erst auf dieser Grundlage lasse sich beurteilen, ob die zu erwartenden Gerüche am Ende doch so weit die für das in Aussicht genommene Gebiet geltende Geruchsdauer (nach GIRL) überschritten, dass die Geruchsfrachten im Wesentlichen eigentlich einem anderen, weniger schützenswerten Baugebiet entsprechen.

Im Übrigen habe das OVG (UA S. 11 f.) zwar nicht in Abrede gestellt, dass die jedenfalls teilweise fehlende Genehmigung dieser Einrichtungen nicht ausschließe, auf deren Interessen Rücksicht zu nehmen und deren Existenz der Abwägungsentscheidung zugrunde zu legen mit der Folge, dass sie nach den Grundsätzen einer bereits bestehenden Gemengelage behandelt werden dürften. In einem solchen Fall könne es nach Ansicht des OVG gerechtfertigt sein die für die verschiedenen Bereiche geltenden Geruchsimmissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert zu erhöhen, soweit dies nach der Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich sei. Aber auch für die Höhe des Zwischenwertes hat das OVG die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes für maßgeblich gehalten. Wesentliche Kriterien hierfür seien unter anderem die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der landwirtschaftlichen Nutzung sowie die Ortsüblichkeit der Gerüche, unter Umständen auch, welche der vorhandenen unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

Hierzu ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebots anzumerken, dass die ehem. Volksschule einschl. Wohnung (jetziger Kindergarten mit Oberwohnung) zeitlich früher genehmigt worden ist, als die Stallgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes (LW 2) im Südwesten des Plangebiets (siehe auch S. 22).

Zwecks Heilung der vom OVG Lüneburg beanstandeten Mängel in einem ergänzenden Verfahren unter teilweiser Änderung der Festsetzungen des Plans gemäß § 214 (4) BauGB hat der Rat der Gemeinde Halle in seiner Sitzung am …….. eine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Insbesondere die von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellte „Immissionsprognose Tierhaltung“ ist entsprechend aktualisiert und der Untersuchungsbereich in Bezug auf die einzubeziehenden Emittenten entsprechend dem im Verfahrensverlauf vergrößerten Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst worden.

Nach dem vorliegenden Geruchsgutachten vom April 2019 sind die für eine Wohnnutzung in einem Wohngebiet geltenden Geruchs-Immissionswerte allerdings teilweise deutlich überschritten. Die gegenwärtige Situation ist daher teilweise von einer Gemengelage gekennzeichnet, bei der zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Wohnnutzung im Sinne eines geringeren Einwirkungsgrades der störenden Nutzung und einem größeren Duldungspotenzial der Wohnnutzung zu vermitteln ist (BVerwGE 50, 49; BVerwGE 51, 15). Die Begründung mit

Auslegungshinweisen der GIRL fasst dies für bestehende Nutzungskonflikte wie folgt zusammen:

„Analog kann beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung verfahren werden. In Abhängigkeit vom Einzelfall können Zwischenwerte bis maximal 0,15 zur Beurteilung herangezogen werden (siehe auch OVG Münster, Urteil vom 26.4.2007 – 7 D 4/07.NE -).“

Weitere Genehmigungen, die im Rahmen der Bestandssicherung bzw. von Erweiterungsabsichten erforderlich sind, werden vom Landkreis Grafschaft Bentheim nur unter der Voraussetzung erteilt, dass die jeweils maßgeblichen Immissionswerte eingehalten werden. Insgesamt ist das erklärte Handeln des Landkreises Grafschaft Bentheim im Sinne eines „Sanierungserfordernisses“ darauf ausgerichtet, die auftretenden Spannungen zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der vorhandenen Wohnnutzung durch Reduzierung der Geruchsimmissionen auf das in der GIRL beschriebene zumutbare Maß zurückzuführen.

Hier setzt die Gemeinde mit ihrer Bauleitplanung an mit dem Ziel, die bestehende Gemengelage zu verringern und die Situation vor Ort vor allem für die vorhandene Wohnnutzung in der Tendenz zu verbessern. Zugleich soll allerdings auch berechtigten Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Nutzung in dem möglichen Umfang einer städtebaulichen Vertretbarkeit (vgl. zu diesen Grundsätzen auch BVerwGE 84, 322) Rechnung getragen werden, die sich für beide Seiten positiv und vorteilhaft darstellen kann. Hierdurch wird zugleich eine wichtige Voraussetzung dafür geschaffen, das berechtigte Anliegen einer Ortskernverdichtung für weitere dörfliche Nutzungen umzusetzen.

Durch die Ausweisung eines Dorfgebietes mit der Zulässigkeit auch einer dörflich geprägten Wohnnutzung wird zugleich dem Grundsatz Rechnung getragen, bei Neuplanungen die Einhaltung der zumutbaren Geruchsbeeinträchtigungen, wie sie sich aus der GIRL ergibt, sicherzustellen (OVG Münster, Urteil vom 26.4.2007 – 7 D 4/07.NE -).

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass es durch die Ausweisung des neuen dörflich geprägten Wohnsiedlungsansatzes weder zu unzulässigen Geruchsimmissionen (durch die Tierhaltung) noch zu Einschränkungen in der Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe in der Ortslage von Halle kommt. Dies ist im Rahmen einer „Immissionsprognose Tierhaltung“, die von der Landwirtschaftskammer erstellt worden ist, nachgewiesen worden. Die in der Ortslage vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sind bereits heute aufgrund der vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Der Empfehlung der aktualisierten „Immissionsprognose Tierhaltung“ folgend ist die Dorfgebietsausweisung in den mit einem Immissionswert von mehr als 0,15 (relative Häufigkeit der Geruchsstunden in % der Jahresstunden) belasteten Teilbereichen (bisheriges MD-3-Gebiet) zurückgenommen worden. Dieser Bereich ist daher nach der aktuellen Planung nicht mehr Gegenstand einer baulichen Ausweisung. Auch wenn diese Teilflächen nunmehr als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden, bleibt es langfristig das Ziel der Gemeinde Halle, auch diese Flächen gemäß der ursprünglichen Planungskonzeption für das innerörtliche dörfliche Wohnen zu entwickeln. Voraussetzung dafür ist die - mittel- bis langfristig auch zu erwartende - Reduzierung der hier auftretenden Geruchsimmissionen. Eine Erweiterung im Rahmen

eines erneuten Bauleitplanverfahrens ist jedoch nicht möglich, solange die bestehenden Betriebe unverändert fortgeführt werden. Aus diesem Grund ist das Erschließungskonzept auch im Wesentlichen unverändert in den Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung übernommen worden. Dieses ermöglicht zu einem späteren Zeitpunkt eine problemlose und wirtschaftliche Erschließung dieser Teilflächen. Eine weitere Voraussetzung für die spätere Entwicklung dieser Flächen ist allerdings ein eigenständiges Bauleitplanverfahren mit einer dann zu aktualisierenden „Immissionsprognose Tierhaltung“.

Auch hat eine Überprüfung der Eingangsparameter für die schalltechnische Beurteilung stattgefunden. Diese hat gezeigt, dass die im bisherigen Verfahren zugrunde gelegten Geräuschquellen im Wesentlichen unverändert geblieben sind. Soweit erforderlich, ist die schalltechnische Beurteilung (redaktionell) aktualisiert worden.

Gegenüber der ursprünglich beschlossenen Planung ist der nunmehr zur Auslegung empfohlene Bebauungsplan in folgenden Teilbereichen geändert worden:

- Wegfall des MD-3-Gebiets / Verkleinerung des MD-2-Gebiets auf Grundlage des aktualisierten Geruchsimmissiongutachtens
- Zwecks Anpassung an das Gebot der „rechtlichen Bestimmtheit“ ist die im Normenkontrollverfahren angesprochene Höhenlage der Gebäude (im MD-2-Gebiet) auf Normalhöhennull bezogen worden.
- Geringfügige Anpassung der überbaubaren Flächen im MD-1-Gebiet für die Gemeinbedarfseinrichtungen („Dorftreff“ und Kindergarten) sowie die beiden landwirtschaftsunabhängigen Wohngebäude
- Zulässigkeit von zweckgebundenen baulichen Anlagen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft
- Übertragung des Bebauungsplanentwurfs auf eine aktualisierte amtliche Planunterlage mit redaktioneller Anpassung der Festsetzungen an das aktuelle Liegenschaftskataster, soweit erforderlich.
- Anpassung des Umweltberichts und der Eingriffsbilanzierung bzw. der Festsetzung zum erforderlichen Kompensationsbedarf (Reduzierung von 14.032 auf 6.233 Werteinheiten)

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB soll nunmehr in der Zeit vom …….. bis …… durchgeführt werden.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

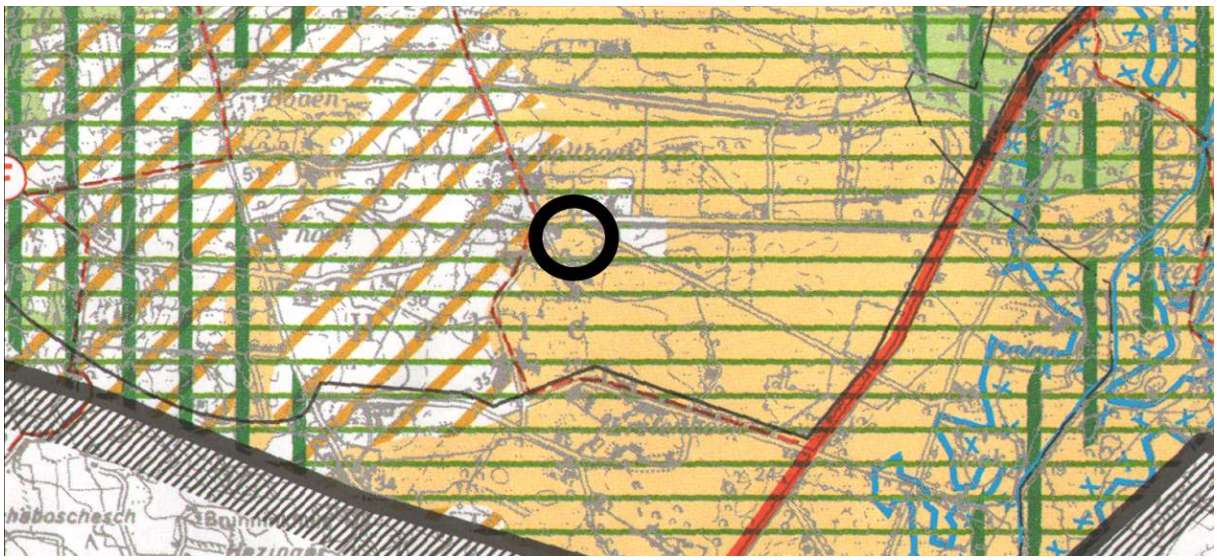
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

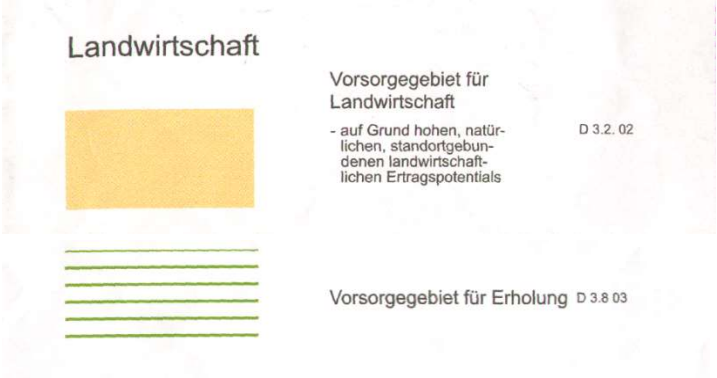
Der Geltungsbereich des Plangebiets ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim von 2002 als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Allerdings ist an die Vorsorgegebiete nicht eine strikte Vereinbarkeitsforderung geknüpft, weshalb ihre besondere Funktionsbestimmung nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge hat. Zudem erstrecken sich die Vorsorgegebiete auf große Bereiche der unbebauten Flächen der Gemeinde Halle, weshalb die Bebauung einer einzelnen

relativ kleinen Teilfläche im Randbereich dieser raumordnerischen Funktion nicht grundsätzlich entgegensteht und die Vorsorgefunktion durch den geringfügigen Flächenentzug nicht beeinträchtigt wird.

Letztlich ist bei der Abwägung auch zu berücksichtigen, dass die Fläche vom derzeitigen Eigentümer für bauliche Zwecke zur Verfügung gestellt wird, so dass sich die Frage nach Ersatzflächen für die landwirtschaftliche Nutzung nicht konkret stellt.

Somit stehen einer bauleitplanerischen Ausweisung als Dorfgebiet keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.





Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit fortgeschrieben, bleibt aber für die Dauer des Fortschreibungsprozesses weiterhin gültig. Die Fortschreibung wurde mit der Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsichten in den Grafschafter Nachrichten im Februar 2012 eingeleitet. Aufgrund der benötigten umfangreichen Datengrundlagen, noch vorzunehmender Untersuchungen und der vorgeschriebenen Verfahrensschritte wie Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wird die Fortschreibung voraussichtlich eine Dauer von mehreren Jahren umfassen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Uelsen ist das Plangebiet als „Dorfgebiet“ (MD) mit einer Waldfläche dargestellt. Diese Darstellung ist im Rahmen der 3. Änderung erfolgt, die mit Verfügung des Landkreises Grafschaft Bentheim vom 06.08.2015 genehmigt wurde (Az.: LK GB/ 2.6/ON). Durch Veröffentlichung der Genehmigung am 12.08.2015 ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in Kraft getreten.

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 6 „Dorfgebiet“ als Satzung verabschiedet worden. Hiergegen gerichtete Eilanträge sind zunächst erfolglos geblieben. Das OVG Lüneburg hat in den vormals anhängigen Normenkontrollverfahren dann jedoch die Unwirksamkeit des Bebauungsplans festgestellt. Die Urteile sind durch die Beschlüsse des BVerwG rechtskräftig geworden. Daraus folgt, dass der von der Gemeinde verabschiedete Bebauungsplan nicht vollzogen werden kann, zugleich aber ein ergänzendes Verfahren zur Heilung der vom OVG Lüneburg und dem BVerwG festgestellten Mängel möglich ist, was hiermit eingeleitet wird.

Nördlich des Plangebiets bestehen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3 „Zur Quelle“ und Nr. 4 „Dorfmitte, Teil I“

5 Planungserfordernis / Standortbegründung / Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel der Gemeinde Halle ist es, die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Dorfes auf die Ortsmitte zu konzentrieren, da hier bereits alle wichtigen Einrichtungen der dörflichen Gemeinschaft vorhanden sind: Dorfgemeinschaftshaus („Dorftreff“) mit Kindergarten, Sportplatz und Schwimmbad.

Eine Konzentration der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung auf die Dorfmitte ist sinnvoll, da sich auch die bisherige bauliche Entwicklung weitgehend entlang der „Dorfstraße“ und einiger ihrer Nebenstraßen vollzogen hat. Der vom Bebauungsplan Nr. 6 erfasste Geltungsbereich südlich der „Dorfstraße“ bietet sich vor allem deshalb für eine Nachverdichtung und Ergänzung der vorhandenen Dorfgebietsnutzungen an, da hier - in unmittelbarer Nähe zu den o.g. dörflichen Gemeinschaftseinrichtungen - derzeit unbebaute Grundstücksflächen zur Verfügung stehen.

Die Inanspruchnahme „echter“ Außenbereichsflächen mit einem neuen städtebaulichen Ansatz sowie eine Siedlungsentwicklung in die freie Landschaft hinein kann vermieden werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit in der Tendenz Rechnung getragen.

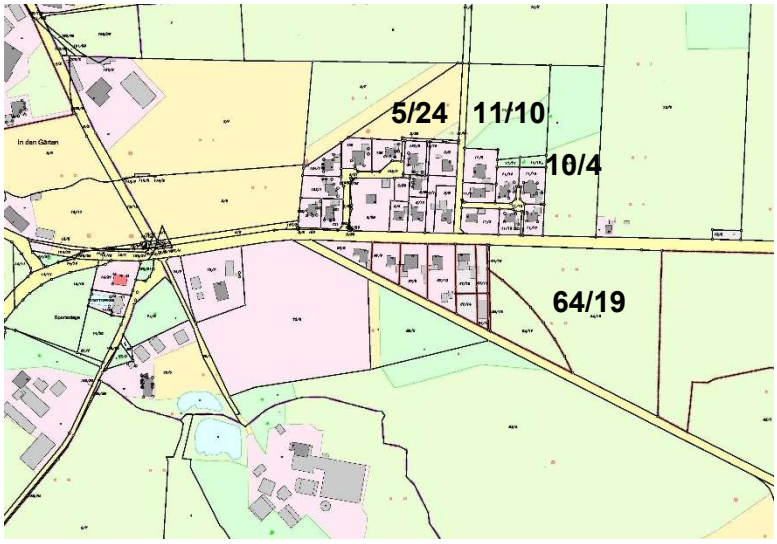
Auf diesen unbebauten Flächen an der „Dorfstraße“ kann unter anderem auch das dörflich geprägte Wohnen in städtebaulich integrierter Lage und in unmittelbarer Zuordnung zu den vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen entwickelt werden. Auf den derzeit unbebauten Flächen an der „Dorfstraße“ sowie im gesamten übrigen Plangebiet können und sollen aber auch alle übrigen Nutzungen, die in einem Dorfgebiet grundsätzlich zulässig sind, ihren Standort finden können. Insbesondere die Ansiedlung kleiner Läden und/oder Handwerksbetriebe

ist von der Gemeinde Halle erwünscht, um die Versorgung des Dorfes zu verbessern und nachhaltig zu sichern.

Andere Flächen innerhalb der Ortslage von Halle, die sich theoretisch für eine städtebauliche Entwicklung zur Stärkung der Dorfmitte anbieten könnten, z.B. nördlich der „Dorfstraße“, werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt oder stehen nicht für bauliche Zwecke zur Verfügung.

Aufgrund der im Rahmen des Verfahrens vorgetragenen Überlegungen und Hinweisen zu Alternativstandorten für einen kleinen dörflichen Wohnsiedlungsansatz hat sich die Gemeinde Halle im Rahmen der Abwägung noch einmal eingehend mit dieser Frage auseinandergesetzt.

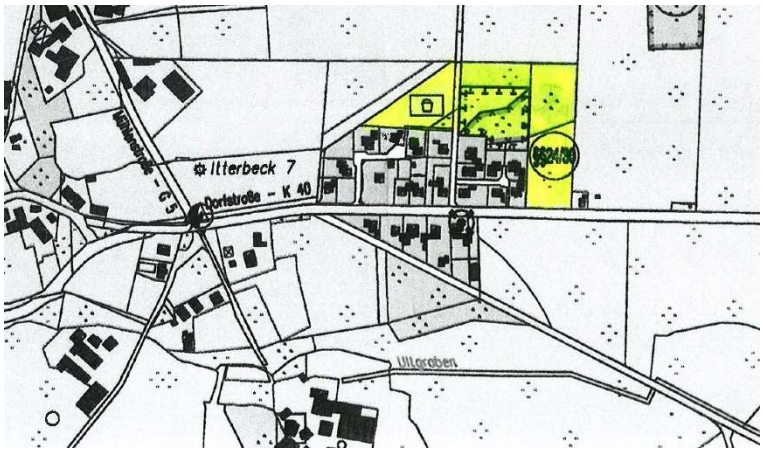
Betrachtet wurden die Flurstücke 5/24, 11/10 und 10/4 nördlich des vorhandenen Wohnsiedlungsbereichs „Zur Birke/ Zur Quelle/ Zur Eiche" sowie das gemeindliche Flurstück 64/19 südlich der „Haller Straße“ („Dorfstraße“).



Zu den geprüften Alternativflächen im Einzelnen:

Das gemeindliche <u>Flurstück 11/10</u> ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Uelsen zu etwa 2/3 als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt (siehe Abbildung auf der nachfolgenden Seite). Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Uelsen ist in diesem Bereich darüber hinaus ein gesetzlich geschütztes Biotop (3507/16) gekennzeichnet. Eine 3.377 m² große Teilfläche dieses Grundstückes wurde bereits im Jahr 1996 als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 2 „Heidkamp" der Gemeinde Halle in Anspruch genommen (Ausweisung einer Wohnbaufläche im Ortsteil Hardingen).

Aus diesem Grund kommt das Flurstück 11/10 nicht als Alternativstandort in Frage.



Das Flurstück 10/4, das östlich an den Bereich „Zur Eiche“ angrenzt, ist insgesamt 10.237 m² groß. Die Fläche wird derzeit vollständig landwirtschaftlich durch einen Vollerwerbsbetrieb genutzt und steht somit nicht ohne weiteres als potentielle Siedlungsfläche zur Verfügung.

Auch das Flurstück 5/24 wird derzeit vollständig landwirtschaftlich durch einen Vollerwerbsbetrieb genutzt und steht somit nicht ohne weiteres als potenzielle Siedlungsfläche zur Verfügung.

Aufgrund der Lage, Größe und des Zuschnittes wäre auch eine sinnvolle Parzellierung und Erschließung kaum möglich.

Dieses Grundstück befindet sich in ca. 250 m Entfernung zu einem tierhaltenden Betrieb, also in etwa in gleicher Entfernung wie das geplante MD-2–Gebiet im Bebauungsplangebiet Nr. 6, wobei sich hier die westliche Windrichtung in Bezug auf mögliche Geruchsimmissionen noch nachteiliger auswirken dürfte. Hätte die Gemeinde Halle sich für diesen Standort entschieden, wären die im Verfahren vorgetragenen Anregungen seitens eines im Plangebiet ansässigen Landwirts berücksichtigt worden. Die Gemeinde hat aber, nachdem u.a. auch bekannt war, dass am angedachten Standort aufgrund der erstellten Immissionsprognosen sich für die Landwirte keine Nachteile ergeben, den derzeitigen Standort favorisiert. Im Übrigen ist eine Teilfläche des Grundstückes mit einem Spielplatz überplant.

Alle betrachteten Flächen nördlich und westlich des vorhandenen Wohnsiedlungsbereichs von Halle weisen gegenüber der Plangebietsfläche den Nachteil auf, dass eine Wohnsiedlungsentwicklung hier zu einer weiteren Ausdehnung der Siedlungsfläche in den landwirtschaftlich dominierten Außenbereich hinein zur Folge hätte. Dem vom Baugesetzbuch vorgegebenen Grundsatz der Innenentwicklung könnte damit nicht Folge geleistet werden. Der Siedlungsbereich würde weiter in den Außenbereich hinein geplant und die Verkehrswege für den schwächeren Verkehrsteilnehmer (Radfahrer, Fußgänger) zu den zentralen örtlichen Einrichtungen (Kindergarten, Bolzplatz, Schwimmbad etc.) wäre nur mit größeren Risiken verbunden, da dann die Kreisstraße überquert werden müsste. Diese Gründe sind letztlich auch ausschlaggebend dafür, dass das gemeindliche Flurstück 64/19 nicht für eine Ergänzung des dörflich geprägten Wohnens in Frage kommt. Die von der Gemeinde Halle beabsichtigte Nachverdichtung und Stärkung der Dorfmitte könnte durch eine Siedlungsentwicklung an dieser Stelle nicht erreicht werden.

Trotz des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs aufgrund der demographischen Entwicklung liegt der Gemeinde Halle eine Vielzahl von Anfragen nach Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen - vornehmlich aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung von Halle - vor, die innerhalb der planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiete nicht mehr abgedeckt werden kann. Von großer Bedeutung sind dabei für viele Interessente die zentrale Lage im Dorf und die Nähe bzw. die kurzen Wege zum Dorfmittelpunkt mit „Dorftreff“, Kindergarten, Sportplatz und Schwimmbad. Von besonderem öffentlichem Interesse der Gemeinde ist es, der weiteren Abwanderung jüngerer Menschen aus Halle entgegenzuwirken. Durch den Bebauungsplan Nr. 6 sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dörfliches Wohnen in guter Zuordnung zum Dorfmittelpunkt mit „Dorftreff“, Kindergarten, Sportplatz und Schwimmbad geschaffen werden. Die Gemeinde Halle rechnet damit, dass damit der Eigenbedarf an Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen der nächsten 3 bis 4 Jahre abgedeckt werden kann. In den letzten Jahren bis 2012 sind etwa zwei bis drei Grundstücke jährlich an bereits in Halle ansässige Bauinteressenten vergeben worden.

Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist es, die bestehende Gemengelage von Wohnen und Landwirtschaft zu verbessern und flankiert von einer entsprechenden Genehmigungspraxis der Baugenehmigungsbehörde eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Da aufgrund der vorhandenen Tierhaltung die Immissionsrichtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Dorfgebiete (MD) überschritten werden, wird die gesamte Ortslage von Halle von den zuständigen Fachbehörden bereits seit längerer Zeit als „Sanierungsgebiet“ angesehen, in dem weitere Genehmigungen im Zusammenhang mit der Tierhaltung nur dann erteilt werden, wenn die baulich-technischen Veränderungen zu einer Einhaltung der jeweils maßgeblichen Immissionswerte führen. Dieser Sanierungsprozess soll durch den Bebauungsplan Nr. 6 unterstützt und fortgesetzt werden.

Durch die Einbeziehung der südlich der „Dorfstraße“ gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten dieser Hofstellen in Richtung der Dorfmitte klar definiert. Zugleich wird sowohl für die landwirtschaftlichen Betriebe als auch für alle übrigen Dorfgebietsnutzungen in diesem Bereich Planungssicherheit geschaffen.

Planungsziel ist es, alle im Plangebiet vorhandenen Gebäude auch planungsrechtlich zu sichern. Dabei sollen den beiden landwirtschaftlichen Hofstellen durch den Bebauungsplan in etwa dieselben Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden, wie im bisherigen Außenbereich. Diese Planungsabsicht manifestiert sich u.a. durch die großflächig zusammenhängenden Überbaubarkeiten, die sich nahtlos an den im Süden angrenzenden Außenbereich anschließen. Für die Betriebe bestehen aufgrund der Privilegierung gemäß § 35 BauGB somit auch weiterhin unverändert Entwicklungsmöglichkeiten – weg von der Dorfmitte - in den Außenbereich (und vor allem auch außerhalb des Bebauungsplanes) hinein.

Für die beiden vorhandenen Wohngebäude (Nr. 11 und Nr. 13) sind dagegen Erweiterungen nur in äußerst begrenztem Umfang möglich. Dadurch, dass die Anbaumöglichkeiten sich jeweils auf der nördlichen bzw. nordöstlichen Gebäudeseite befinden, wird ein Heranrücken landwirtschaftsunabhängiger Wohngebäude an die bestehenden Betriebe ausgeschlossen.

Den vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen („Dorftreff“ und Kindergarten) wird kein Erweiterungsspielraum eingeräumt. Dadurch wird der bestehenden Gemengelage mit einer derzeit über den zulässigen Richtwerten liegenden Geruchsimmissionsvorbelastung Rechnung getragen.

Auch die Grün- und Freilandnutzungen im erweiterten Plangebiet werden entsprechend ihrem Bestand festgeschrieben. Die kleinteilige Freiflächenstruktur mit privaten Grünflächen und Gehölzstrukturen, Waldbereichen, alten Hofeichen und hofnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen prägt das Erscheinungsbild und den dörflichen Charakter der Ortslage von Halle. Diese typische landwirtschaftliche und naturräumliche Prägung der Dorfmitte soll erhalten und nachhaltig gesichert werden. Ein Eingriff in die bestehenden Biotopstrukturen im naturschutzrechtlichen Sinne ist nicht vorgesehen.

6 Kein „Etikettenschwindel“

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung ist auch auf den Aspekt des „Etikettenschwindels“ einzugehen. Die Gemeinde hält daran fest, dass die Planausweisungen städtebaulich gerechtfertigt sind und mit den ergänzenden Ausweisungen kein „Etikettenschwindel“ verbunden ist. Hierzu wird in der Begründung der Urteile vom 10.4.2018 vom OVG Lüneburg ausgeführt:

„Auf die bereits diskutierte Frage des Etikettenschwindels kommt es ebenfalls nicht mehr entscheidend an. Allerdings kommt in Betracht anzunehmen, die im Eilbeschluss vom 10.5.2016 dazu gemachten Anmerkungen seien durch das Normenkontrollantragsvorbringen nicht vollständig zerstreut worden. Namentlich die Erschließungssituation im Plannordosten (MD-2 und MD-3) könnten Ausdruck der von der Antragsgegnerin gewollten Gliederung des Dorfgebietes sein. Die in § 5 I 1 BauNVO genannten gewerblichen Nutzungen könnten sich beispielsweise im MD-1 außerhalb der beiden landwirtschaftlichen Betriebe unterbringen lassen.“

Zum Vorwurf es Etikettenschwindels ist bereits in den Eilentscheidungen auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts ausgeführt: „Es kommt den Plan Nr. 6 ganz wesentlich mittragend hinzu, dass im nördlichen Planbereich mit Sportflächen, Dorftreff, Kindergarten und Schwimmbad Nutzungen entstanden sind, welche über die Ansprüche eines solchen, aus nur fünf (teilweise: Intensiv-) Landwirten bestehenden Weilers deutlich hinausweisen und gleichfalls Schutz vor Gerüchen beanspruchen dürfen. Auch darauf durfte die Abwägungsentscheidung aufbauen.

Aus beiden Umständen ergibt sich, dass zu einem "echten Dorfgebiet“ im Sinne des § 5 BauNVO nur noch jene zugegebenermaßen insbesondere dem Wohnen zugedachten Quartiere treten müssen. Das sucht die Antragsgegnerin mit dem angegriffenen Plan zu erreichen und damit Kindergarten, Schwimmbad etc. unmittelbar benachbart zugleich auf etwas längere Zeit den Bedarf an Wohngrundstücken für Personen sicherzustellen, welche – zum Vorteil der Gemeinde – dort ihren Aufenthalt begründen wollen. Einen solchen Bedarf hatte der Bürgermeister der Antragsgegnerin schon während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als von der Antragsgegnerin seit langem verfolgt angeführt (vg. Protokoll der Besprechung vom 9.7.2014 im Ratssaal Uelsen). Wesentlich „über den Durst geplant“ wird hiermit nicht. Denn die MD-2

und MD-3 ermöglichen nur eine begrenzte Anzahl von Wohngrundstücken, außerdem – insbesondere an der Dorfstraße (K 40) – die Etablierung von Läden. Von einem Etikettenschwindel kann schon deshalb ernstlich keine Rede sein. Das kann es auch nicht mit Blick auf den Versuch, die nunmehr als MD-2 und MD-3 geplanten Bauquartiere auf der Grundlage des § 4 BauNVO zu etablieren. Diesen Versuch dürfte die Antragsgegnerin als „zu ehrgeizig“, d. h. nach der örtlichen Situation wirklich veranlasst und tragfähig abbrechen, ohne damit jeglicher weiteren erfolgversprechenden Planungstätigkeit verlustig zu werden. Eine Gemeinde darf auch „lernen“, d. h. aus der Erkenntnis „so geht es nicht“, die Folgerungen zu ziehen, wie das Planungsziel in „rechtssicher trockene Tücher“ gepackt, d. h. in anderer Weise noch erreicht werden kann“.

An diesen Grundsätzen kann festgehalten werden. Die Planung ist im Wesentlichen davon bestimmt, die bereits vorhandenen landwirtschaftlichen, Gemeinbedarfs- und Wohnnutzungen zu einem Gesamtkonzept eines Dorfgebietes zusammenzuführen und dabei zusätzliche dörfliche Wohnnutzungen in begrenztem Umfang zu ermöglichen. In dieser Fortentwicklung liegt das eigentliche Planungsziel. Damit verträgt es sich, das gesamte Plangebiet in verschiedene Zonen zu gliedern, die in einem Teil des Gebietes auf die Landwirtschaft, in anderen Teilen auf eine dörfliche Wohnnutzung zugeschnitten ist. Die Gemeinde verwirklicht damit ein Konzept, das für ein solches Dorfgebiet als ländliches Mischgebiet typisch ist (B. v. 4.12.1995 - 4 B 258.95 - Buchholz 406.12 § 5 BauNVO Nr. 3 S. 4).

Sie dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen (§ 5 BauNVO). Es handelt sich um ein „ländliches Mischgebiet“, dessen Charakter allerdings nicht von einem bestimmten prozentualen Mischungsverhältnis abhängt (anders für das Mischgebiet BVerwG, Urt. v. 4.5.1988 - 4 C 34.86 - BVerwGE 79, 309 = DVBl 1989, 848 - Hofgarten).

Dies gilt auch für den neu ausgewiesenen Planbereich MD-2. Die planerischen Ausweisungen lassen einerseits Wohnnutzungen zu und ergänzen damit das städtebauliche Gesamtkonzept. Zugleich werden auch in diesem Bereich im Sinne einer Angebotsplanung alle übrigen Nutzungen eines Dorfgebietes im Sinne von § 5 BauNVO ermöglicht. Der Charakter eines ländlichen Mischgebietes soll damit gestärkt werden.

7 Ergänzende Innenentwicklung

Mit der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 (5) BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Auch wenn die Plangebietsfläche derzeit bau-/planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, ist sie doch bereits teilweise bebaut und von vorhandenen Siedlungsflächen umschlossen, so dass an diesem Standort nicht von einer typischen Planung „auf der Grünen Wiese“

bzw. einer „echten“ Ausweitung des Siedlungskörpers in den landwirtschaftlich und landschaftlich dominierten Freiraum im Außenbereich gesprochen werden kann.

Vielmehr beinhaltet der Bebauungsplan die zentral gelegene Dorfmitte von Halle und bezieht sowohl die im Umfeld vorhandenen Bebauungen sowie potenzielle Abrundungs- und Nachverdichtungsflächen mit ein. Der qualitativen Dimension der Innenentwicklung, die dörflich strukturierte Ortsmitte und Attraktivität der Dorfes - auch in baukultureller Hinsicht - zu wahren und zu stärken, steht die geplante Ausweisung zusätzlicher Bauflächen an der „Dorfstraße“ nicht entgegen.

Vor diesem Hintergrund kann auf die teilweise Inanspruchnahme bzw. Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle nicht verzichtet werden.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der v.g. Planungsziele sind die Bauflächen des Plangebiets als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Gemäß § 5 (1) BauNVO *„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 Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.“* Die aktuelle Rechtsprechung hierzu stärkt die Position der Landwirtschaft innerhalb eines Dorfgebiets (siehe VG Neustadt, Urteil vom 23.02.2015 (Az.: 3 K 34/14.NW).

Um die bestehenden Nutzungs- und Immissionskonflikte zu verbessern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 (3) BauGB sicherzustellen, ist das Dorfgebiet entsprechend der speziellen örtlichen Rahmenbedingungen gegliedert.

Das MD-1-Gebiet wird anknüpfend an die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen entwickelt, deren Absicherung es im Kern dient. Ebenfalls als MD-1 Gebiet werden die bereits vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Dorftreff und Kindergarten) sowie die zwei landwirtschaftsunabhängigen Wohngebäude ausgewiesen. Der hinzukommende Planbereich mit seinem dörflichen Wohnen wird als MD-2 Gebiet festgesetzt. Zugleich ist in diesem Bereich trotz der Zulässigkeit einer Wohnnutzung gewährleistet, dass die für ein Dorfgebiet geltenden Immissionswerte insbesondere auch hinsichtlich der Geruchsbelastung eingehalten werden. Dieses Gesamtkonzept fügt sich zu einem ländlichen Mischgebiet zusammen.

MD-1-Gebiet

Die vorhandenen Hofstellen, Wohngebäude und Gemeinbedarfseinrichtungen sind als MD-1-Gebiet festgesetzt. Die Festsetzungen des MD-1-Gebiets dienen vor allem dem Bestandsschutz sowie teilweise gewissen Erweiterungen. Dabei ist ein betriebsunabhängiges Wohnen innerhalb des MD-1-Gebiets ausgeschlossen. Dieses soll schwerpunktmäßig auf den bislang unbebauten Flächen an der „Dorfstraße“ entwickelt werden (MD-2).

Vorhandene „sonstige Wohnnutzungen“ gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauNVO, die nicht mit einem landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieb in Verbindung stehen, genießen Bestandsschutz.

Ansonsten ist innerhalb des MD-1-Gebiets das gesamte Nutzungsspektrum gemäß § 5 (2) BauNVO zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können gemäß § 5 (3) BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung ist die eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 entspricht der festgesetzten GRZ in Verbindung mit der eingeschossigen Bauweise.

Landwirtschaftliche Betriebe

Derzeit befinden sich die Hofstellen im bau-/ planungsrechtlichen Außenbereich, in dem ausschließlich die gemäß § 35 BauGB privilegierten land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen zulässig sind. Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes im Bereich der vorhandenen Hofstellen ergibt sich eine erhebliche Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums und damit eine deutliche planungsrechtliche „Aufwertung“ und Verbesserung gegenüber den heutigen Entwicklungsmöglichkeiten.

Durch die großflächig zusammenhängenden Überbaubarkeiten, die sich nahtlos an den im Süden angrenzenden Außenbereich anschließen, wird den landwirtschaftlichen Betrieben nicht nur ein Bestandsschutz für privilegierte Nutzungen nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB eingeräumt, sondern auch in den Baufenstern hierfür und für dörfliche Nutzungen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Zugleich soll nach dem Prinzip verfahren werden, die landwirtschaftliche Nutzung weg von der Dorfmitte - in den Außenbereich (und vor allem auch außerhalb des Bebauungsplanes) hinein zu entwickeln.

Gemeinbedarfseinrichtungen (Dorftreff, Kindergarten)
Im Plangebiet an der Dorfstraße/Grenzweg befinden sich der Dorftreff, ein Kindergarten sowie das Schwimmbad und ein Sportplatz. Für diese kommunalen/öffentlichen Einrichtungen liegen folgende Baugenehmigungen vor:

Baugenehmigung vom	BauscheinNr.	Bauvorhaben
27.10.1952	738/1952	Neubau einer Volksschule mit Nebengebäude und "Junglehrerwohnung"
12.03.1974	1199/1973	Neubau eines Löschwasserbehälters
18.09.1974	1136/1973	Einbau Ölfeuerungsanlage (Schule)
26.06.1998	706/1998	An- und Umbau des Vorgebäudes zum Freibad
05.04.2013	139/2013	Erweiterung Spielkreis

Die genehmigte "Junglehrerwohnung" im Dachgeschoss des jetzigen Kindergartengebäudes ist aus der Bauzeichnung zur Baugenehmigung vom 27.10.1952 zeichnerisch und textlich ersichtlich.

Der von Anfang an auch als Schwimmbecken genutzte Löschwasserbehälter ist mit der Baugenehmigung aus 1998 - An- und Umbau des Vorgebäudes zum Freibad - auch als Schwimmbecken genehmigt worden. Auf die genehmigte Bauzeichnung/Grundriss mit eingezeichnetem Schwimmbecken, Teeküche, Räume für Eintritt/Verkauf, Dusche/Umkleide wird verwiesen.

Der sog. "Dorftreff" ist in dem genehmigten Grundriss zur Baugenehmigung aus 1998 - An- und Umbau des Vorgebäudes zum Freibad - als Gruppenraum bezeichnet.

Spätestens mit der Baugenehmigung zur Erweiterung des Spielkreises aus 2013 wurde auch die vorherige Umnutzung der Volksschule zum Kinderspielkreis genehmigt.

Die Sportplatzfläche wird durch die Fußballer des SV Halle seit einiger Zeit nicht mehr genutzt. Der Spielbetrieb wurde aufgrund von Spielermangel eingestellt. Die Rasenfläche wird lediglich von der Gemeinde Halle gemäht/gepflegt, aber nicht mehr sportlich genutzt.

Damit sind alle vorhandenen baulichen Anlagen mit ihren Nutzungen genehmigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind - eng auf den Bestand bezogen – festgesetzt. Bauliche Erweiterungen sind nicht möglich.

Vorhandene Wohngebäude Nr. 11 und Nr. 13

Im MD-1 Gebiet befinden sich zwei landwirtschaftsunabhängige Wohngebäude: Dorfstraße Nr. 13 und Grenzweg Nr. 11. Für diese beiden Wohngebäude sind geringfügige Erweiterungen zugelassen. An die bestehenden Gebäude darf nach Maßgabe des Plans bis zu einer Tiefe von ca. 5 m angebaut werden. Darüber hinaus bestehen keine zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten. Da der Bebauungsplan landwirtschaftsunabhängiges Wohnen im MD-1 Gebiet nicht zulässt, beschränkt sich die Wohnnutzung hier auf den reinen Bestandsschutz.

MD-2-Gebiet

Der geplante Nachverdichtungsbereich an der „Dorfstraße“ ist als MD-2-Gebiet festgesetzt, damit hier Nutzungen angesiedelt werden können, die die Dorfmitte von Halle nachhaltig stärken. Neben der Zulässigkeit des gesamten Nutzungsspektrums der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein Dorfgebiet soll hier schwerpunktmäßig das dörflich geprägte Wohnen entwickelt werden. Innerhalb des MD-2-Gebiets sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können gemäß § 5 (3) BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 zugelassen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gegenüber der Obergrenze der Baunutzungsverordnung um ca. 30 % auf 0,4 reduziert worden, um eine lockere dörfliche Baustruktur zu erzielen und eine ortsuntypische Verdichtung zu vermeiden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entspricht der festgesetzten GRZ in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise.

Um die Struktur der vorhandenen dörflichen Bebauung innerhalb des Plangebiets fortzusetzen, ist die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei bei freistehenden Einzelhäusern begrenzt, auf maximal eine bei Doppelhaushälften. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise wird der Nachfrage Rechnung getragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gewähren den Bauherren einen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück.

Für alle MD-Gebiete gilt:

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, ist die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Die zulässigen Höhen für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFEG) sind bezogen auf die vorhandene Topographie so gewählt, dass diese im Mittel etwa 0,50 m über den zukünftigen Erschließungsstraßen liegen werden. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene Topographie im Zuge der Erschließung allein schon aus wirtschaftlichen Gründen möglichst wenig verändert wird. Zwecks rechtlicher Bestimmtheit sind die in der Planzeichnung

eingeschriebenen Höhen auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Damit ist eine eindeutige Bestimmung der Höhenlage ohne – ggf. veränderbare - Bezugspunkte in der Örtlichkeit möglich.

Die Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,00 m und der Gebäudehöhe auf maximal 9,00 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss vermeidet, dass einzelne Gebäude innerhalb des Dorfgebiets untypisch hoch aus dem Siedlungsgefüge herausragen und damit das Ortsbild stören. Auch Nachbarschaftskonflikte werden damit weitgehend minimiert.

9 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente für das geplante Wohngebiet zu regeln.

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen, wie sie bereits in den angrenzenden Siedlungsbereichen vorhanden ist. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Dem Erscheinungsbild der Dachlandschaft, als dominierendes städtebauliches Gestaltungsmerkmal des geplanten Wohngebiets, kommt eine große Bedeutung zu. Die baugestalterischen Regelungen hierzu betreffen zum einen die Art der Dachmaterialien und zum anderen die zulässigen Farben.

Die Festsetzung von Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und/oder Zeltdächern erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Dachlandschaft in der dörflich geprägten Ortslage von Halle. Die festgesetzten Dachneigungsbereiche ermöglichen einen Gestaltungsspielraum und einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse.

Durch die Festsetzung von Dachsteinen oder –ziegeln soll vermieden werden, dass flächige Materialen zum Einsatz kommen, die in der traditionell dörflich geprägten Umgebung untypisch und optisch störend wirken würden.

Durch Festsetzung bestimmter Orange-, Rot oder Brauntöne wird dem gewachsenen Ortsbild Rechnung getragen. Die ebenfalls zugelassenen Farben anthrazitgrau (RAL 7016) und Schwarzgrau (RAL 7021) lassen auch einen dazu passenden moderneren Charakter zu.

Die Gestaltungsregelungen dienen einerseits der Eingrenzung des ansonsten fast unbegrenzten Spektrums gestalterischer Möglichkeiten, um das gewachsene Siedlungsbild nicht zu beeinträchtigen. Andererseits sollen die individuellen Vorstellungen und architektonische Besonderheiten nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden.

Damit das Erscheinungsbild des Baugebiets von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ beeinflusst wird und um die Durchgrünung zu fördern, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen erschließender öffentlicher

Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, als Vorgärten festgesetzt. Aus funktionalen Gründen darf der Vorgarten für die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten unterbrochen werden.

Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen, sind nicht höher als 0,80 m auszuführen. Hierdurch wird eine allzu starke räumliche Trennung zwischen Straßenbereich und angrenzenden Grundstücken vermieden und ein optisch großflächiger Eindruck für den öffentlichen Straßenbereich erzielt (Wahrung der offenen Siedlungsstruktur). In Konsequenz gilt dies nicht an den Grenzen zu Fuß- und Radwegen. Damit wird dem Bedürfnis nach Gewährleistung privater Nutzungsmöglichkeiten Rechnung getragen.

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

MD-1-Gebiet

Alle Grundstücke des MD-1-Gebiets sind über die vorhandenen Straßen und Wege („Am Ultbach“ und „Grenzweg“) erschlossen, die entsprechend als öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Ein Ausbau der Erschließung ist in diesen Bereichen nicht erforderlich.

MD-2-Gebiet

Das MD-2-Gebiet wird über eine Planstraße von der K 40 „Dorfstraße“ aus erschlossen. Die Anbindung erfolgt im Bereich der vorhandenen Einmündung der Straße „Hürbroeksdiek“.

Die Straße „Hürbroeksdiek“, die heute zur Erreichbarkeit der dort anliegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie als innergemeindlicher Verbindungsweg in Richtung der niederländischen Grenze genutzt wird, wird im Bereich des Plangebiets abgebunden über die Planstraße auf den weiteren Verlauf nach Südosten geführt. 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.

Eine Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen östlich der Ortslage von Halle sowie eine Nutzung der Straße „Hürbroeksdiek“ als innergemeindlicher Verbindungsweg sind damit auch zukünftig – ohne erkennbare Nachteile für die heutigen Nutzergruppen - gewährleistet.

Das innere Erschließungssystem ist mit einer Stichstraße sowie zwei davon abzweigenden kurzen Stichwegen geplant. Es ist vorgesehen, die Planstraßen im Wesentlichen verkehrsberuhigt auszubauen.

Innerhalb des Straßenquerschnitts von 7,00 m besteht in der Planstraße A die Möglichkeit, öffentliche (Besucher-) Parkplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen anzulegen. Damit wird die Verkehrsberuhigung durch eine optische Einengung des Straßenraums unterstützt. Die

Planstraße A ist als Stichstraße mit Wendehammer geplant, so dass störender Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist. Dies trägt zu einer hohen Wohnruhe und zur Verkehrssicherheit innerhalb des neuen Baugebiets bei. Der Wendekreisdurchmesser ist mit 18,00 m so groß gewählt, dass ein LKW ohne Rangieren wenden kann.

10.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das noch zu erstellende Kanalisationsnetz innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an das angrenzende und bereits vorhandene Kanalisationsnetz mit Ableitung zur Kläranlage. Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

Oberflächenentwässerung

Durch die geplante Bebauung innerhalb des MD-2-Gebiets entsteht auf Grund der zu erwartenden Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser, der vor Einleitung in das Vorflutsystem auszugleichen ist. Aus diesem Grunde sind für das Plangebiet zunächst Grundlagen in Form einer Vermessung und von Bodenuntersuchungen zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Baugrunds durchgeführt worden. Auf dieser Grundlage ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt worden. Diese Vorplanung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände eine Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht möglich ist.

Daher ist eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über die Kanalisation zu einem Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebiets vorgesehen. In dem zentralen Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der südlich gelegenen Vorflut zugeleitet.

Innerhalb des MD-1-Gebiets ergibt sich keine Veränderung der bisherigen Entwässerungssituation. Für die ggf. notwendigen Einleitungen des Niederschlagswassers in den Straßenseitengraben ist bei der Unteren Wasserbehörde ein Erlaubnisantrag nach §§ 8-10 WHG zu stellen. Eine Berücksichtigung erfolgt im Zuge der nachfolgenden Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Erschließung.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr in Trägerschaft des Landkreises Grafschaft Bentheim. Die Anlieger der Hinterliegergrundstücke am Stichweg A.3 müssen ihre Müllbehälter zur Abholung an die Planstraße A stellen.

Vorbeugender Brandschutz

Die abhängige Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird durch entsprechende Entnahmestellen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt. Eine unabhängige Löschwasserentnahmestelle steht im Umfeld des Plangebiets nicht zu Verfügung. Die einzelnen Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Grafschaft Bentheim und der Ortsfeuerwehr festgelegt. Dieses gilt auch für die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung.

11 Immissionsschutz

11.1 Schallimmissionen

Landwirtschaft

Die von der südlich an das MD-2-Gebiet angrenzenden Hofstelle ausgehenden Schallimmissionen sind im Rahmen eines schalltechnischen Fachgutachtens erfasst und beurteilt worden. Darin sind u.a. Geräusche wie z.B. Fahrzeugbewegungen, der Einsatz diverser Maschinen und Geräte, aber auch bestimmte geräuschintensive Vorgänge wie z.B. das regelmäßige Verladen von Schweinen erfasst. Erweiterte und/oder neue Nutzungen und Betriebsabläufe wurden berücksichtigt. Grundlage dafür waren die der Gemeinde Halle bekannten Faktoren sowie die von dem betreffenden Landwirt selbst im Beteiligungsverfahren vorgetragenen Aspekte.

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass die für ein Dorfgebiet maßgeblichen Planungsrichtwerte weder an den bestehenden noch an den neu geplanten Gebäuden überschritten werden.

Einzelheiten sind der schalltechnischen Beurteilung zu entnehmen (siehe Anlage).

„Kreisverkehr“

Zur Frage der Auswirkungen eines „Kreisverkehrs“ (auf dem Betriebsgelände der südöstlich gelegenen Hofstelle) hat das OVG Lüneburg ausgeführt: „Der Senat kann daher die weiteren gegen die Plangültigkeit vorgebrachten Umstände unentschieden lassen. Das gilt namentlich für die Frage, ob dem Hof – 1 KN 179/15 – wirklich nur die in der mündlichen Verhandlung skizzierte Möglichkeit des „Kreisverkehrs“ dergestalt offensteht, lärmemittierenden Verkehr namhaften Umfangs, und zwar auch zur Nachtzeit an der Nordseite, d. h. zum Regenrückhaltebecken/der Ausgleichsfläche entlangführen zu müssen, und ob dies schon beim Satzungsbeschluss so gewesen war.“

Die Gemeinde Halle hat diesen Sachverhalt aufgrund der v.g. Ausführungen noch einmal anhand der örtlichen Gegebenheiten überprüft. Der Verkehrslärm ist ausweislich der schalltechnischen Beurteilung vom April 2015 / März 2019 berücksichtigt.

Verkehr

Gegenüber dem Straßenbaulastträger Landkreis Grafschaft Bentheim können keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes im Hinblick auf die Kreisstraße

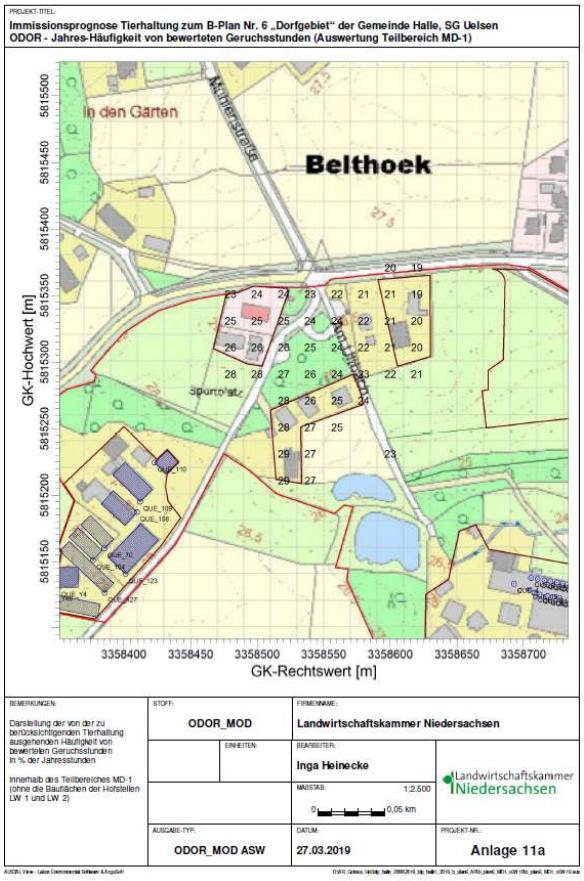
40 geltend gemacht werden. Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens und einer Geschwindigkeit von 50 km/h nicht erforderlich.

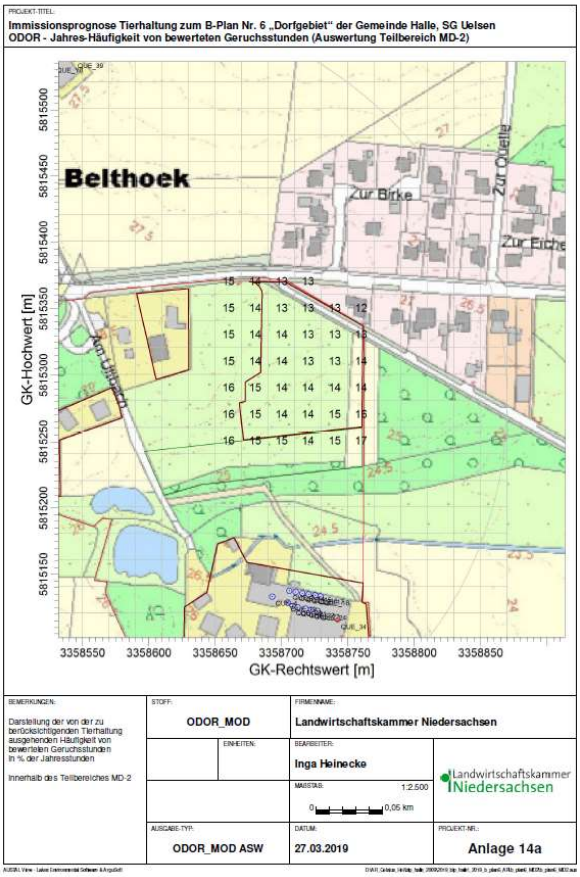
11.2 Geruchsimmissionen

Im Plangebiet und in dessen Umgebung befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung, von denen Geruchsimmissionen ausgehen. Zu diesen Immissionen ist auf der Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) bereits zu der ursprünglichen Planung ein entsprechendes Fachgutachten durch die Landwirtschaftskammer erstellt worden. Dieses Gutachten ist im Lichte der vorliegenden Gerichtsentscheidungen im Jahre 2019 aktualisiert worden.

Abbildung aus dem Gutachten der Landwirtschaftskammer vom April 2019: Untersuchungsbereich

Für das Plangebiet ergeben sich nach dem Gutachten folgende Geruchsbelastungen, die von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen:





Abbildungen aus dem Gutachten der Landwirtschaftskammer vom April 2019:

Ergebniskarten für die Teilbereiche

- ***Gemeinbedarfseinrichtungen / vorh. Wohngebäude (MD-1-Gebiet)***
- ***Geplanter Entwicklungsbereich für dörfliches Wohnen (MD-2-Gebiet)***

Grenzwertüberschreitende Geruchsbeeinträchtigungen ergeben sich insbesondere im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen und der dort benachbarten Wohnnutzungen. In dieser heutigen Außenbereichslage erreichen die Geruchsbeeinträchtigungen im ungünstigsten Fall bis zu 29 % der Geruchshäufigkeit der Jahresstunden. Im Außenbereich sind aber grundsätzlich 20 % der Jahresstunden einzuhalten. Wie bereits dargestellt, sind die vorgenannten Nutzungen durch entsprechende Baugenehmigungen abgesichert. Die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung muss daher diese Höchstwerte grundsätzlich einhalten und ihre Immissionen auf diese Nachbarschaft entsprechend einschränken. Eine Möglichkeit hierzu besteht insbesondere bei Nutzungsänderungen und Erweiterungen, in deren Zusammenhang entsprechend niedrigere Werte durch Schutzmaßnahmen erreicht werden. Darauf wird auch der Landkreis Grafschaft Bentheim als Bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbehörde, wie er bereits erklärt hat, hinwirken. In derartigen Konfliktlagen, wie sie bei den dargestellten Gemengelagen gegeben ist, besteht ein Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (BVerwGE 52, 122 – erstmals entwickelt für den Außenbereich, und BVerwGE 55, 369 für den Innenbereich). Lassen sich diese Werte aktuell nicht erreichen, so ist unter Berücksichtigung der Mittelwertrechtsprechung (BVerwG, Urt. v. 12.12.1975 - 4 C 71.73 - BVerwGE 50, 49 = NJW 1977, 1932 - Tunnelofen) zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und Schutzbedürftigkeiten zu vermitteln. Das Duldungspotenzial der schutzbedürftigen Nutzung ist gesteigert, das Einwirkungs-

potenzial der umweltbelastenden Nutzung gemindert. Die unterschiedlichen Nutzungsinteressen werden nach Art der Bildung von Mittelwerten ausgeglichen, wobei nicht der mathematische Mittelwert, sondern ein durch nachvollziehende Ausgleichsentscheidung zu bildender identischer Belastungs- und Einwirkungswert zugrunde zu legen ist. Nach diesen Grundsätzen kann hier nach der bestehenden Situation eine Geruchsbeeinträchtigung für die vorhandenen Außenbereichsnutzungen von 20 % (Geruchshäufigkeit der Jahresstunden) angenommen werden. Dies dürfte auch dann gelten, wenn einzelne der vorhandenen Außenbereichsnutzungen vor allem im Bereich der Gemeinbedarfsanlagen nicht durch eine Baugenehmigung abgesichert gewesen wären, wovon das OVG Lüneburg und ihm folgend das BVerwG ausgegangen waren. Denn die benachbarte Landwirtschaft hat diese Grundsätze auch dann zu beachten, wenn einzelne Nutzungen unberücksichtigt bleiben würden.

Gleichwohl wird in diesem Zusammenhang nochmals ausdrücklich auf die vorliegenden bauaufsichtlichen Genehmigungen der Gemeinbedarfseinrichtungen (siehe Seite 22) hingewiesen, die somit im Rahmen des vom Gebot der Rücksichtnahme geforderten Interessenausgleichs als Vorbelastung in Ansatz gebracht werden können.

Im Übrigen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebots anzumerken, dass die ehem. Volksschule (jetziger Kindergarten mit Oberwohnung) zeitlich früher genehmigt worden ist, als die Stallgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes (LW 2) im Südwesten des Plangebiets.

An diese vorgegebene örtliche Situation knüpft die Bauleitplanung an. Sie will einen Beitrag dazu leisten, die beschriebenen Nutzungskonflikte in der Tendenz zu entschärfen und zu einem ausgeglichenen Nebeneinander von Landwirtschaft und schutzbedürftigen Nutzungen zu führen.

Insbesondere die unzureichende Ermittlung der zu erwartenden Jahresgeruchshäufigkeiten im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen (Dorftreff und Kindergarten) als Basis für eine geordnete Abwägung war Gegenstand des Normenkontrollverfahrens. Mit Blick auf die Urteilsbegründung ist von der Gemeinde Halle auch noch einmal geprüft worden, ob in diesem Bereich die Ausweisung einer anderen Baugebietsart nach der BauNVO vorteilhafter sein könnte. Da allerdings das Dorfgebiet in Bezug auf die „Belastbarkeit“ durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen die unempfindlichste Baugebietsart darstellt, wäre die Wahl einer anderen Baugebietsart hier nicht zielführend. Die heute hier ermittelten Geruchsimmissionswerte von bis zu 29 % (Geruchshäufigkeit der Jahresstunden) liegen schon derzeit deutlich über dem im Außenbereich zulässigen Wert von 20 %. Insofern besteht hier schon heute ein Reduzierungsbedarf der auftretenden Geruchsimmissionen. Aus diesem Grund wird die gesamte Ortslage von Halle bereits seit längerer Zeit als „Sanierungsgebiet“ angesehen, zu dem der Landkreis Grafschaft Bentheim als zuständige Genehmigungsbehörde erklärt hat, dass weitere Genehmigungen im Zusammenhang mit der Tierhaltung nur dann erteilt werden, wenn die baulichtechnischen Veränderungen zu einer Einhaltung der jeweils maßgeblichen Immissionswerte führen. Dadurch wird es bei weiteren Veränderungen bzw. Entwicklungen auf den Hofstellen zu einer Verbesserung der Immissionssituation kommen. Dieser Sanierungsprozess soll durch den Bebauungsplan Nr. 6 unterstützt und fortgesetzt werden.

Innerhalb der von dieser Überschreitung betroffenen Bereiche werden keine neuen Bebauungen bzw. Nutzungen ermöglicht. Die hier festgesetzten Dorfgebietsflächen dienen überwiegend der Bestandssicherung (MD-1). Dadurch, dass hier keine betriebsunabhängigen Wohngebäude zulässig sind, wird eine weitere Verschärfung des bestehenden Immissionsschutzkonflikts vermieden.

Die Ausweisung eines Dorfgebietes auch für diesen Bereich erscheint daher sachgerecht. Allerdings können die Werte für grundsätzlich zulässige Geruchsbeeinträchtigungen von 15 % (Geruchshäufigkeit der Jahresstunden) nicht eingehalten werden. Es ist gerade auch wegen der Randlage der baulichen Anlagen und deren Nutzungen vertretbar, hier einen Zuschlag bis an den Grenzwert für den Außenbereich anzusetzen und das Dorfgebiet hier sozusagen als vorbelastetes Gebiet auszuweisen.

Hierfür sprechen auch die tatsächlichen Verhältnisse, die Ortsüblichkeit der landwirtschaftlichen Gerüche und die Immissionsvorbelastung sowie keine bislang vorliegenden Beschwerden hinsichtlich etwaiger Geruchsbelästigungen. Somit dürften im Sinne der Zwischen- bzw. Mittelwertrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts keine erheblichen Belästigungen oder Nachteile, geschweige denn Gesundheitsgefahren, zu erwarten sein; es werden keine zusätzlichen Konfliktpunkte geschaffen.

Die Festsetzung des Gebietes muss sich dabei an den Zielvorstellungen des jeweiligen Gebietscharakters ausrichten und darf nicht ein nach der Planung nicht gewolltes Baugebiet ausweisen, um hierdurch einen geringeren Schutzanspruch vor Immissionen zu bewirken. Hierfür wäre in der Tat der Begriff eines „Etikettenschwindels“ (OVG Greifswald, Urt. v. 17.6.2008 – 3 K 13/07 – NordÖR 2008, 415 (LS)) nicht ganz von der Hand zu weisen (OVG Koblenz, Urt. v. 21.10.2009 - 1 C 10150/09 - eine aus Gründen des Immissionsschutzes vorgeschobenen Mischgebietsausweisung; OVG Schleswig, B. v. 17.7.2012 - 1 MB 23/12 - NordÖR 2012, 518 – Tischlerei).

MD-2 Gebiet

Das MD-2-Gebiet ist aufgrund des aktualisierten Geruchsgutachtens soweit verringert worden, dass hier keine Überschreitungen des maßgeblichen Immissionswertes von 15 % (Geruchshäufigkeit der Jahresstunden) mehr auftreten. Hierdurch wird im Ergebnis die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein konfliktfreies Nebeneinander von Landwirtschaft und dörflich geprägter Wohnnutzung geschaffen. Dem bauleitplanerischen Gebot der Situationsverbesserung wird Rechnung getragen.

11.3 Bioaerosole

Im Umfeld von tierhaltenden Betrieben können Bioaerosole auftreten.

Mit der Einwirkung durch Bioaerosole hat sich das OVG Lüneburg bereits in seinen Eil- und Hauptsacheentscheidungen eingehend befasst und dazu ausgeführt:

„Offenbleiben kann damit auch die Frage, ob wirklich Anlass bestand, der Bioaerosolbelastung durch Einholung von Gutachten nachzugehen. Richtig ist zwar, dass in der Abwägung auch

auf Gesichtspunkte der Vorsorge Bedacht zu nehmen ist. Es dürfte gelten: Wissenschaftlich erwiesen ist bislang nicht, dass Bioaerosole in einer Weise auf die menschliche Gesundheit einwirken, die nach § 5 I Nr. 1 BImSchG relevant ist/wäre. Vorhabenzulassungs- und Planungsverfahren (§ 2 III BauGB) sind nicht dazu bestimmt, die insoweit bestehenden Wissenslücken zu schließen. Die Gemeinde kann bei der Planaufstellung vielmehr (nur) auf den allgemeinen Kenntnisstand zurückgreifen. Umweltprüfung und Aufklärungsverfahren nach § 2 III BauGB haben nicht Wissenslücken zu stopfen, deren endgültige Klärung sich bislang herkömmlicher Forschungstätigkeit verschlossen hat. Der aktuelle Kenntnisstand gibt keine hinreichend verlässliche Auskunft darüber, ob und ab welcher Konzentration sich luftgetragene Exhalationen landwirtschaftlicher Tierhaltung auf die Gesundheit von Menschen allgemein oder zumindest bestimmter Gruppen (Kinder, Heranwachsende, Alte und Kranke) auswirken. Ausbreitung und kausale Verursachungszusammenhänge sind nicht hinreichend bekannt. Es können keine Wirkschwellen angegeben werden, jenseits derer mit Gesundheitsschäden bei Menschen zu rechnen ist (OVG Koblenz, juris Rdn. 40).

Nun besteht nach verbreiteter Auffassung zwar ein gewisser Anfangsverdacht, dass es zwischen luftgetragenen Erregern aus landwirtschaftlichen Tierbeständen und Erkrankungen einen Zusammenhang gibt/geben kann. Das kann, muss aber nicht im Rahmen der Vorsorge zu Konsequenzen führen (im Falle der Vorhabenzulassung im Rahmen des § 5 I Nr. 2 BImSchG, bei Planungsvorhaben im Zusammenhang mit § 1 VII BauGB zu vorsorgenden Festsetzungen). Namentlich im Falle der Planung kommt es auf die besonderen Umstände des Einzelfalls an (OVG Koblenz, Juri Rdn. 42). Bewegt sich die bioaerosole Belastung im Rahmen des im ländlichen Raum Üblichen, ist für besondere Aufklärungsmaßnahmen voraussichtlich kein Raum. Erst dann, wenn konkrete Anhaltspunkte die Annahme stützen, dort träten in signifikantem Umfang Atemwegserkrankungen auf, die möglicherweise/voraussichtlich in diesen Exhalationen ihre Ursache hätten, kann Anlass zu Überlegungen gegeben sein, die konkurrierenden Nutzungen entweder räumlich oder durch Schutzvorkehrungen zu scheiden.

Solche konkreten Anhaltspunkte sind hier nicht sichtbar geworden. Es fehlte im Aufstellungs- oder Normenkontrollverfahren ausreichend substantiierter Vortrag, aus dem die Antragsgegnerin hätte schließen müssen, schon jetzt litten die im Kindergarten Aufgenommenen oder Nutzer von Dorftreff und Schwimmbad unter den Folgen der im näheren und weiteren Umfeld benachbarten Tierhaltungen.“

Nach diesen Vorgaben verfügt die Gemeinde Halle auch nach nochmaliger Überprüfung und Befassung über keine Erkenntnisse, die hier eine Gefahrenlage anzeigen oder für Vorsorgemaßnahmen Veranlassung gäben. Bestärkt wird dies auch durch den Gesichtspunkt, dass die landwirtschaftlichen Nutzungen neben den schutzbedürftigen Nutzungen bereits vorhanden sind.

12 Berücksichtigung der Umweltbelange

12.1 Grünordnung

Die kleinteilige Freiflächenstruktur mit privaten Grünflächen und Gehölzstrukturen, Waldbereichen, alten Hofeichen und hofnahen landwirtschaftlichen Nutzflächen prägt das Erscheinungsbild und den dörflichen Charakter der Ortslage von Halle. Diese typische landwirtschaftliche und naturräumliche Prägung der Dorfmitte soll erhalten und nachhaltig gesichert werden. Ein Eingriff in die bestehenden Biotopstrukturen im naturschutzrechtlichen Sinne ist nicht vorgesehen.

12.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, „dass nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.“

12.3 Eingriff / Ausgleich

Durch die Neubeplanung der derzeit unbebauten Flächen an der „Dorfstraße“ wird ein naturschutzfachlicher Funktionsverlust ermöglicht, der mit 14.252 Werteinheiten (WE) zu beziffern ist. Zunächst einmal sind so viele Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebiets eingeplant worden, wie unter Berücksichtigung einer funktionsgerechten und flächensparenden Bebauungsstruktur möglich. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 6.233 Werteinheiten wird über die Naturschutzstiftung des Landkreises Grafschaft Bentheim kompensiert. Entsprechende Verträge wird die Gemeinde bis zum Satzungsbeschluss mit der Naturschutzstiftung abschließen.

Diese Kompensationsmaßnahmen sind gem. § 9 (1a) BauGB den Eingriffsflächen im Bebauungsplan voll zugeordnet. Diese Zuordnungsfestsetzung bildet die rechtliche Grundlage für entsprechende Kostenerstattungen.

Die zu erwartenden Eingriffe auf den bereits bebauten Grundstücken im MD-1-Gebiet werden als so geringfügig eingeschätzt. Die Gemeinde Halle hält im Rahmen der Gesamtabwägung daher Kompensationsmaßnahmen hierfür nicht für erforderlich. Die Gemeinbedarfseinrichtungen (Dorftreff und Kindergarten) verfügen über keine baulichen Erweiterungen. Hier sind die überbaubaren Flächen eng auf den Bestand bezogen festgesetzt. Für die beiden vorhandenen Wohngebäude (Nr. 11 und Nr. 13) sind Erweiterungen nur in äußerst begrenztem Umfang möglich.

Die Betriebsgelände der beiden im Plangebiet befindlichen Hofstellen sind bereits heute zu einem Großteil bebaut bzw. versiegelt, so dass auch hier realistischerweise kaum Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, die neue Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetzgebung begründen könnten. Dadurch, dass die Gemeinde Halle auch hierfür im Rahmen ihrer Abwägungsspielräume – aufgrund der Geringfügigkeit (theoretisch) möglicher Eingriffe - auf Kompensationsmaßnahmen verzichtet, erhalten die Hofstellen gegenüber der derzeitigen Situation im Außenbereich sogar einen Vorteil.

Die Umweltprüfung sowie die Eingriffsbilanzierung sind im Umweltbericht im Einzelnen dokumentiert (siehe Anlage).

12.4 Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ist eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt worden, die in einem Artenschutzbeitrag – als Bestandteil des Umweltberichts – dokumentiert wurde. Da die darin gegebenen Hinweise auf eine Berücksichtigung der Brutzeiten bei der Baufeldräumung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, „*werden die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erfüllt.“*

Insoweit trifft der Bebauungsplan keine abschließende Entscheidung, sondern überlässt die konkrete Prüfung im Einzelfall dem jeweiligen Zulassungsverfahren im Rahmen der Einzelobjekterstellung. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Anforderungen (BVerwGE 130, 299 – Hessisch-Lichtenau; BVerwGE 131, 276 – Bad Oeynhausen) bleibt daher bei der Planverwirklichung bestehen.

12.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Halle in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter ist im Umweltbericht im Einzelnen dokumentiert.

13 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 (5) BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sollen in dem Umfang in die Bauleitplanung einfließen, soweit sie sich im Rahmen einer solchen kleinflächigen Siedlungserweiterung umsetzen bzw. realisieren lassen.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen, die Anlage von Ersatzretentionsräumen für außergewöhnlich große Niederschlagsmengen bei Starkregenereignissen, o.ä. lassen sich aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele innerhalb des Plangebiets bzw. in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

14 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets		ca. 10,34 ha
2.	Flächen für die Landwirtschaft		ca. 1,57 ha
3.	Flächen für Wald		ca. 0,68 ha
4.	Bruttobauland	100 %	ca. 8,09 ha
5.	Öffentliche Verkehrsflächen	6 %	ca. 0,48 ha
6.	Öffentliche Grünflächen	9 %	ca. 0,71 ha
9.	Flächen für die Wasserwirtschaft	3 %	ca. 0,22 ha
7.	Flächen zum Erhalt, zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft	4 %	ca. 0,32 ha
8.	Private Grünflächen	24 %	ca. 1,99 ha
9.	(private) Wasserflächen	3 %	ca. 0,23 ha
9.	Nettobauland (MD-Gebiete)	51 %	ca. 4,14 ha

15 Abschließende Erläuterungen

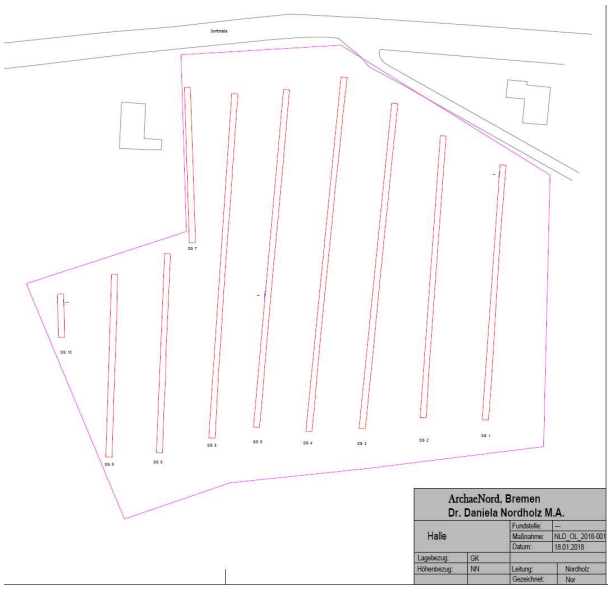
15.1 Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Halle sind weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen, o.ä. vorhanden.

15.2 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Für den bisher unbebauten und als Wiese genutzten Bereich im Nordosten des Plangebiets (MD-2) wurde im Januar 2018 eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt, die keine archäologischen Funde zu Tage gebracht hat. Es wurden 2 m breite Suchschnitte im Abstand von 20 m (Mitte zu Mitte) parallel verlaufend in N-S Ausrichtung angelegt.



Da die unter der Maßnahmen-Nr. NLD_OL_2018-001 geführte Prospektion komplett befund- und fundlos war, werden die Belange des Denkmalschutzes positiv berührt.

Von der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim wurde mit Schreiben vom 27.04.2018 nach vorheriger Zustimmung des Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, vom 22.01.2018 eine entsprechende Freigabe der Fläche erteilt.

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebiets oder in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden.

15.3 Bodenordnung und Realisierung

Zur Realisierung der Planung ist eine teilweise Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erforderlich.

15.4 Erschließungskosten

Die für die Erschließung des MD-2-Gebiets der Gemeinde entstehenden Kosten sind, soweit sie nicht durch einen Dritten als Erschließungsträger übernommen bzw. nicht durch Erschließungsbeiträge gedeckt werden, von der Gemeinde aufzubringen.

16 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Dorfgebiet“ einschließlich Begründung wurde im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Halle ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-05-14
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

……...
Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf gemäß § 4a (3) BauGB vom …… bis …….. erneut öffentlich ausgelegen.

Halle, …….....

.....
Bürgermeister