Stadt Emsdetten

Kreis Steinfurt

Satzung

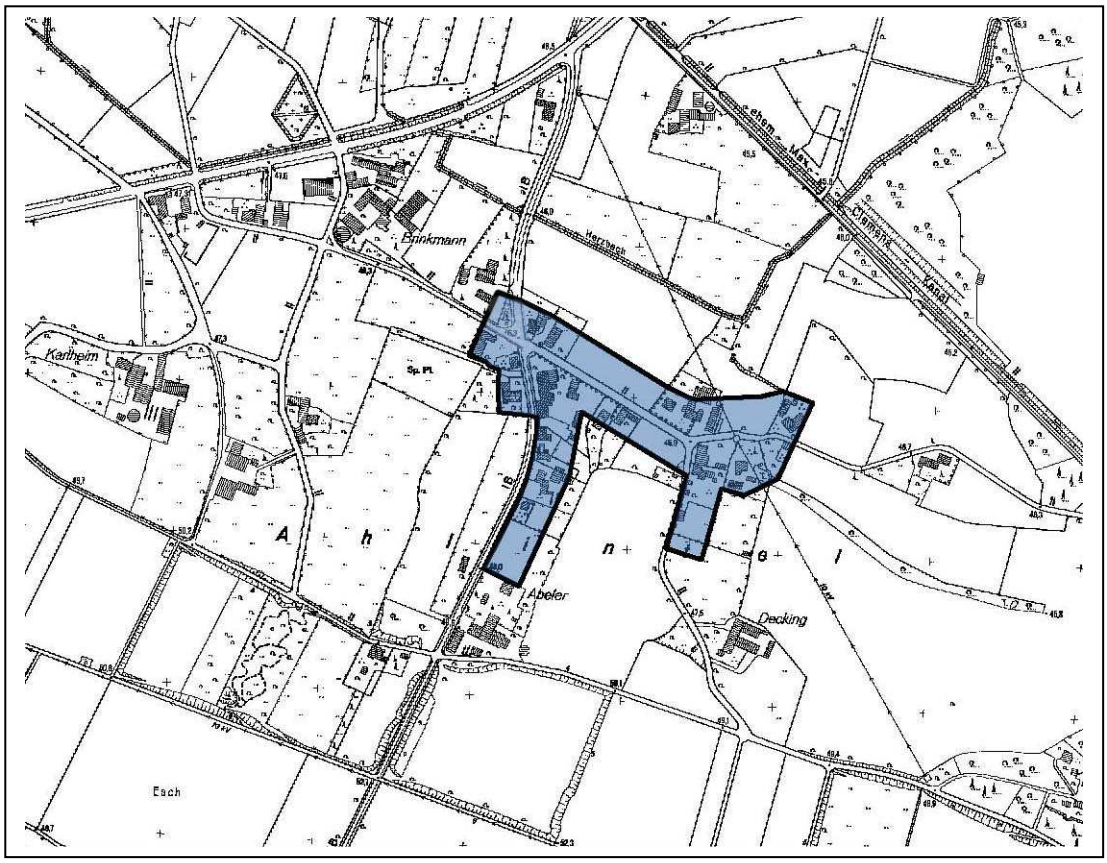
gemäß

§ 35 Abs. 6 Baugesetzbuch

für den

Ortsteil Ahlintel

Satzungstext und Begründung



Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

Wasserwirtschaft
Abwassertechnik
Wasserversorgung
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

ganzheitlich · innovativ · kompetent

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
I.	**SATZUNG GEMÄß § 35 ABS. 6 BAUGESETZBUCH (BAUGB) DER STADT EMSDETTEN FÜR DEN ORTSTEIL AHLINTEL**	**I**
II.	**BEGRÜNDUNG**	
1.	**Allgemeines**	**1**
2.	**Planungsanlass, -erfordernis, -ziele**	**1**
3.	**Darstellungen des Flächennutzungsplans**	**2**
4.	**Erschließung, Ver- und Entsorgung**	**2**
5.	**Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit**	**3**
6.	**Belange von Natur und Landschaft**	**4**
7.	**Immissionen**	**4**
8.	**Hinweise**	**11**
8.1	Versiegelung	11
8.2	Bodendenkmäler	11
8.3	Altablagerungen	11
8.4	Wasserschutzgebiet	11
8.5	Gewässerrandstreifen	12
9.	**Verfahrensvermerke**	**12**

I. SATZUNG GEMÄß § 35 ABS. 6 BAUGESETZBUCH (BAUGB) DER STADT EMSDETTEN FÜR DEN ORTSTEIL AHLINTEL

Präambel:
Aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 9 BauGB in der derzeit gültigen Fassung i.V.m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Emsdetten in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

Der Geltungsbereich der Satzung ist weiterhin als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich gilt für den in der anliegenden Karte dargestellten Bereich des Stadtgebietes im Ortsteil Ahlintel. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Nähere Bestimmung über die Zulässigkeit von Vorhaben

1. Im Satzungsbereich sind nur solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen.
2. Die neu zu errichtenden Gebäude im Geltungsbereich der Satzung sind mit geneigten Dächern zwischen 30° und 45° Dachneigung auszubilden.
3. Die maximale Gebäudehöhe beträgt max. 10,0 m gemessen zwischen der Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße und der Oberkante des Dachfirstes.
4. Die neuen Wohngebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten zu errichten.
5. Je Wohneinheit sind max. 200 m² Wohnfläche zulässig.
6. Im bisher nicht ausgebauten Dachgeschoss der vorhandenen Gaststätte Budde-Heimann ist der Ausbau von Gästezimmern zulässig.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung über den Beschluss der Satzung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

....
(Bürgermeister) (Schriftführer)

II. BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Die Stadt Emsdetten verfolgt mit der vorliegenden Satzung das städtebauliche Ziel in diesem Bereich des Ortsteils Ahlintel, die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich zu erleichtern. Hier bietet der § 35 Abs. 6 BauGB die Möglichkeit, für bebaute Bereiche im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, über eine Satzung zu regeln, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Geltungsbereich (die nach wie vor Außenbereichsvorhaben sind) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Das heißt, die Zulässigkeit von Vorhaben zu Wohnzwecken aber auch von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, wird erleichtert. Die Erteilung von Baugenehmigungen richtet sich auf der Grundlage der rechtskräftigen Satzung aber immer noch nach den Regelungsinhalten des § 35 BauGB.

2. Planungsanlass, -erfordernis, -ziele

Im Bereich Ahlintel sind in der Vergangenheit neben landwirtschaftlich genutzten Gebäuden auch Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen legal entstanden. Im Bereich Ahlintel hat sich so eine Wohnbebauung von einigem Gewicht entwickelt, die durch gewerbliche Nutzungen und landwirtschaftliche Nutzungen flankiert wurden. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist nicht mehr vorhanden.

Die Stadt Emsdetten möchte nun durch diese Satzung eine Umwandlung der ehemalig landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wohnbauzwecken ermöglichen. Dies bietet sich auch an, weil keine hochwertigen naturräumlichen Strukturen entgegenstehen und alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden sind. Außerdem soll der vorhandenen Gaststätte ermöglicht werden, neue Fremdenbetten zu schaffen, die insbesondere dem bereits vorhandenen Betrieb, zu dem auch die Ausrichtung von Hochzeiten auf dem Saal gehört, dienen. Der Betrieb kann damit langfristig seine Perspektiven verbessern und die Arbeitsplätze sichern. Als „Dorfgaststätte“ hat er darüber hinaus auch eine wichtige Funktion für die dörfliche Gemeinschaft.

Die Abgrenzung der Satzung orientiert sich an der Formulierung im Gesetzestext des § 35 Abs. 6 BauGB: “ … bebaute Bereiche im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist …“. Dementsprechend wird die Satzung so abgegrenzt, dass die Bereiche Ahlintels, in denen die Wohnnutzung überwiegt bzw. prägend ist und in denen auch noch Flächen für die Errichtung von

Wohnhäusern vorhanden sind in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden. Landwirtschaftliche Betriebe bzw. Betriebe mit Tierhaltung, die über die reine Hobbytierhaltung hinausgehen, werden nicht mit einbezogen, da sie über die Privilegierung des § 35 ohnehin Entwicklungsmöglichkeiten haben. Lediglich Teilflächen von den landwirtschaftlichen Betriebe Hestert auf der Nordseite der Straße *Markenweg* und Brink-Abeler im nordwestlichen Bereich der zentralen Straßenkreuzung werden mit einbezogen, da sie zentral innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen und hier letztlich schon der Prägung durch die Wohnhäuser in der Umgebung unterliegen. Der Bereich der Gaststätte wird aus den og. Gründen mit in die Satzung einbezogen. Der Bereich Kirche/Dorfgemeinschaftshaus westlich der Straße „Ahlintel“ wird ebenfalls mit aufgenommen, da er der Prägung durch die Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft unterliegt.

Die Bebauung im Planbereich stellt sich als Straßenrandbebauung entlang der vorhandenen Straßen dar.

Die von den dortigen Anwohnern bzw. Eigentümern geäußerten Bauwünsche konnten bisher aufgrund der gültigen Rechtslage (§ 35 Abs. 2 BauGB) nicht umgesetzt werden.

Da die Stadt Emsdetten eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung in dem genannten Bereich als städtebaulich sinnvolle Entwicklung ansieht, soll durch die Aufstellung dieser Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben erleichtert werden.

3. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten vom 27.07.2005 ist das Satzungsgebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche des Kirchengrundstücks ist als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude“ dargestellt.

Der Satzungsbereich liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Ahlintel.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung befinden sich an den vorhandenen Gemeindestraßen. Die Straßen sind für die auf ihnen liegenden Verkehrsbelastungen ausreichend ausgebaut.

Eine Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Fernmeldeeinrichtungen ist bereits durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt bzw. kann

sichergestellt werden. Ebenfalls sichergestellt ist die Abwasserentsorgung mit Anschluss an die Kanalisation der Stadt Emsdetten. Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch die Stadt Emsdetten. Die versorgende Infrastruktur in Emsdetten ist in einer Entfernung von ca. 3 – 4 km zu erreichen.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt im Bereich des Satzungsgebietes bislang durch Einleitung in die nächstgelegene Vorflut bzw. durch Versickerung auf den Grundstücken. Im Rahmen der Baugenehmigungsanträge für Einzelbauvorhaben ist zu prüfen, ob die Versickerung des Regenwassers dezentral auf den Grundstücken möglich ist. Sollte diese Möglichkeit nicht vorliegen ist eine schadlose Ableitung des anfallenden Regenwassers in die Vorflut über geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

5. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Entsprechend § 35 Abs. 6 Satz 3 und 4 BauGB wird geregelt, dass im Satzungsbereich nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen. Hintergrund dieser Reglung ist die Auffassung, dass durch diese Satzung insbesondere die Zulässigkeit von Wohnbebauung im Geltungsbereich erleichtert werden soll. Die Formulierung orientiert sich an den Begrifflichkeiten des § 34 BauGB, so dass keine neuen Rechtsbegriffe eingeführt werden. Um hier weitergehend zu steuern, wird darüber hinaus zur Regelung der Gebäudehöhen eine max. zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Um sicher zustellen, dass sich die neuen Gebäude auch in die vorhandene Dachlandschaft einfügen, ist zusätzlich ein Dachneigungsbereich festgesetzt. Für die in einem größeren Zusammenhang neu zu errichtenden Gebäude wird ein durch Baugrenzen eingefasster überbaubarer Bereich festgesetzt. Hierdurch soll zum einen die städtebauliche Ordnung in Bezug zur baulichen Umgebung und zum Straßenraum definiert werden. Außerdem wird geregelt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig sind. Je Wohneinheit sind nicht mehr als 200 m² Wohnfläche zulässig. Hierdurch soll die Fortsetzung der vorhandenen lockeren Siedlungsstruktur zusätzlich gesichert werden. Weiterhin kann die bestehende Bebauung im Rahmen der Möglichkeiten des § 35 BauGB erweitert oder bei Abgang ersetzt werden. Für die vorhandene Gaststätte wird außerdem zugelassen, dass im vorhandenen nicht ausgebauten Dachgeschoss Gästezimmer errichtet werden dürfen. Hierdurch soll diesem gastronomischen Betrieb als wichtige Nutzungskomponente im Dorf eine langfristige Perspektive eingeräumt werden.

Die zwingende Erforderlichkeit des Einfügens wird in Kombination mit den vorgenannten Festsetzungen eine homogene Siedlungsstruktur und damit auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Die

Ausgestaltung der Regelungen ist für die Erreichung des städtebaulichen Ziels ausreichend.

6. Belange von Natur und Landschaft

Die bebauten Flächen im Satzungsbereich stellen sich als Wohnbaugrundstücke bzw. bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstücke dar. Darüber hinaus sind eine große Gaststätte und ein Gartenbaubetrieb vorhanden. Auf diesen Grundstücken werden keine erheblichen neuen Eingriffe zugelassen oder vorbereitet.

Die bisher unbebauten Grundstücke stellen sich als landwirtschaftliche Nutzfläche, Acker, und teilweise auch als Hausgartenflächen dar.

Auf den potenziell für eine Bebauung in Frage kommenden Flächen werden durch eine Bebauung Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, die naturschutzrechtlich zu kompensieren sind. Die konkrete Eingriffstiefe und der notwendige Kompensationsbedarf sind im Rahmen der Zulassung der Einzelbauvorhaben nach § 35 BauGB zu ermitteln und festzulegen. Weitergehende Regelungen sind auf der Grundlage dieser Satzung nicht möglich.

Zwecks Minimierung des Eingriffs sollten zur Reduzierung der Versiegelung private Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Befestigung versehen werden (Rasengittersteine o. ä.).

7. Immissionen

Verkehrslärmimmissionen rühren von den bestehenden Straßen her. Aufgrund der geringen Belastung können sie aber vernachlässigt werden.

Landwirtschaftliche Immissionen können nur durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen und Tierhaltung entstehen.

Das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner wurde beauftragt, eine Geruchsimmissionsprognose zu erarbeiten. Mit der Prognose sollte insbesondere überprüft werden, ob die sich im Umfeld des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung befindlichen Tierhaltungsbetriebe durch die zusätzlichen Wohnbauflächen in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung beeinträchtigt werden bzw. inwieweit sie mit den geplanten Wohnbauflächen nutzungsverträglich sind.

Die wesentlichen Ergebnisse dieser Untersuchung aus Februar 2008 können wie folgt zusammengefasst werden:

- unter Zugrundelegung der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2004) bestehe nur im westlichen Teil des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung die Möglichkeit, neue Wohnbauflächen auszuweisen

- die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen auf Grundstücken mit einer Geruchsstundenhäufigkeit (Geruchshäufigkeit in Prozent der Jahresstunden) von mehr als 22 % sei sehr anzuzweifeln und juristisch wohl kaum belastbar
- durch Verbesserung der Abluftsituation in Folge Erhöhungen der Abluftkamine und/oder den Einbau von neuen Abluftreinigungsanlagen könne die Geruchssituation im Geltungsbereich erheblich entschärft werden
- die Berücksichtigung der neuen GIRL 2008 würde zu einer eindeutigen rechnerischen Verbesserung der Immissionssituation führen
- eine Entwicklung des Tierbestandes ohne Verbesserungsmaßnahmen am Bestand bzw. ohne Abluftreinigungsanlagen auf den zu untersuchenden o.g. Hofstellen könne ausgeschlossen werden, da bereits an den bestehenden Wohngebäuden die Immissionswerte der GIRL 2004 überschritten werden
- die Hofstelle H. wird durch die Ausweisung von Wohnbauflächen östlich seines Tierhaltungsbetriebes durch die Außenbereichssatzung beeinträchtigt, sowie die Hofstelle D. durch das nordwestliche Näherrücken von Wohnbebauung.

Die den Berechnungen zu Grunde gelegten Tierzahlen stammen aus den Bauakten bzw. aus Befragungen der Landwirte in Verbindung mit einer Inaugenscheinnahme vor Ort. In der Praxis stellt sich aber immer wieder heraus, dass bei Betrieben in der Ortslage eine Vergrößerung des Tierbestandes meist kaum möglich ist, da bereits die vorhandene Wohnbebauung eine Begrenzung der Geruchsemissionen fordert. Diese Feststellung wurde auch für Ahlintel in der Geruchsuntersuchung vom Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner gemacht und als ein Ergebnis klar heraus gestellt. Die Bewertung der Berechnungsergebnisse mit der Erweiterung des Tierbestandes in den Tierhaltungsbetrieben konnte folglich entfallen, weil sie auch ohne neue Wohnbauflächen gem. Außenbereichssatzung schon nicht möglich wäre, es sei denn, es würden technische Maßnahmen, wie Erhöhung der Abluftkamine und / oder der Einbau von Abluftreinigungsfiltern, ergriffen.

Grundlagen der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2004)

Gerüche können häufig zu erheblichen Belästigungen in der Nachbarschaft führen. Die Beurteilung solcher Störwirkungen sind oft schwieriger als die von Geräuschen, da die Störwirkung sehr subjektiv wahrgenommen wird. Zur Beurteilung von Gerüchen wurde bisher (bis Okt. 2008) die Geruchsimmissionsrichtline (GIRL) in der Fassung von 2004 angewandt, die eine Fortentwicklung des nicht mehr gültigen gem. Rd. Erl. vom 14.10.1986 „Durchführung der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft“ darstellt.

Sie setzt u.a. Immissionsrichtwerte fest für:
- Wohn- und Mischgebiete: 10 %
- Gewerbe- und Industriegebiete: 15 %

Die Geruchsstundenhäufigkeiten (Geruchshäufigkeit in Prozent der Jahresstunden) dürfen nicht mehr als 10 bzw. 15 % betragen. Ansonsten liegt eine erhebliche Belästigung vor, die in der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung eingestellt werden muss.

Für Dorfgebiete im Sinne von § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für den Außenbereich sieht die GIRL 2004 direkt keine Immissionsrichtwerte vor, weist jedoch im Anhang darauf hin, dass bei einer Dominanz von landwirtschaftlichen Betrieben im Dorfgebiet eine Zuordnung zum Gewerbe-/Industriegebiet, sowie bei einer Entwicklung zum Wohngebiet eine Zuordnung zum Wohn-/Mischgebiet möglich ist.

In der Begründung eines Gerichtsurteils wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine konsequente Anwendung der Geruchsimmissionsrichtlinie sich insbesondere in ländlichen Regionen als problematisch erweist, weil sie die Siedlungstätigkeit stark einschränkt und in vielen Dörfern eine Eigenentwicklung unterbindet. Fallbeispiele belegen, dass bereits beim Zusammenwirken von zwei oder drei landwirtschaftlichen Betrieben in einer Ortslage Geruchsstundenhäufigkeiten von mehr als 10 oder gar 15 % im Jahr auftreten, und somit laut GIRL 2004 eine erhebliche Belästigung vorliegt, die eine Wohnbebauung untersagt.

In landwirtschaftlich geprägten Gebieten sind teilweise auch höhere Immissionswerte zumutbar vor allem auch dann, wenn die schutzbedürftige Nutzung eine eigene landwirtschaftliche Nutzung aufweist.

Die GIRL ist ein rechtlich nicht verbindliches Regelwerk, also keine Rechtsquelle. Sie enthält technische Normen und Beurteilungsgrundlagen und basiert auf Untersuchungen und Erfahrungen vom Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI). Sie ist nicht das allein entscheidende Kriterium. Ein auf Grundlage der GIRL erstelltes Gutachten dient als Orientierungs- bzw. Entscheidungshilfe.

In der GIRL 2004 wird der Immissionsort im Außenbereich nicht unterschieden nach Landwirt, ehemaliger Landwirt oder Unbeteiligter. Diese Differenzierung fand jedoch sowohl vor Gericht, als auch bei den Genehmigungsbehörden statt, da Immissionshäufigkeiten im Nahbereich von Tierhaltungsanlagen durchaus 50 % und mehr betragen können. Dies bestätigte auch das OVG NRW vom 18.03.2002 (7 B 315/02), das für Tierhalter und ehemaligen Landwirten eine Geruchshäufigkeit von 50 % der Jahresstunden als zumutbar für landwirtschaftlich bezogenes Wohnen einstuft und hierbei keine Gesundheitsgefährdung sieht.

Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme / Vorbelastung

§ 15 BauNVO „Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen“ wird in der Fachliteratur und in den Kommentierungen auch als „Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme“ umschrieben. Danach sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart der in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten Baugebiete widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen

ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Die Bauernschaft Ahlintel kann einem faktischen Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO zugeordnet werden. Grundsätzlich darf man davon ausgehen, dass in einem faktischen Dorfgebiet, das durch praktizierende landwirtschaftliche Betriebe geprägt ist, ein größeres Maß an Einwirkungen zuzumuten ist. Demnach ist im Außenbereich, der auch noch für den Geltungsbereich einer Außenbereichsatzung gilt, auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen. Das bedeutet gleichzeitig, dass der Schutz des Wohnens gegenüber landwirtschaftlichen Störungen stärker eingeschränkt ist. Hier sind also Beeinträchtigungen im weitergehenden Maße zumutbar, als sie sonst in dem entsprechenden Baugebiet hinzunehmen wären.

Die erhebliche Belästigung nach GIRL 2004 (Wohn- /Mischgebiet = 10% und Gewerbe-/Industriegebiet = 15 %) weicht stark von der Unzumutbarkeit gem. § 15 BauNVO ab, jedenfalls was die Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung anbetrifft (Schweine und Rinder). Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme können auch Gerüche zuzumuten sein, die 15 % der Jahresstunden überschreiten.

Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme soll einen angemessenen Interessenausgleich gewährleisten. Für Ahlintel bedeutet dies der Bestandschutz und die Entwicklung der Tierhaltungsbetriebe auf der einen Seite und die Vergrößerung eines nutzungsverträgliches Angebotes an Wohnbauflächen insbesondere für den „Eigenbedarf“ auf der anderen Seite.

Neufassung der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2008)

Im Unterschied zur GIRL 2004 erhalten die einzelnen Tierarten in der neuen GIRL unterschiedliche Gewichtungsfaktoren. Geflügelgerüche werden z.B anders gewichtet als Gerüche aus Rinderhaltung. Rinder erhalten einen niedrigeren Gewichtungsfaktor. Zum Entwurf der neuen GIRL wird erläutert, dass das Wohnen im Außenbereich einen geringeren Schutzanspruch hat als in den übrigen Gebieten nach Baunutzungs-verordnung, da die Grundstücke durch Gerüche vorbelastet seien. Die Geruchsstundenhäufigkeit liege deshalb auch bei 25 %, im begründeten Einzelfall für den Außenbereich, sowie bei 15 % für Dorfgebiete. Dieser Wert kann sich je nach örtlicher Gegebenheit auch noch erhöhen. Unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalls muss der Betrachter/Gutachter beurteilen, ob die Überschreitungen noch verträgliche Wohnverhältnisse gewährleisten.

Die GIRL 2008 besagt auch, dass bei der Zuordnung von Immissionswerten eine Abstufung entsprechend der Bau-nutzungsverordnung nicht sachgerecht ist. Deren detaillierte Abstufungen spiegeln nicht die Belästigungswirkung der Geruchsimmissionen wider. Bei einer Geruchsbeurteilung entsprechend der GIRL 2008 ist jeweils die tatsächliche Nutzung zugrunde zu legen. In speziellen Fällen sind auch

andere Zuordnungen als die in der GIRL genannten möglich: z.B. sind in begründeten Einzelfällen Zwischenwerte zwischen Dorgebieten und Außenbereich möglich, was zu Werten von bis zu 20% am Rand des Dorfgebietes führen kann. Weiterhin wird auf den Vorrang von landwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich hingewiesen, die mit einem immissionsschutzrechtlich geringerem Schutzanspruch für Wohnen im Außenbereich verbunden sind, der mit einem Wert bis zu 25% begründet werden kann.

In der GIRL 2008 werden viele unbestimmte Rechtsbegriffe verwand, so dass sehr große Interpretationsspielräume in der Auslegung der Richtlinie entstehen.

Festzuhalten ist, dass der Neufassung der GIRL 2008 Studien und Forschungsprojekte zu Grunde liegen, die für belastbare wissenschaftliche Erkenntnisse sorgen.

Mit der neuen GIRL 2008 können künftig differenziertere Emissionsansätze für jede relevante Tierart und Tierhaltung vorgenommen werden. Sie ermöglicht weiterhin eine wesentlich differenziertere Auseinandersetzung mit den konkreten örtlichen Rahmenbedingungen. Durch die Anwendung der neuen GIRL wird sich die Beurteilungssituation in einem Spannungsfeld erheblich verbessern.

Einzelfalldarstellung Bauernschaft Ahlintel

Die Bauernschaft Ahlintel mit ihren rund 340 Einwohnern liegt im Südwesten des Stadtgebietes von Emsdetten. Der Dorfkern breitet sich an einer Straßenkreuzung aus und besteht aus mehreren Gehöften, der Kirche St. Konrad, der Alten Schule (jetzt Dorfgemeinschaftshaus) und dem Sportplatz. Hier ist der Mittelpunkt der vereinsgesellschaftlichen Aktivitäten der Ahlinteler. Die dörfliche gewachsene Struktur und das intakte Dorfleben sind hervorzuheben. Ergänzend ist eine bestehende Busverbindung zur Kernstadt zu erwähnen.

Es sind in den letzten Jahren Anstrengungen unternommen worden, den Dorfkern zu stärken und ihn auch für den Tourismus (Fahrrad) attraktiv zu machen. Mittlerweile hat sich in Ahlintel insgesamt ein nicht unerheblicher Teil an Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen entwickelt. Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Bauernschaft wächst weiter. Die ortsansässige Bevölkerung wünscht für ihre Nachkommen weitere Wohnbaugrundstücke. Die jungen Menschen halten es weiterhin für wertvoll, ihren Wohnsitz und ihre Heimat in Ahlintel zu belassen. Die Gründe dafür sind vielfältig:

- demografischer Wandel / Betreuung im Alter / Mehrgenerationenwohnen
- Familienbesitz
- preiswertere Grundstücke
- Teilhabe an der intakten Dorfgemeinschaft / Traditionen / Brauchtümer
- Nähe zum Naturraum / Naturgenuss

Die immissionstechnisch relevanten Tierhaltungsbetriebe liegen verstreut in der Bauernschaft:

- im Westen und etwas abgerückt – H. und L.
- im Westen unmittelbar am Rand des Ortszentrums – B.-A.
- im Norden unmittelbar am Rand des Siedlungskörpers – H.
- im Südosten weiter abgerückt von der Siedlung – D.

Bis auf einen Tierhaltungsbetrieb, der Rinder (ca. 95 Stück in offenen Stallungen) hält, werden Schweine gezüchtet und gemästet. Hinsichtlich der im Geruchsgutachten ermittelten Immissionen sind die Betriebe L., auf Grund seiner großen Tierzahl (ca. 2.423 Sauen, Eber und Ferkel), und H., auf Grund seiner Nähe zur bestehenden Wohnbebauung, als Hauptverursacher der Geruchsimmissionen zu betrachten.

Das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner hat vor diesem Hintergrund noch einmal mit den differenzierteren Ansätzen und Werten der neuen GIRL 2008 gerechnet. Im Vergleich mit der Ausbreitungsberechnung nach alter GIRL 2004 fallen die Häufigkeiten von Geruchsstunden deutlich geringer aus.
Im Nordwesten des Geltungsbereiches, im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses, werden Werte von um die 20% erreicht, die aber noch als zumutbar zu betrachten sind. Die Werte auf dem neu mit einzubeziehenden Grundstück liegen weit über 30 %, weil die Tierhaltung auf diesem Grundstück mit in die Berechnung eingeflossen ist. Voraussetzung für eine zusätzliche Wohnbebauung auf diesem Grundstück ist die Aufgabe der Tierhaltung, wie vom Eigentümer auch vorgesehen. Bei Wegfall der Emissionen dürften die Geruchshäufigkeiten ähnlich hoch sein wie auf den gegenüberliegenden Grundstücken (ca. 20%). Die Immissionswerte im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches, um die Hofstelle H. herum, liegen wegen der Schweinehaltung auf dieser Hofstelle weit über den Richtwert für eine Wohnverträglichkeit. Auch hier gilt, dass erst nach Aufgabe bzw. Verlegung der Tierhaltung oder durch technische Maßnahmen an den baulichen Anlagen eine zusätzliche Wohnbebauung realisiert werden kann.

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches und unter Berücksichtigung zuvor aufgeführten Abwägungskriterien kann von einem verträglichen Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen ausgegangen werden.

Zusammenfassung
Die GIRL verwendet eine inzwischen auch durch BGH und OVG anerkannte Systematik. Aufgrund umfangreicher Untersuchungen im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen wurde die GIRL 2004 nun weiterentwickelt.

Die Neufassung der GIRL (2008) berücksichtigt das unterschiedliche Belästigungspotenzial tierartspezifischer Geruchsimmissionen, die Ortsüblichkeit landwirtschaftlicher Gerüche und die Privilegierung der Landwirtschaft im Außenbereich.

Gemäß den Ausführungshinweisen zur GIRL 2008 sind in Dorfgebieten Geruchshäufigkeit von 15% der Jahresstunden zulässig. Im Außenbereich, wozu die Bauernschaft Ahlintel nach wie vor zählt, können

im Einzelfall Werte bis zu 25 % zulässig sein. Im begründeten Einzelfall kann auch von den Immissionswerten der GIRL abgewichen werden.

Die Bauernschaft Ahlintel kann einerseits einem faktischen „Dorfgebiet“ zugeordnet werden, andererseits bleibt sie „Außenbereich“ im Sinne von § 35 BauGB. Die auftretenden Gerüche sind ortsüblich. Nach Abwägung aller zuvor aufgeführten Kriterien kann im Fall der Bauernschaft Ahlintel eine Geruchshäufigkeit von rund 20 % als wohnverträglich erachtet werden.

Die in der Außenbereichssatzung Ahlintel vorgesehenen Wohnbauflächen sind optional zu verstehen. Einige könnten unter Beachtung der Bauvorschriften sofort bebaut werden, andere wiederum erst, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind, wie z.B. die freiwillige Aufgabe oder Umsiedlung eines Tierhaltungsbetriebes, oder technische bzw. bauliche Maßnahmen an den Stallungen ergriffen werden, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

Für Bauvorhaben im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung werden die Hürden für das Bauen lediglich etwas niedriger gesetzt. Nach wie vor dürfen einige öffentliche Belange – so auch der Immissionsschutz – dem Bauvorhaben nicht entgegen stehen. Bei der Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird dann untersucht, inwieweit für das geplante Vorhaben zumutbare Wohnverhältnisse bestehen.

Gewerbliche Immissionen liegen nicht vor. Lediglich von der bereits vorhandenen Gaststätte mit Saalbetrieb können Lärmemissionen ausgehen. Das Emissionsverhalten des Betriebes ist bereits heute durch die angrenzenden wohngenutzten Gebäude eingeschränkt. D.h. der Betrieb darf nur so laut sein, dass in der angrenzenden Nachbarschaft die geltenden Grenzwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Ein näheres Heranrücken von Wohnnutzungen als heute schon vorhanden wird aus dieser Satzung aber nicht resultieren, so dass es zu keiner Verschärfung der bestehenden Immissionssituation kommen kann.

8. Hinweise

8.1 Versiegelung

Die Bodenversiegelung soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Zur Befestigung von Terrassen, Grundstückswegen und Zufahrten soll ein fugenreiches Pflaster, wie z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster mit splittverfüllten, aufgeweiteten Fugen oder Kammern verwendet werden.

8.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westf. Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege Münster, Tel. 02511591281) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

8.3 Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

8.4 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich der Satzung liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets Ahlintel, Stadtwerke Steinfurt. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

8.5 Gewässerrandstreifen

Entlang der Gewässer im Geltungsbereich der Satzung ist ein 3,0 m breiter Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

9. Verfahrensvermerke

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, für den Ortsteil Ahlintel, eine Satzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) zu erlassen. Aufgrund dieses Beschlusses wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt vom …….. wurde vom ……. bis zum …….. eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung durchgeführt.

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom ..... erneut bis zum …… um Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Stadt Emsdetten hat in seiner Sitzung am ..... die Satzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Ahlintel beschlossen.

Stadt Emsdetten, den .....

Der Bürgermeister

.....
(Moenikes)

Endfassung, Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 13. November 2008
vH-319.11

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR