

Abwägungsergebnis der Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 A "Neuenkirchener Straße - Nord", 2. Änderung und Teilaufhebung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde vom ASWU am 04.10.2018 beschlossen (vgl. BVL 135/2018). Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte am 08.10.2018 im Amtsblatt Nr. 27/2018 der Stadt Emsdetten. In der Zeit vom 16.10.2018 bis 16.11.2018 lag der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung im Schaukasten des Fachdienstes Stadtentwicklung und Umwelt öffentlich aus und war im Internet unter <https://www.emsdetten.de/bauleitplanung> einsehbar.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2018 gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, die Planungsabsichten unter Berücksichtigung der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen und ihre Stellungnahmen bis zum 16.11.2018 abzugeben.

Die im folgenden Textteil unter A) genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten keine Stellungnahme abgegeben oder hatten keine abwägungsrelevanten Belange vorzutragen. Die unter B) genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgetragen. Sie sind mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung nachfolgend aufgeführt. Von Bürgerinnen und Bürgern sind keine Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan eingegangen. Unter C) sind die wichtigsten Änderungen im Bebauungsplan aufgeführt, die nach der frühzeitigen Unterrichtung vorgenommen wurden.

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen und Hinweise
Neben den Fachdiensten der Stadtverwaltung Emsdetten wurden 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange meldeten sich nicht bzw. hatten keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen:

- Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt
- Geologischer Dienst NRW
- LWL - Archäologie für Westfalen
- LWL - Westfälisches Amt für Denkmalpflege
- IHK Nordwestfalen, Münster
- Handwerkskammer Münster
- Stadtwerke Emsdetten GmbH
- Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU

B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweisen

1. Landwirtschaftskammer
(Schreiben vom 06. November 2018)

Stellungnahme

„... dem o. g. Planvorhaben stehen landwirtschaftliche / agrarstrukturelle Bedenken entgegen.

Mit der Teilaufhebung sollen Gewerbeflächen wieder als „Fläche für die Landwirtschaft“

Beschlussvorschlag/Abwägung

Die Anregung zum Flächentausch wird zur Kenntnis genommen.
Ziel der Planung ist es, das Planungsrecht für die gewerbliche Nutzungsmöglichkeit einer ehemaligen Hofstelle aufzuheben, um infolge dessen ca. 1 ha

deklariert werden. Die besagte Fläche ist agrarstrukturell unbedeutend und landwirtschaftlich nicht nutzbar. Konkret vorgesehen ist hier eine Wohnnutzung durch Umbau ehemals landwirtschaftlicher Gebäude. Im Gegenzug soll an anderer Stelle tatsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche in Gewerbegebiet umgewandelt werden. Die Landwirtschaft wird damit zusätzliche landwirtschaftliche Flächen verlieren, ohne dass im Gegenzug reale landwirtschaftliche Fläche zur Verfügung gestellt wird. Aus agrarstruktureller Sicht bedingt eine derartige „Verlagerung“ von Gewerbeflächen, dass gleichwertige Agrarflächen getauscht werden.

Flächenreserven im Sinne des Siedlungsflächenmonitorings gem. § 4 Abs. 4 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW freizusetzen. Dies erfolgt jedoch nicht auf Ebene dieses Bebauungsplanverfahrens, sondern wird erst im Zuge eines künftigen Flächennutzungsplanverfahrens umgesetzt und somit erst später wirksam. Das Siedlungsflächenmonitoring dient dabei als transparente Ermittlung quantitativer Flächenbedarfe, um den Umfang der Flächeninanspruchnahme möglichst gering zu halten. Somit soll eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung erfolgen.

Eine landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Hofstelle bleibt, wenn auch in geringem Umfang, möglich. Eine gewerbliche Nutzung ist allerdings vom Eigentümer auch langfristig nicht gewünscht und hier somit nicht umsetzbar. Es würden gewerbliche Flächen vorgehalten, die an diesem Standort nicht realisiert werden und ist daher auch für eine Gewerbeentwicklung unbedeutend.

Bedenken werden auch bezüglich der vorgesehenen Wohnbebauung erhoben. Im Umfeld emittieren landwirtschaftliche Betriebe, so der nahe gelegene Schweinehaltungsbetrieb xy. Es ist daher zu prüfen und ggf. durch ein Geruchsemissionsgutachten nachzuweisen, dass Miet- und/oder Eigentumswohnungen an dieser Stelle genehmigungsfähig sind. (...)“

Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.

Auf dem im Aufhebungsbereich befindlichen Grundstück (ehemalige Hofstelle) wird bereits eine Wohnnutzung ausgeübt.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren wird kein neues Wohngebiet geplant. Die Etablierung neuer Wohnbebauung entspricht nicht den Zielen der Planung. Die bislang ausgeübte Wohnnutzung des Hofstelleneigentümers soll beibehalten werden. Zusätzlich wird maximal eine weitere Wohnnutzung errichtet werden. Sofern im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Notwendigkeit eines Gutachtens, z.B. zur Beurteilung der Geruchsimmissionen, ersichtlich wird, würde dieses im Rahmen einer Baugenehmigung eingefordert werden.

Die Bedenken können zudem ausgeräumt werden, da hinsichtlich des Schutzanspruchs der Wohnbebauung im

heutigen GE ein Wert von 15 % der Jahresstunden hinzunehmen ist (bzw. im Übergangsbereich zur Landwirtschaft bis zu 20%).

Das Wohnen im Außenbereich ist mit einem immissionsschutzrechtlichen geringeren Schutzanspruch verbunden. Gemäß Auslegungshinweisen der GIRL NRW ist es möglich, unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalles bei der Geruchsbeurteilung im Außenbereich einen Immissionswert IW_{AB} bis zu 0,25 für landwirtschaftliche Gerüche heranzuziehen.

Da den vorhandenen emittierenden Betrieben Bestandsschutz zukommt, kann außerdem gem. Nr. 5 der GIRL die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet sein, die unter anderem dazu führen kann, dass die Belästigte oder der Belästigte in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muss. Die Emissionen des in der Stellungnahme angesprochenen Landwirts sowie auch der sonstigen Betriebe müssen zudem auf die bestehenden und zu schützenden Wohnhäuser bzw. Altenteiler der benachbarten Hofstellen Rücksicht nehmen und dürfen auch hier den Immissionsrichtwert der GIRL von 25% nicht überschreiten.

Bereits im schon bestehenden Bebauungsplan ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen im nördlichen Plangebiet aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben ausgeschlossen. Dieser Ausschluss bleibt im Bebauungsplangebiet bestehen.

C) Änderungen des Bebauungsplanes

Gegenüber dem Entwurf wurden in den Planunterlagen nur redaktionelle Änderungen vorgenommen.