



## Gemeinde Wipplingen

Wipplingen, 15.09.2016  
Bauamt  
04963/402-408  
Kunz, Monika  
kunz@doerpen.de

### Beschlussvorlage 09-026/2016

Beratungsfolge	Termin	Status
Rat der Gemeinde Wipplingen	28.09.2016	öffentlich

#### **Tagesordnungspunkt:**

Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbegebiet Nord, Teil III" (Satzungsbeschluss)

#### **Sachverhalt:**

Das öffentliche Auslegungsverfahren sowie das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sind zwischenzeitlich abgeschlossen.

Im öffentlichen Auslegungsverfahren sind keine Anregungen und Bedenken vorgebracht worden.

Zu den im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Rat wie folgt:

#### **a) Landkreis Emsland**

#### **Text der Stellungnahme:**

#### **Naturschutz und Forsten**

*Die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie der Landschaftspflege werden entsprechend den rechtlichen Vorgaben berücksichtigt und behandelt.*

*Die Maßnahmen zur Herrichtung des Plangebietes (z. B. Abschieben des Oberbodens) sind gemäß den Ausführungen des Umweltberichtes (Pkt. 4.3.2.4) außerhalb der sogenannten Brut- und Setzzeit, d. h. nicht in der Zeit zwischen Mitte März und Ende Juli durchzuführen.*

#### **Beschlussempfehlung:**

Die Maßnahmen zur Herrichtung des Plangebietes werden außerhalb der Brut- und Setzzeit durchgeführt.

#### **Text der Stellungnahme:**

*Wie bereits in der naturschutzfachlichen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB angeführt, sind alle im und unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Biotoptypen zu erfassen und in die Eingriffsbilanzierung einzustellen. In diesem Fall bezieht sich die Vorgabe auf die vorhandenen Gehölz-*

*strukturen nördlich und südlich des Plangebietes. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Biotoptypen können durch die Umsetzung der Bauleitplanung durchaus an Wertigkeit verlieren, da z. B. Wechselbeziehungen zu benachbarten Biotoptypen unterbrochen werden, Lärmimmissionen entstehen oder Überformungen durch das Entstehen gewerblicher Großgebäude hervorgerufen werden. Nur durch die Bewertung aller Biotoptypen vor und nach der Umsetzung (Ist- und Soll-Zustand) der Bauleitplanung ist eine sach- und fachgerechte Eingriffsbilanzierung gegeben. Diese Vorgabe gilt auch wenn den Biotoptypen vor und nach dem Eingriff die gleiche Wertigkeit zugesprochen wird.*

*Eine gleiche Bewertung ist nachvollziehbar darzulegen.*

### **Beschlussempfehlung:**

Die Strauch-Baumhecken am südlichen und nördlichen Rand des Plangebietes erfahren auf der einen Seite eine Beeinträchtigung durch die heranrückende Bebauung, auf der anderen Seite werden diese Beeinträchtigungen durch die geplanten großflächigen Neuanpflanzungen angrenzend zu den vorhandenen Hecken ausgeglichen. Insbesondere wird das Biotopverbundsystem durch die geplanten Gehölzstreifen am westlichen und östlichen Rand und deren verbindende Funktion zwischen den nördlichen und den südlichen Gehölzstrukturen ebenfalls verbessert. Mit diesen großzügigen Gehölzanpflanzungen werden eventuelle Beeinträchtigungen durch die künftige Bebauung neutralisiert, so dass die vorhandenen Hecken nicht in die Bewertung zur Eingriffs- und Kompensationsermittlung eingestellt werden, da sie in ihrer Wertigkeit erhalten bleiben (Ist-Zustand = Soll-Zustand).

Die Bewertung wird nachvollziehbar dargelegt.

### **Text der Stellungnahme:**

*Flächen mit einem Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot sind grundsätzlich in öffentlicher Hand zu belassen, da die Flächen der Kompensation dienen und in ihrer geschaffenen oder vorhandenen Struktur dauerhaft zu erhalten sind.*

*Wird eine Fläche, wie in diesem Fall, als private Grünfläche ausgewiesen, ist die Fläche im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit Vorgaben zu belegen:*

- *dauerhafter Erhalt in Größe, Lage und Struktur*
- *keine Änderungen in der Artenzusammensetzung, d. h. kein Austausch, kein Beseitigen und kein Hinzufügen von (nicht heimischen) Gehölzen, erforderliche Nach- bzw. Ersatzpflanzungen sind vom Eingriffsverursacher zu veranlassen*
- *keine Gehölzrückschnitte nach eigenem Ermessen, fach- und sachgerechte Rückschnitte sind nur durch Fachunternehmen oder fachkompetente Personen zulässig*
- *keine Nutzung als Lagerplatz für Baumaterialien, Kaminholz, Maschinen etc.*
- *keine Entsorgung von Grünabfällen (Rasenschnitt, Gehölzschnitt, Sommerblumen etc.)*
- *keine Nutzung als Entsorgungsfläche für Müll, Unrat, Kunststoffen etc.*
- *keine Freizeitnutzung (Grillplatz, Kinderspielplatz, Tierauslauf etc.)*

### **Beschlussempfehlung:**

Die geplanten Kompensationsflächen/maßnahmen sind im Bebauungsplan der Gemeinde festgesetzt und werden daher berücksichtigt bzw. angelegt. Diese Flächen sind nur entsprechend den getroffenen Festsetzungen zu nutzen. Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, dass die Festsetzungen bzw. die genannten Vorgaben eingehalten werden.

### **Text der Stellungnahme**

#### **Straßenbau**

*Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke südwestlich der Kreisstraße 157 zwischen km 7,050 und km 7,280 in der Gemeinde Wipplingen.*

*Dem oben genannten Bebauungsplan wird aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht in der vorgelegten Fassung (Entwurf) nicht zugestimmt. Die folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen, die in Gesprächen am 05. sowie 06.07.2016 mit der Gemeinde Wipplingen abgestimmt wurden, sind hinsichtlich eines aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht genehmigungsfähigen Bebauungsplanes erforderlich und von daher auch zwingend bei einer Überarbeitung zu berücksichtigen:*

- *Die textlich sowie zeichnerisch dargestellte Stichstraße, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden soll, ist im Bebauungsplan ersatzlos zu streichen bzw. zu entfernen.*
- *Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat über die vorhandene gewerbliche Zufahrt des dort ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebes zu erfolgen.*
- *Neue Zufahrten oder Direkterschließungen zur Kreisstraße 157 sind nicht zulässig.*
- *Entlang der Kreisstraße 157 ist das Plangebiet auf Privatgrund so abgegrenzt zu halten, dass ein Zu- und Abfahren wirksam unterbunden wird.*
- *Von den Kreisstraßen 113 und 157 können Emissionen ausgehen. Für in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.*

*Der entsprechend überarbeitete Bebauungsplan ist dem Fachbereich Straßenbau des Landkreises Emsland erneut zur Stellungnahme vorzulegen.*

### **Beschlussempfehlung:**

Die Aussagen des Fachbereiches Straßenbau werden zur Kenntnis genommen.

Die textlich und zeichnerisch festgesetzte Stichstraße wird aus dem Bebauungsplan entfernt.

Ein entsprechender Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird bzw. ist festgesetzt.

Der Eigentümer wird darauf hingewiesen, das Plangebiet auf Privatgrund so zu halten ist, dass ein Zu- und Abfahren wirksam unterbunden wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von den Kreisstraßen Emissionen ausgehen und dass keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden können.

Der Bebauungsplan wird entsprechend den genannten Vorgaben überarbeitet und von der Gemeinde beschlossen. Eine erneute Stellungnahme ist daher nicht erforderlich.

### **Text der Stellungnahme:**

#### **Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft**

##### **Wasserwirtschaft**

- *Für eine gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Die Erlaubnis ist möglichst frühzeitig, spätestens aber rechtzeitig vor Baubeginn beim Fachbereich Umwelt des Landkreises Emsland zu beantragen.*
- *Für geplante Versickerungsanlagen sind Flächen zu reservieren, die auch schon während der Bauphase frei von Baustellenfahrzeugen und Baumaterial zu halten sind, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Diese Flächen sind möglichst in die Freiraumgestaltung einzubeziehen.*
- *Offene, oberflächennahe Zuleitungen (z. B. Ableitungsrinnen und Mulden) zu den Versickerungsanlagen sind geschlossenen Zuleitungen immer vorzuziehen. Dadurch können auch die Versickerungsanlagen oberflächennah ausgebildet werden.*

### **Beschlussempfehlung:**

Die Aussagen des Fachbereiches Wasserwirtschaft werden zur Kenntnis genommen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig vor Baubeginn beim Fachbereich Umwelt des Landkreises Emsland beantragt.

Die Aussagen zu den Versickerungsanlagen betreffen die konkrete Erschließungsplanung. Sie werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

#### **b) Wasserverband Hümmling**

### **Text der Stellungnahme:**

*Gegen die o.g. vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Wasserverbandes Hümmling keine grundsätzlichen Bedenken.*

*Es wird zur trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes und zur späteren Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes darum gebeten, im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Straße des Plangebietes einseitig einen Streifen mit einer Breite von rd. 1,25 m zur Verfügung zu stellen, der frei von Baumbepflanzungen und Befestigungen ist. Soweit eine Oberflächenbefestigung des Leitungstreifens dennoch vorgesehen ist, wird angeregt, einen wiederverwendbaren Platten- oder Pflasterbelag zu wählen.*

*Ferner wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Trinkwasserleitung im nördlichen Randbereich des Plangebietes um eine Trinkwasserhausanschlussleitung der Dimension PE 63 x 5,8 mm für den Stall südlich der Gemeindestraße Heyenpohl und westlich des Plangebietes auf dem Flurstück Gemarkung Wippingen, Flur 14, Flurstück 23/2 des Eigentümers Johannes Schmitz handelt.*

*Bei der Durchführung der Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird darum gebeten, einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten Wasserleitungen insbesondere mit Baumbepflanzungen einzuhalten. Auf das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.*

### **Beschlussempfehlung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Hinweise zur konkreten Erschließungsplanung sowie zu den einzuhaltenden Mindestabständen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 wird berücksichtigt.

### **c) Landwirtschaftskammer Niedersachsen**

#### **Text der Stellungnahme:**

*Zu dem o. g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:*

*In der Umgebung des Plangebietes liegen mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Deshalb wurde am 16.07.2015 ein „Gutachten zu den Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe“ durch den TÜV Nord erstellt.*

*Die umliegenden Betriebe Kossen, Abeln, Schmitz, Wilmes, Gerdes, Nehe und Benten sowie ein Güllebehälter wurden berücksichtigt.*

*Die Entwicklung der Betriebe wurde nur in einem Fall bei dem westlich gelegenen Legehennenstall durch Verdoppelung der Tierzahlen berücksichtigt. Nach Aussage des Gutachtens wurde bei den anderen Betrieben keine Erweiterung berücksichtigt, da sie einerseits durch vorhandene Wohnhäuser eingeschränkt sind. Andererseits sind Betriebe durch Wohnhäuser, die sich in Windrichtung vor dem Gewerbegebiet befinden eher eingeschränkt als durch die Ausweisung des Plangebietes.*

*Diese pauschalen Aussagen werden insbesondere im Bereich der nächstgelegenen Hofstellen Schmitz und Abeln bezweifelt. Das Plangebiet liegt in Hauptwindrichtung der beiden Betriebe. Die betroffenen Wohnhäuser östlich der Hauptwindrichtung und*

*nicht zwischen den Betrieben und dem Plangebiet. Derzeit gelten für diese Wohnhäuser im Außenbereich Immissionswerte von 0,25 (evtl. sogar darüber hinaus gehende Werte). Durch das Plangebiet werden die Betriebe in Hauptwindrichtung in geringer Entfernung auf einen Immissionswert von 0,15 festgeschrieben. Aus diesem Grund ist zu prüfen, ob ohne das Gewerbegebiet eine Entwicklung auf den Hofstellen möglich ist.*

*Bisher bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken gegen eine Ausweisung des Gewerbegebietes, da nicht geklärt ist, ob die Erweiterung der Betriebe ausreichend berücksichtigt wurde.*

### **Beschlussempfehlung:**

Nach der aktuellen Rechtsprechung sind bei der Bauleitplanung Erweiterungsinteressen der landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigungsfähig, soweit die Entwicklung bereits konkret ins Auge gefasst ist oder bei realistischer Betrachtung der vom Landwirt aufzuzeigenden betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten nahe liegt. Das (wenn auch verständliche) Interesse des Landwirts, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten, reicht dagegen ebenso wenig aus wie unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen. Erweiterungsinteressen sind zudem grundsätzlich nur berücksichtigungsfähig, soweit sie keine qualitative Neuordnung des Betriebes, sondern sich als Fortsetzung des bisherigen Betriebsschemas darstellen. Danach beachtliche Erweiterungsabsichten des Landwirtes stellen nur einen Belang von mehreren dar und haben keinen unbedingten Anspruch darauf, sich in jedem Planungsfalle durchzusetzen. Die planende Gemeinde darf sie vielmehr je nach Lage der Dinge und des Gewichts der konkurrierenden Interessen auch "wegwägen". In diesem Zusammenhang ist von Interesse, ob die Bestands- und Erweiterungsinteressen des Landwirts bereits jetzt auf konkurrierende Nutzungen Rücksicht zu nehmen haben (vgl. OVG Nds., Urt. v. 15.01.2004, Az.: 1 KN 128/03).

Bei der Ermittlung der Geruchsimmissionen wurde im Gutachten des TÜV-Nord entsprechend die nach Kenntnis der Samtgemeinde/Gemeinde konkrete Erweiterungsabsicht eines landwirtschaftlichen Betriebes einer Verdoppelung der ca. 500 m westlich des Plangebietes gelegenen Legehennenhaltung berücksichtigt. Sonstige konkrete und somit abwägungsbeachtliche Erweiterungsabsichten der für die vorliegende Planung relevanten landwirtschaftlichen Betriebe wurden bei der Samtgemeinde/Gemeinde nicht vorgetragen. Im vorliegenden Fall wurden somit angemessene Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt.

Es ist richtig, dass das Plangebiet zu den nächstgelegenen Hofstellen Schmitz und Abeln in Hauptwindrichtung liegt. Ebenso innerhalb der Hauptwindrichtung dieser Betriebe, d.h. östlich bis nordöstlich der Betriebe, liegen jedoch auch die Wohnhäuser „Heyenhorst Nr. 7“ und „Zum Schoolbrink Nr. 5“, wobei sich das Wohngebäude an der Straße „Heyenhorst“ direkt zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben und dem Plangebiet befindet.

Im Außenbereich ist das Wohnen nach der GIRL mit einem immissionsschutzrechtlich geringeren Schutzanspruch verbunden als z.B. in Wohn- und Mischgebieten. Nach der aktuellen Rechtsprechung werden für Wohngebäude im Außenbereich Geruchimmissionshäufigkeiten an bis zu 20-25 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,20-0,25) als vertretbar angesehen. Dabei ist es nach den Auslegungshinweisen zu Nr. 3.1 der GIRL jedoch im Außenbereich nur unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalls - und nicht etwa ohne Weiteres - möglich, bei der Geruchsbeurteilung einen Immissionswert von bis zu 0,25 für landwirtschaftliche Gerüche heranzuziehen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung und der

derzeitigen Genehmigungspraxis wird im vorliegenden Fall keine Begründung für die Annahme gesehen, dass für diese Wohnhäuser im Außenbereich Immissionswerte von 0,25 (oder sogar darüber hinaus gehende Werte) hinzunehmen sind. Die Lage der Immissionsorte im unbeplanten Bereich ist allein kein Grund für eine solche Annahme.

Nach Auffassung des Gutachters ist daher von einem im Außenbereich üblicherweise hinzunehmenden Immissionswert von 0,20 auszugehen. Da im Bereich des Wohnhauses Heyenhorst Nr. 7 (unter Berücksichtigung der bereits genannten Erweiterungsabsichten eines Betriebes) nach den Ergebnissen der Geruchsermittlung derzeit bereits ein Kennwert von 0,19 und damit der zulässige Immissionswert von 0,20 im Wesentlichen erreicht ist, sind für die südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe auch ohne das geplante Gewerbegebiet kaum noch Erhöhungen der Immissionswerte möglich. Durch das geplante Gewerbegebiet mit einem zulässigen Immissionswert von 0,15, bei dem am äußersten südwestlichen Rand derzeit ein Wert von 0,14 erreicht wird, ergibt sich somit keine wesentliche Änderung dieser bereits bestehenden Situation

### **Beschlussvorschlag:**

Die Ratsmitglieder bestätigen, von den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen und ordentlichen Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB Kenntnis genommen zu haben.

Nach Prüfung aller Gesichtspunkte und unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen werden die vorgetragenen Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

Des Weiteren beschließt der Rat den Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Nord, Teil III“ nebst Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen als Satzung.

### **Beratungsergebnis:**

einstimmig

Stimmenmehrheit

Ja:          Nein:          Enthaltung: