

David & Kollegen Postfach 2520 32382 Minden

Stadt Bad Sülze
über Amt Recknitz-Trebeltal
Am Markt 1
18334 Bad Sülze

per Telefax: 038229 / 71100 + 038320 / 617 200
per E-Mail: amt@recknitz-trebeltal.de

07.03.2022
D38/d50-22

**Betr.: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohngebiet Am Haselbuch“ der Stadt Bad Sülze und
2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze für den Bereich „Wohngebiet Am Haselbusch“ –
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Hier: Anregungen zu den vom 31.01.2022 bis zum 07.03.2022
öffentlichen ausgelegten Bebauungs- und Flächennutzungsplanentwürfen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich zeige an, dass ich die

jeweils vertreten durch
anwaltlich vertrete.

Auf mich lautende Vollmachten sind beigelegt. Namens meiner Mandanten trage ich vor:

I.

Meine Mandanten wenden sich gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 17 „Wohngebiet am Haselbuch“ der Stadt Bad Sülze sowie den Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze für den Bereich „Wohngebiet Am Haselbusch“, die beide in der

Rechtsanwälte.
Fachanwälte. Notare.

Klaus Fuhse
Rechtsanwalt & Notar a. D.
Fachanwalt für Familienrecht

Ernst-Udo Hansmann
Rechtsanwalt & Notar a. D.
Fachanwalt für Erbrecht

Dr. jur. Ulrich Hartmann
Rechtsanwalt & Notar
Fachanwalt für Handels-
und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Mario Kasten
Rechtsanwalt & Notar
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau-
und Architektenrecht

Thomas M. Kühne
Rechtsanwalt & Notar
Fachanwalt für Medizinrecht
Fachanwalt für Handels-
und Gesellschaftsrecht

Michael Koralewski, LL.M.
Rechtsanwalt & Notar
Fachanwalt für Erbrecht

Jan Sandermann
Rechtsanwalt & Notar
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Informations-
technologierecht

Dr. jur. Reinhard Ruhe
Rechtsanwalt & Mediator
Vorsitzender Richter
am Landgericht a. D.

Dr. jur. Linda Schäfer
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau-
und Architektenrecht

Sören Lührmann
Rechtsanwalt

Eva K. Albus
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Medizinrecht

Ann-Dorothee Sensmeier, LL.M.
Rechtsanwältin

David & Kollegen GbR
Hahler Straße 16
32427 Minden
T 0571. 88601-0
F 0571. 88601-88
empfang@david-kollegen.de

USt-IdNr.
DE126029364

Volksbank Herford-Mindener Land eG
DE15 4949 0070 0739 2449 00

Sparkasse Minden-Lübbecke
DE28 4905 0101 0040 0179 72

VerbundVolksbank OWL eG
DE14 4726 0121 0402 3971 00

In der Begründung wird die Planung mit der Erwägung gerechtfertigt, dass eine ständige Nachfrage zu Baulandreserven bestehe, wobei Innenentwicklungspotentiale vollständig ausgeschöpft seien. Für ein Erreichen einer positiven Bevölkerungsentwicklung sei das Vorhandensein von Wohnbauflächen für den Wohnungsneubau erforderlich, anderenfalls Bevölkerungsverluste eintreten würden, was wiederum negative Auswirkungen auf die Auslastung der sozialen Infrastruktur hätte.

Allein mit dem v.g. Hinweis auf vollständig ausgeschöpfte Innenentwicklungspotentiale ist indes § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB nicht Genüge getan – der fordert einen deutlich höheren Ermittlungs- und Begründungsaufwand von der planenden Gemeinde. Vielmehr ist bei neuen Gebietsausweisungen, die keine innerörtlichen Brachflächen beanspruchen sollen, im Rahmen der Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange die **Erstellung eines „Baulücken-Katasters“** zu fordern, um der Bodenschutzklausel und der ihr zukommenden Bedeutung abwägungsfehlerfrei gerecht zu werden. Um diesen Anforderungen wirksam genügen zu können, ist es notwendig, ein Flächenmanagement aufzubauen, das sowohl ein Flächenkataster als auch valide Entwicklungsprognosen umfasst. Ohne Darlegungen zum Umfang von noch nicht genutzten Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb bebauter Siedlungsflächen, lässt sich der in Abs. 2 genannte Belangen des Umweltschutzes weder sachgerecht ermitteln noch bewerten im Sinne der allgemeinen Verfahrensanforderung des § 2 Abs. 3 BauGB.

-vgl. Jeromin in Kröninger/Aschke/Jeromin, BauGB, 4. Aufl.
2018, § 1a Rz. 2.

Hieran fehlt es bislang.

2. Durch die Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche würde eine (weitere) Wohnbebauung tlw. bis auf ≤ 700 m an die Hofstelle meiner Mandanten heranrücken. Wird in dieser Entfernung von der Hofstelle meiner Mandanten Wohnnutzung realisiert, so wird diese erheblichen (Geruchs-)Belästigungen ausgesetzt sein. Es ist dann zu erwarten, dass der Betrieb meiner Mandanten tlw. gravierende Einschränkungen zum Schutz der heranrückenden Wohnnutzung hinnehmen muss. Die beabsichtigte Wohnnutzung erweist sich als meinen Mandanten gegenüber bauplanungsrechtlich rücksichtslos.
3. Diese beabsichtigte Planung verstößt insoweit gegen den „**Trennungsgrundsatz**“ des § 50 BImSchG, wonach störende und störanfällige Nutzungen möglichst voneinander zu trennen sind, d.h. schutzwürdige Wohngebiete anderen (emittierenden) Nutzungsarten so zugeordnet werden sollen, dass eine ausreichende Trennung gewährleistet ist. Tatsächlich wird hier eine Konfliktlage zwischen Wohnnutzung einerseits und landwirtschaftlicher Nutzung andererseits herbeigeplant. Zur Konkretisierung der Anforderungen, die sich vorliegend aus § 50 BImSchG ergeben, kann auf die VDI 3894, insb. Blatt 2, zurückgegriffen werden (deren Vorgängerregelungen in der Rechtsprechung als „Orientierungshilfe“ anerkannt wurden (*BVerwG, NVwZ 1993, 1184 (1186)*; *BVerwG, NVwZ 2002, 1114*; *BVerwG, ZfBR 2005, 806*; *Schwarz, UPR 2012, 121 ff.*)). Ebenso kann die TA Luft, in deren Anhang 7 die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) inzwischen integriert wurde, bei der Entscheidung berücksichtigt werden.

Aufgrund des Abstandes zwischen der geplanten Wohnbebauung und den umliegenden gewerblichen / landwirtschaftlichen (Tierhaltungs-)Betrieben einschließlich dem meiner Mandanten steht zu erwarten, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Ziff. 3.1 des Anhang 7 zur TA Luft für Wohngebiete (0,10 bzw. 10%) überschritten werden.

4. Die Planung entspricht nicht den Anforderungen des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB. Das Gebot der Abwägung gibt dem Privaten ein subjektives Recht darauf, dass seine Belange in der Abwägung ihrem Gewicht entsprechend abgearbeitet werden (*BVerwG, Urteil vom 24. September 1998 - 4 CN 2.98, BVerwGE 107, 215*). Meine Mandanten sind Eigentümer der Hofstelle und umliegenden Flächen, damit von Grundstücken in der Nähe des Plangebiets. Zu ihren privaten Belangen gehört grundsätzlich das Interesse, in der Nutzung ihrer Grundstücke nicht durch heranrückende Wohnnutzung gestört zu werden. Zu den privaten Belangen meiner Mandanten als Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes auf diesen Grundstücken gehört grundsätzlich das Interesse, ihren Betrieb nicht durch Pflichten zur Rücksichtnahme eingeschränkt zu sehen, die sie den zulässigen Nutzungen in einem heranrückenden Wohngebiet schulden. In der Abwägung ist allerdings als privater Belang nicht nur das Interesse eines Grundstückseigentümers oder eines Betriebsinhabers daran zu berücksichtigen, den vorhandenen Betrieb mit den errichteten Anlagen weiter auszunutzen. Als privater Belang ist in die Abwägung vielmehr auch das **Bedürfnis nach einer künftigen Ausweitung des Betriebs** einzustellen (*BVerwG, Urteil vom 5. November 1999 - 4 CN 3.99, BauR 2000, 689*). Der eingerichtete und ausgeübte Betrieb meiner Mandanten (hierzu zählt nämlich auch die Urproduktion wie Landwirtschaft) sind also – einschließlich seiner **Expansionsabsichten** – durch Art. 14 Abs. 1 GG ebenso geschützt und daher in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB besonders zu berücksichtigen (vgl. *Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, BauGB, 14. Aufl. 2019, § 1 Rz. 109 m.w.N.; vgl. OVG NRW, Urteil vom 22.05.2000 - 10A D 139/98.NE, BauR 2001, 84*).

Bauleitpläne haben daher nicht nur nach § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen, sondern nach § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 8 lit. a) und b) BauGB auch die Belange der Wirtschaft und der Landwirtschaft zu beachten. Zu ihnen zählen die Erweiterung der Kapazität oder die Modernisierung der Anlage, die im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung liegen und oft zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendig sind (*BVerwG, Urteil vom 16. April 1971 - IV C 66.67, BRS 24 Nr. 166*). Die gebotene Abwägung hat sich nicht nur auf die Wahrung des baulichen Bestandes auszurichten, der in einem bestimmten Gebiet vorhanden ist. Gewerblichen wie landwirtschaftlichen Betrieben ist gegenüber anderen heranrückenden immissionsempfindlichen Nutzungen auch die **Möglichkeit einer Erweiterung oder Umstellung offen zu halten, die mit erhöhten Emissionen verbunden sind** (*BVerwG, Urteil vom 14. Januar 1993 - 4 C 19.90, BRS 55 Nr. 175*). In die Abwägung sind also auch die Interessen meiner Mandanten als Landwirte einzubeziehen, die unweit des geplanten Wohngebietes u.a. einen Tierhaltungsbetrieb betreiben. Abwägend sind daher mögliche **Ausweitungen der Tierplätze über das bisher betriebene und genehmigte Maß hinaus zu berücksichtigen** (zumal das die nach wie vor vorhandene Infrastruktur ohne Weiteres zulässt) und damit verbunden befürchtete Einschränkungen des Betriebs wegen heranrückender geruchsempfindlicher Wohnnutzungen. Angesichts der beson-

deren Strukturprobleme der Landwirtschaft muss eine solche Ausweitung weder „maßvoll“ noch geboten oder veranlasst erscheinen, die Konkurrenzfähigkeit des Betriebes zu erhalten. Ein Zusammenhang im letzteren Sinne mag zwar oft bestehen, er ist aber nicht zu fordern. Ebenso wenig muss sich das geltend gemachte Erweiterungsinteresse auf eine nahe Zukunft beziehen oder die Erweiterung konkret ins Auge gefasst sein. Sie muss nur betriebswirtschaftlich sinnvoll und auch sonst realistisch sein. Nur so ist eine Betriebsentwicklung als „normal“ und deshalb abwägungserheblich einzugrenzen (OVG NRW, Beschluss vom 30. Juli 1992 - 11a B 885/92.NE, NWVBl 1993, 29).

In diesem Zusammenhang spielt insb. neue Ansätze in der Tierhaltung wie u.a. die in Aufstellung befindliche Nutztierhaltungsstrategie des Bundes eine Rolle, die Belangen des Tierwohls auch unter Beachtung von Außenklimareizen Ausdruck verleihen soll. Dem zukünftig auch seitens meiner Mandanten Rechnung zu tragen, würde eine jedenfalls tlw. Abkehr von der bisherigen Haltung in geschlossenen Ställen bedeuten, was allerdings eine völlig neue Emissionssituation mit sich brächte.

Gleiches gilt für die von meinen Mandanten beabsichtigte und in der Planung befindliche Erweiterung des lw. Betriebes um die Errichtung einer im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den vorhandenen Anlagen auf der Hofstelle (südlich der vorhandenen Baulichkeiten im Bereich der dort jetzt vorhandenen Güllegruben) stehenden **Biogasanlage**, in der u.a. die dort anfallende Biomasse energetisch genutzt werden soll (und die damit nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB außenbereichsprivilegiert wäre).

Derart neue Strategien könnten aber mit der Verwirklichung eines weiteren Wohngebietes im Wirkungsbereich der Anlagen nicht verfolgt / umgesetzt werden, ohne hier eine Konfliktlage hierzu heraufzubeschwören.

So verbietet, mindestens aber erschwert das in der Nähe hierzu neu geplante Wohngebiet eine grundsätzlich auf der vorhandenen Hofstelle grds. mögliche Betriebsausdehnung / -umstellung meiner Mandanten. Andere Flächen stehen für eine Betriebsausdehnung / -umstellung tatsächlich wie rechtlich nicht zur Verfügung bzw. liegen im 600-m-Beurteilungsradius um das Plangebiet.

Mit freundlichen Grüßen



Mario Kasten
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Mario Kasten
Rechtsanwalt

Rechtsanwalt & Notar
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Bitte beachten Sie auch unsere Corona-Hinweise auf unserer Internetseite.
Wir bitten Sie höflichst, beim Besuch unserer Kanzlei eine Maske (Mund-Nasen-Schutz) zu tragen.



David & Kollegen GbR
Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare,
Hahler Straße 16
32427 Minden
T 0571/88601-63
F 0571/886019963
Kasten@david-kollegen.de
www.david-kollegen.de

Datenschutzhinweise: www.david-kollegen.de/datenschutz

www.david-kollegen.de

David & Kollegen · Postfach 2520 · 32382 Minden

Stadt Bad Sülze
über Amt Recknitz-Trebbel
Am Markt 1
18334 Bad Sülze

per Telefax: 038229 / 71100
per E-Mail: amt@recknitz-trebbel.de

01.06.2022
D38/130-22

Betr.: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohngebiet Am Haselbuch“ der Stadt Bad Sülze und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze für den Bereich „Wohngebiet Am Haselbusch“ – frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Hier: Anregungen zu den vom 31.01.2022 bis zum 07.03.2022 öffentlichen ausgelegten Bebauungs- und Flächennutzungsplanentwürfen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf meine Stellungnahme vom 07.03.2022, mit der ich für die _____ sowie die _____ im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 17 „Wohngebiet am Haselbuch“ der Stadt Bad Sülze sowie zu dem Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sülze für den Bereich „Wohngebiet Am Haselbusch“ abgegeben habe.

Hierzu ergänzend führe ich aus:

1. Meine Mandanten halten an dem Einwand eines möglichen Verstoßes der ausgelegten Planungen gegen § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB („Bodenschutzklausel“) und § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB („Umwidmungssperre“) nicht weiter fest.

DAVID & KOLLEGEN

Rechtsanwälte,
Fachanwälte, Notare.

Klaus Fuhse
Rechtsanwalt & Notar a. D.
Fachanwalt für Familienrecht

Ernst-Udo Hansmann
Rechtsanwalt & Notar a. D.
Fachanwalt für Erbrecht

Dr. jur. Ulrich Hartmann
Rechtsanwalt & Notar
Fachanwalt für Handels-
und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Mario Kasten
Rechtsanwalt & Notar
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau-
und Architektenrecht

Thomas M. Kühne
Rechtsanwalt & Notar
Fachanwalt für Medizinrecht
Fachanwalt für Handels-
und Gesellschaftsrecht

Michael Koralewski, LL.M.
Rechtsanwalt & Notar
Fachanwalt für Erbrecht

Jan Sandermann
Rechtsanwalt & Notar
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Informations-
technologierecht

Dr. jur. Reinhard Ruhe
Rechtsanwalt & Mediator
Vorsitzender Richter
am Landgericht a. D.

Dr. jur. Linda Schäfer
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau-
und Architektenrecht

Sören Lührmann
Rechtsanwalt

Eva K. Albus
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Medizinrecht

Ann-Dorothee Sensmeier, LL.M.
Rechtsanwältin

David & Kollegen GbR
Hahler Straße 16
32427 Minden
T 0571. 88601-0
F 0571. 88601-88
empfang@david-kollegen.de

USt-IdNr.
DE126029364

Volksbank Herford-Mindener Land eG
DE15 4949 0070 0739 2449 00

Sparkasse Minden-Lübbecke
DE28 4905 0101 0040 0179 72

VerbundVolksbank OWL eG
DE14 4726 0121 0402 3971 00

2. Soweit es den Einwand angeht, durch die Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche rücke (weitere) Wohnbebauung so nah an die Hofstelle heran, dass sie erheblichen (Geruchs-)Belästigungen ausgesetzt werde mit der Folge, dass sich meine Mandanten mit ihrer bestandsgeschützten Nutzung zurücknehmen und ferner befürchten müssen, in einer zukünftigen Ausweitung / Umstellung ihrer Betriebe eingeschränkt zu werden, wird angeregt, ein **immissionsschutzrechtliches (Geruchs-)Gutachten einzuholen**, um den Nachweis zu führen, dass es im geplanten Wohngebiet zu keiner Überschreitung der insoweit für ein Wohngebiet maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Ziff. 3.1 des Anhang 7 zur TA Luft (0,10 bzw. 10%) kommt.

Bei der Gutachtenerstellung ist im Zuge der Ermittlung bestehender (Vor-)Belastungen, u.a. ausgehend von Betrieben meiner Mandanten, auch dem Umstand Rechnung zu tragen, dass diesen auch ein nach Art. 14 Abs. 1 GG grundrechtsgeschütztes und damit abwägungsrelevantes Bedürfnis nach künftigen Ausweitungen und / oder Umstellungen, welche auch mit erhöhten Emissionen verbunden sein können, zukommt. Das gilt sowohl in quantitativer Hinsicht als auch in qualitativer, d.h. Änderungen des Tierbestandes nach Art und Umfang.

Das gilt genauso für die ernsthaft in der Planung befindliche Biogasanlage auf dem Betriebsgrundstück meiner Mandanten.

Beidem ist durch angemessene Zuschläge bei den Vorbelastungen / Puffer zu den maßgeblichen Immissionswerten Rechnung zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen



Mario Kasten
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht