

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2008/009

freigegeben am 18.01.2008

GB 3

Sachbearbeiter/in: Herr Guido Zech

Datum: 18.01.2008

Bebauungsplan 63 F- Wahnbek - Hohe Brink

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	18.02.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.03.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 63 F – Wahnbek – Hohe Brink mit örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 18.02.2008 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes 63 F – Wahnbek – Hohe Brink nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 16.10.2007 (Beschlussvorlagen Nr. 2007/165) ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt worden. Außerdem hat auch Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange stattgefunden.

Von den Behörden äußerte sich der Landkreis Ammerland kritisch gegenüber den Aussagen des Lärmgutachtens und möglicher Widersprüche zu einem vorherigen Gutachten für das südlich angrenzende Plangebiet des Bebauungsplanes 63 E. Dies führte zu einer Überarbeitung des aktuellen Lärmgutachtens, welches dem Landkreis im Rahmen der Beteiligung vorgelegt

werden wird. Die Überarbeitung hat ergeben, dass die Lärmbelastung im Plangebiet verträglich ist.

Seitens der Bürger haben zwei Eigentümer von an der Straße Hohe Brink gelegenen Grundstücken um Einbeziehung ihrer Grundstücke in den Bebauungsplan gebeten. Es wird vorgeschlagen, diesem Wunsch nicht nachzukommen, um den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb Hoting auf der diesen Grundstücken gegenüberliegenden Straßenseite nicht weiter einzuschränken. Die gegenwärtig im Außenbereich gelegenen Grundstücke begrenzen den Landwirt bereits heute in immissionsschutzrechtliche Sicht (Lärm) in seinen Tätigkeiten auf dem Hofgrundstück. Eine Ausweisung dieser Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet würde den Landwirt daher erheblich beeinträchtigen. Es wird daher vorgeschlagen, die Interessen des Landwirtes höher als die der beiden Grundstückeigentümer zu gewichten.

Mehrere Anlieger im Neubaugebiet wenden sich gegen die Überplanung der im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan 63 E festgesetzten Obstwiese zur Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet). Die Obstwiese wurde seinerzeit im Bebauungsplan 63 E festgesetzt, da die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen (Geruch) aufgrund des landwirtschaftlichen Betriebes Hoting eine Bebauung nicht zuließen. Mittlerweile wurde vom Land Niedersachsen eine neue Geruchsmissionsschutzrichtlinie erlassen, bei deren Anwendung nun eine Bebaubarkeit möglich ist. Die Gemeinde setzt insofern ihre ursprüngliche Absicht, auch das gegenwärtig als Obstwiese dargestellte Grundstück bebauen zu wollen, fort. Hinsichtlich der weiteren Argumentation in diesem Zusammenhang wird auf den Abwägungsvorschlag (siehe Anlage 1) verwiesen.

Seitens des Landwirtes Hoting wird unter anderem eine Verlängerung des vorhandenen Lärmschutzwalls an der westlichen Plangrenze gefordert. Durch das Lärmgutachten wird dargelegt, dass eine solche Maßnahme nicht erforderlich ist. Nicht das neue Baugebiet, sondern das vorhandene Wohnhaus Hohe Brink 45 schränkt den Landwirt bereits heute immissionsschutzrechtlich ein, sodass durch die Realisierung des Plangebietes 63 F keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Hinsichtlich der weiteren Argumentation in diesem Zusammenhang wird auf den Abwägungsvorschlag (siehe Anlage 1) verwiesen.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange können nunmehr unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge durchgeführt werden.

Übersicht über den Verfahrensstand:

Grundsatzbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung	Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung	Satzungsbeschluss
BauPlUmStA 01.10.07 VA 16.10.07	23.10.07- 23.11.07	05.02.08-05.03.08	Ratssitzung am N.N.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen
5. Hinweise
6. Örtliche Bauvorschriften