

1. Vermerk:

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Uelsen und Bebauungsplan Nr. 6 „Dorfgebiet“ der Gemeinde Halle

hier: Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung am Donnerstag, 08.01.2015, 17.00 Uhr im Sitzungsraum (Zi. 36) des Rathauses der Samtgemeinde Uelsen

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste

Samtgemeindeoberamtsrat Brinkmann erläutert einleitend die rechtliche Bedeutung der Öffentlichkeitsbeteiligung. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten. Die Samtgemeinde Uelsen hat hierzu mit Bekanntmachung vom 22.12.2014 in den „Grafschafter Nachrichten“ eingeladen. In die Öffentlichkeitsbeteiligung auf Ebene der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der SG Uelsen wird auch der aus dieser FNP-Änderung entwickelte Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Halle, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, mit einbezogen.

Allen Anwesenden wird der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Dorfgebiet“ der Gemeinde Halle mittels Beamer an der Wand präsentiert.

Samtgemeindeoberamtsrat erläutert den Inhalt der Bauleitplanung und geht auf die geplanten Festsetzungen des rd. 11 ha großen Dorfgebietes ein. In einer gemeinsamen Besprechung am 14.05.2014 und in einem weiteren Erörterungstermin am 09.07.2014 sind den betroffenen Landwirten Bosmann und Nyhoff und deren Rechtsbeiständen sowie den Ratsmitgliedern der Gemeinde Halle, Vertretern der Samtgemeinde Uelsen unterstützt durch die Ingenieurplanung Wallenhorst, den Landkreis Grafschaft Bentheim, die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Neuenhaus, den Rechtsbeistand der Gemeinde Halle, Prof. Dr. Stuer, Münster die Planungsabsichten einschl. detaillierter Festsetzungen und Gliederungsbereiche des Dorfgebietes bereits ausführlich vorgestellt worden.

Die Aufstellungsbeschlüsse mit vorgenannten Planungszielen sind am 21.07.2014 zum Bebauungsplan Nr. 6 „Dorfgebiet“ (Gemeinderat) und am 08.09.2014 zur 3. Änderung des FNP (Samtgemeindeausschuss) gefasst worden.

Samtgemeindeoberamtsrat Brinkmann weist darauf hin, dass in dem folgenden Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen (für die Dauer eines Monats) zur 3. Änderung des FNP der SG Uelsen und zum Bebauungsplan Nr. 6 „Dorfgebiet“ der Gemeinde Halle Anregungen vorgebracht werden können. Über die während dieser Zeit eingehenden Anregungen hat der Rat der Samtgemeinde Uelsen bzw. der Rat der Gemeinde Halle eine Abwägung vorzunehmen.

Folgende wesentliche Ausführungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind festzuhalten:

1. Vom Landwirt Lamann wird vorgetragen, dass der Geltungsbereich des geplanten Dorfgebietes im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim (RRP) als Vorsorgefläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Eine Überplanung dieses Vorsorgegebiet mit der jetzt geplanten Ausweisung eines Dorfgebietes der Gemeinde Halle ist nach seiner Auffassung nicht zulässig.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Landkreis Grafschaft Bentheim hat als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur aktuellen Bauleitplanung der Gemeinde

Halle bzw. Samtgemeinde Uelsen eine Stellungnahme abgegeben und keine Bedenken geäußert. - Auch aus Sicht der Regionalplanung/Raumordnung bestehen keine Bedenken.

2. Die Landwirte Bosmann und Nyhoff zweifeln die Ausweisung eines Dorfgebietes aufgrund des festgestellten faktischen Sanierungsgebietes an. Sie können nicht nachvollziehen, warum auf der einen Seite die Landwirte verpflichtet sind die Emissionswerte punktemäßig durch technische Maßnahmen zu verbessern, aber dann auf der anderen Seite eine weitere Wohnhausbebauung in dem Gebiet zulässig sein soll.
3. Für Landwirt Lamann ist der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes (Dorfgebietes) nicht nachvollziehbar. Nach seiner Auffassung müsste der Geltungsbereich noch auf weitere Häuser in nördlicher Richtung ausgedehnt werden.
4. Auf Nachfrage welche Nutzungen in dem Dorfgebiet zulässig sind, wird auf eine entsprechende Gliederung im Bebauungsplan Nr. 6 „Dorfgebiet“ in MD1-Gebiet und MD-2+MD-3-Gebiet eingegangen und auf die Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.
5. Landwirt Bosmann hinterfragt kritisch, wie es planungsrechtlich zu beurteilen wäre, wenn innerhalb eines ausgewiesenen Dorfgebietes das Schwimmbad und der Kindergarten aufgegeben werden muss.
6. Landwirt Lamann hat grundsätzlich Verständnis für die Gemeinde zur Ausweisung eines Wohngebietes, ist aber aufgrund der Störung/Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Betriebe mit der Standortwahl (Plangebiet) nicht einverstanden. Zudem ist es für ihn unverständlich, warum über viele Jahre hinweg zunächst ein ganz großes Dorfgebiet (nord- und südlich der Dorfstraße), dann ein Allgemeines Wohngebiet auf einer Grundstücksfläche (Flst. 73/8) ausgewiesen werden sollte und nun ein Dorfgebiet südlich der Dorfstraße geplant wird. Aufgrund des hohen Planungsaufwandes der Gemeinde Halle befürchtet er, dass die Bauplatzpreise verhältnismäßig hoch sein werden.

Anmerkung Samtgemeindeoberamtsrat Brinkmann:

Aufgrund der in der landwirtschaftlichen Immissionsprognose nachgewiesenen Geruchswerte und der geringfügigen Überschreitungen ist es aufgrund der „Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen“ zulässig, unter Berücksichtigung der Schwellenwerte geringfügige Abweichungen vorzunehmen. Der Landkreis Grafschaft Bentheim hat die Genehmigungsfähigkeit der ursprünglich eingeleiteten Bauleitplanung (Allgemeines Wohngebiet) in Aussicht gestellt, die Gemeinde Halle hat sich jedoch aufgrund der vorgenommenen Rechtsberatung dann entschieden, als Abwägungsergebnis nunmehr ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO auszuweisen.

Anmerkungen Bürgermeister Beckhuis:

Bürgermeister Beckhuis erläutert nochmals die Standortwahl für die Plankonzeption des Dorfgebietes mit der geplanten Ausweisung eines Teilgebietes für Wohnhäuser und geht ausführlich auf die Vorgeschichte zu dieser aktuellen Bauleitplanung der Gemeinde Halle ein. Die Gemeinde Halle bemüht sich bereits seit etlichen Jahren, eine Wohnbaufläche in der zentralen Ortslage von Halle für die Eigenentwicklung auszuweisen. Sie hat deshalb früh den Kontakt mit dem Landkreis Grafschaft Bentheim, der Landwirtschaftskammer Nds., Neuenhaus und der Samtgemeinde Uelsen aufgenommen mit dem Ziel, eine städtebaulich sinnvolle Lösung zu finden, die nicht zu Einschränkungen umliegender landwirtschaftlicher Höfe führt. Die Bauleitplanung bzw. die Standortwahl ist von Anfang an mit den Behörden unter Berücksichtigung

landwirtschaftlicher Belange abgestimmt worden. Hinsichtlich der Standortwahl, des bisherigen Verfahrensablaufs und der Abwägung darf auf die schriftliche Begründung der Bauleitpläne verwiesen werden. Die aktuelle Bauleitplanung ist nunmehr das Ergebnis aus vielen Besprechungen einschl. rechtlicher Beratungen und wird durch vorliegende Gutachten (wasserwirtschaftliche Vorplanung, landwirtschaftliche Immissionsprognose und schalltechnische Beurteilung) sowie vorliegende aktuelle schriftliche Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer Nds., Neuenhaus und dem Landkreis Grafschaft Bentheim als Träger öffentlicher Belange, untermauert bzw. bestätigt.

Bürgermeister Beckhuis weist zudem ausdrücklich darauf hin, dass die Gemeinde Halle diese Bauleitplanung nicht weitergeführt hätte, wenn es dadurch zu Einschränkungen für die landwirtschaftlichen Betriebe kommt.

7. Landwirt Lamann hinterfragt kritisch, warum nicht weitere landwirtschaftlichen Betriebe im näheren Umkreis in dem vorliegenden Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Nds., Neuenhaus einbezogen wurden.

Anmerkung der Samtgemeinde Uelsen:

Das vorliegende Immissionsgutachten berücksichtigt fünf Betriebe mit Tierhaltung im näheren Umfeld des Plangebietes. Weitere Hofstellen sind von der LWK Nds., Neuenhaus, aufgrund der Lage und Entfernung zum Plangebiet sowie der Irrelevanz der geruchlichen Belastung nicht in die Bewertung einbezogen worden. Auf den Inhalt des Gutachtens vom 27.02.2014 wird verwiesen.

8. Herr Kreft weist auf ein mit Herrn Dr. Kiel, Herrn Bürgermeister Beckhuis, Samtgemeindeoberamtsrat Brinkmann und ihm geführtes Erörterungsgespräch hinsichtlich der Wohnbaugebietsausweisung südlich der Dorfstraße (Ende 2013) hin und erinnert an einen unterbreiteten Kompromissvorschlag (Häuserreihen entlang der Dorfstraße). Weiter weist er darauf hin, dass die Immissionswerte im Bereich des Kindergartens viel zu hoch sind.

Anmerkung Bürgermeister Beckhuis:

Es hat in 2013 ein Gespräch mit Herrn Dr. Kiel stattgefunden, ein Kompromissvorschlag ist jedoch nicht unterbreitet worden. Herr Dr. Kiel hat die Beteiligten dazu angehalten, eine einvernehmliche Lösung anzustreben.

Als Kompromiss ist bereits in 2013 seitens der Gemeinde Halle vorgeschlagen worden, nicht die gesamte Grundstücksfläche des Flurstücks 73/8 für eine Wohnbebauung zu überplanen, sondern einen großzügigen Grünstreifen als Puffer zum landwirtschaftlichen Betrieb Bosmann frei zu halten.

9. Landwirt Lamann und Herr Kreft appellieren an den Gemeinderat Halle, sich außergerichtlich zu einigen.
10. Landwirt Nyhoff weist auf ein von ihm in Auftrag gegebenes landwirtschaftliches Immissionsschutzgutachten hin, dass dem Landkreis Grafschaft Bentheim für sein Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden musste. Diese festgestellten Immissionswerte sind im Bereich des Plangebietes für Wohnbaugrundstücke z. T. über 0,15. (relative Häufigkeit der Geruchsstunden in % der Jahresstunden) der GIRL.
11. Landwirt Bosmann appelliert an den Rat der Gemeinde Halle, mehr Verständnis für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe aufzubringen, zumal eine Vielzahl der Mitglieder des Rates der Gemeinde Halle ebenfalls Landwirte sind. Zudem wird der Gemeinde Halle ein Alternativangebot für die Ausweisung eines Wohnbaugebietes auf der Fläche südlich der Dorfstraße (im Anschluss der Wohnhäu-

ser) gegenüber der Wohnsiedlung „Zur Eiche“ unterbreitet, mit dem er sich einverstanden erklärt.

12. Landwirt Bosmann weist zudem vorsorglich auf große wassertechnische Probleme auf dem geplanten Teilbereich für Wohnbaugrundstücke hin. Sowohl aufgrund des sehr tief gelegenen Geländes als auch aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse (Lehm) ist eine schadlose Beseitigung des Regenwassers nach seiner Auffassung mit sehr hohem finanziellem Aufwand verbunden. Auch ist seiner Meinung nach die Abwasserbeseitigung aufgrund eines notwendig werdenden Pumpwerkes sehr aufwändig und kostspielig.

Bürgermeister Beckhuis und Samtgemeindeoberamtsrat Brinkmann verweisen hierzu auf die hydraulischen Berechnungen in der gutachterlichen Stellungnahme (wasserwirtschaftliche Vorplanung) die vom Fachbüro (Ingenieurbüro) vorgenommen wurden.

13. Von den Landwirten Lamann und Harsmölle wird jeweils ein Schreiben mit dem Inhalt, die vorgesehene Bauleitplanung insgesamt abzulehnen, überreicht (siehe Anlage).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird um 18.30 Uhr geschlossen.

2. z. d. A.

Handwritten signature, possibly initials 'P.e.'

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung
gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

**3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER SAMTGEMEINDE UELSEN
UND BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „DORFGEBIET“ DER GEMEINDE HALLE**

Öffentlichkeitsbeteiligung am: Donnerstag, 08. Januar 2015, 17.00 Uhr,
im Sitzungsraum (Zi. 36) der Samtgemeinde Uelsen

Anwesenheitsliste:

Lfd. Nr.	Name, Vorname	Funktion	Unterschrift
1	Laboin H		Laboin
2	Flaschnötte J. H.		Flaschnötte
3	Nyhoff Jan		Nyhoff
4	Nyhoff Triente		Nyhoff
5	Lemann Lucas		Lemann
6	Bosmann, Lues		Bosmann
7	Bosmann, Johann		Bosmann
8	Kroff Tüchli		Kroff
9	Beckhaus Geert		Beckhaus
10	Kolde, Gerd-Kolges		Kolde
11	Beerink, Jörg		Beerink
12	Mühlmann, Johann		Mühlmann
13			
14	<u>Außerordentlich anwesend:</u>		
15	- Berends, Andre	G.N	
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			

Jan-Hindrik Harsmölle

Mühlenstr. 5

49843 Halle, 07.01.2015

Samtgemeinde Uelsen

Itterbecker Str. 11

49843 Uelsen

Widerspruch gegenüber der Ausweisung des Dorfgebietes in Halle lt. GN - Ausgabe vom 22.12.2014
- 3. Änderung des Flächennutzungsplanes -

Gegen die o.g. Ausweisung des Dorfgebietes in Halle lt. GN - Ausgabe vom 22.12.2014 - 3. Änderung
des Flächennutzungsplanes - lege ich hiermit fristgerecht Widerspruch ein.

Infolge der Ausweisung treten hierdurch erhebliche negative Folgen für die weitere Entwicklung
meines landwirtschaftlichen Betriebes ein.

Sobald dieses Verfahren öffentlich ausgelegt wird, werde ich einen Fachanwalt mit der weiteren
Wahrnehmung meiner Interessen beauftragen.

Jan Hindrik Harsmölle

Jan-Hindrik Harsmölle

erhalten am 08.01.2015

Di.

.....
Samtgemeinde Uelsen

Lucas Lamann
Mühlenstraße 4
49843 Halle

Gemeinde Halle
z.Hd. des Bürgermeisters
Gerd Geert Beckhuis
Oesener Straße 9
49843 Halle

08. Jan. 2015

Sehr geehrter Herr Beckhuis,

zum öffentlichen Erörterungstermin betreffend die geplante dritte Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist m.E. rechtswidrig und berücksichtigt nicht hinreichend die Entwicklungsmöglichkeiten meines landwirtschaftlichen Betriebes.

Durch die Einrichtung des Dorfgebietes geltend künftig wesentlich niedrigere Werte für Lärm und Geruch. Dieses beeinträchtigt in nicht hinnehmbarer Weise die Entwicklungsmöglichkeiten meines landwirtschaftlichen Betriebes. Die von Ihnen geplante Wohnbebauung in direkter Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb verschärft die geschilderte Situation. Für die gleichzeitige Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes und des Baugebietes reicht der zur Verfügung stehende Raum nicht aus. Die starke landwirtschaftliche Ausprägung der Gemeinde Halle lässt die Ausweisung weiterer Baugebiete nicht zu. Jede einzelne weitere Wohnbebauung muss mit den übrigen Interessen abgewogen und abgestimmt werden. Diese Interessenabwägung lässt die geplante Ausweisung eines Dorfgebietes nicht zu.

Mit freundlichen Grüßen



08.01.2015