

## Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich  
Sitzungstermin: Montag, 06.07.2015, 16:00 Uhr  
Ort, Raum: Ratssaal des Rathauses

Rastede, den 25.06.2015

### 1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 28.04.2015
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Aufstellung Bebauungsplan 104 - Ostermoor III  
Vorlage: 2015/104
- TOP 6 Aufstellung Bebauungsplan 105 - Südlich Schloßpark III  
Vorlage: 2015/105
- TOP 7 1. Änderung des Bebauungsplans 95 - Zum Zollhaus  
Vorlage: 2015/106
- TOP 8 Einwohnerfragestunde
- TOP 9 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen  
gez. von Essen  
Bürgermeister

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

**Vorlage-Nr.: 2015/104**

freigegeben am **24.06.2015**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 17.06.2015**

### **Aufstellung Bebauungsplan 104 - Ostermoor III**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.07.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.07.2015	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 104 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltberichten – Teilbereich A und B – wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Der Gemeinde liegen zirka 40 Bewerbungen für Baugrundstücke in Hahn-Lehmden vor. Um dieser Nachfrage zumindest teilweise zu begegnen, sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Ausweisung von rund 25 Baugrundstücken geschaffen werden.

Die Grundstücke sollen im Rahmen eines Lückenschlusses im Bereich Liguster- und Feldrosenweg entstehen und den Ort in nordwestlicher Richtung abschließend abrunden. Die Erschließung der beiden Teilbereiche soll – je nach Nachfragesituation zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauleitplanverfahrens – in zwei zeitlich gestaffelten Schritten erfolgen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Wohnhäuser orientieren sich an den Festsetzungen des bereits vorhandenen Wohngebietes am Ligusterweg, um ein einheitliches Ortsbild zu erzeugen. So sind neben Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe auch örtliche Bauvorschriften zu Dachform und Dachneigung vorgesehen.

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

**Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Umweltberichte

**B e s c h l u s s v o r l a g e****Vorlage-Nr.: 2015/105**freigegeben am **24.06.2015****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 17.06.2015****Aufstellung Bebauungsplan 105 - Südlich Schloßpark III****Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.07.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.07.2015	Verwaltungsausschuss
Ö	14.07.2015	Rat

**Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 06.07.2015 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Der Bebauungsplan 105 – Südlich Schloßpark III mit Begründung und Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

**Sach- und Rechtslage:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 105 soll der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken begegnet werden, indem nördlich des Loyer Weges zwischen Buchen- und Emsoldstraße ein Baugebiet mit ca. 45 Grundstücken ermöglicht wird (vgl. Vorlage 2015/010 und 2015/053).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind Anregungen zu der vorliegenden Planung lediglich vom Landkreis Ammerland (u. a. Hinweise zum Umgebungsschutz Denkmal Schloßpark), vom OOWV und Kabel Deutschland (beide Hinweise zu Erschließungsarbeiten) eingebracht worden. Auf die Belange des benachbarten Reiterhofs wurde aufgrund der rechtlichen Vorgaben zum Normenkontrollverfahren (§ 47 Abs. 2a VwGO) erneut hingewiesen, ernsthafte Bedenken gegen die Bauleitplanung wurden jedoch nicht erhoben.

Insgesamt liegen keine wesentlichen Stellungnahmen vor, sodass nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Begründung
3. Umweltbericht
4. Abwägungsvorschläge

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

**Vorlage-Nr.: 2015/106**

freigegeben am **24.06.2015**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 17.06.2015**

### **1. Änderung des Bebauungsplans 95 - Zum Zollhaus**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.07.2015	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
Ö	14.07.2015	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 95 einschließlich Begründung wird zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Der Bebauungsplan 95 wurde im Jahre 2013 auf Antrag des Betreibers des Residenz-Hotels Zum Zollhaus aufgestellt. Dabei sind sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Betreiber beziehungsweise dessen von ihm beauftragten Architekten abgestimmt worden. Grundlage dafür waren die seinerzeit bereits vorliegenden Planentwürfe für die Erweiterung des Hotel- und Gaststättenbereiches.

Nunmehr hat der Betreiber seine Planungen für die Bebauung des Sondergebietes „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ konkretisiert, wobei die seinerzeit bereits vorliegenden Bauplanungen nicht wesentlich verändert wurden. Im Rahmen der baurechtlichen Vorprüfung sind nunmehr zwei Konflikte baurechtlicher Art aufgetreten. Diese bereits im ursprünglichen Aufstellungsverfahren auszuräumen ist seinerzeit vom Betreiber beziehungsweise seinem beauftragten Architekten versäumt worden.

Zum einen ermöglichen die getroffenen Festsetzungen zur eingeschossigen Bauweise im Ursprungsplan nicht, dass auch im Dachgeschoss Hotelzimmer eingerichtet werden dürfen.

Hintergrund ist, dass die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) ein Vollgeschoss definiert, sobald sich im Dachgeschoss noch Aufenthaltsräume befinden. Die Festsetzung im Ursprungsplan widerspricht daher der vom Investor geplanten Errichtung von Hotelzimmern im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und auch im Dachgeschoss.

Zum anderen widersprechen sich die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zur offenen Bauweise der vom Investor geplanten Anordnung der Eventhalle und Hotelzimmern. Die offene Bauweise lässt eine Gebäudelänge von maximal 50,00 Metern zu. Die Baupläne des Investors sehen jedoch vor, die geplante Eventhalle durch ein Foyer und dahinterliegendem Wintergarten mit den geplanten Hotelzimmern zu verbinden, um eine räumliche Verbindung zu schaffen. Da diese Verbindung jedoch als baurechtliche Hauptnutzung zu beurteilen ist (während hingegen ein privater Wintergarten oftmals lediglich eine baurechtliche Neben-nutzung darstellt), bemisst sich die Gebäudelänge somit übergreifend und wird den Bauplänen entsprechend länger als 50,00 Meter sein.

Um diese baurechtlichen Probleme auszuräumen, soll die 1. Änderung des Bebauungsplans 95 durchgeführt werden. Diese sieht vor - unter Beibehaltung der bereits geltenden maximalen Gebäudehöhe von 12,00 Metern - eine zweigeschossige Bebauung zuzulassen sowie die maximale Gebäudelänge auf 65,00 Meter zu erweitern.

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

Da die o. g. Planungsänderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung kann daher verzichtet werden, sodass nunmehr direkt die öffentliche Auslegung durchgeführt werden kann.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden vom Investor getragen.

### **Anlagen:**

1. Satzung
2. Begründung