

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

**Vorlage-Nr.: 2012/011**

freigegeben am 18.01.2012

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Herr Jörg-Hendrik Kunze

**Datum: 18.01.2012**

### **Bebauungsplan 95 - Kleibrok "Zum Zollhaus"**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.02.2012	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	14.02.2012	Verwaltungsausschuss
N	17.07.2012	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 95 – Kleibrok „Zum Zollhaus“ mit Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die im Rahmen der 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 06.02.2012 berücksichtigt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 95 – Kleibrok „Zum Zollhaus“ nebst Begründung 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:**

Der Verwaltungsausschuss hatte in seiner Sitzung vom 06.12.2011 (siehe Vorlage 2011/193) die frühzeitige Beteiligung der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Als wesentliche Stellungnahme hat der Landkreis Ammerland unter anderem einen verkehrsgerechten Ausbau des „Logemanns Damm“ gefordert und schließt sich damit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr an. Darüber hinaus wird ein Lärmgutachten gefordert, um Konflikte zwischen Wohnnutzung und Gewerbe auszuschließen, außerdem wird auf mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte zur angrenzenden Biogasanlage hin-

gewiesen. Ein entsprechendes Lärmgutachten wurde beauftragt. Ein Geruchsgutachten erübrigt sich jedoch, da bezüglich der Geruchsimmissionen seitens der Landwirtschaftskammer keine Bedenken bestehen.

Von Bürgern gibt es zwei Stellungnahmen. Diese betreffen im Wesentlichen die Erstellung eines Lärmgutachtens im Bezug auf Gewerbe- und Verkehrslärm. Weiterhin gibt es Bedenken bezüglich einer zukünftigen Nutzung über den Hotel- und Saalbetrieb hinaus sowie zur Beibehaltung der Straßenführung Logemanns Damm. Das oben erwähnte Lärmgutachten wird bis zum Sitzungstermin des Bauausschusses vorliegen. Ein Ausbau des Logemanns Damm ist weder notwendig noch vom Investor gewünscht oder durchführbar.

Im nun vorliegenden Entwurf wurde das Maß der baulichen Nutzung von II- auf I-Geschossigkeit zurückgesetzt, da nach Aussagen des Investors hiermit seine Planungsabsichten ausreichend berücksichtigt sind. Die Firsthöhenbegrenzungen auf 12 m für den Hotel- und Saalbetrieb sowie auf 10 m für die Betriebsleiterwohnung sorgen für eine städtebaulich an die vorhandene Bebauung angepasste Lösung.

Alle Stellungnahmen und die dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Das beauftragte Planungsbüro Diekmann & Mosebach wird in der Sitzung weitere Ausführungen machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Verfahrens werden von dem Investor getragen.

### **Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Abwägungsvorschlag