

# GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



---

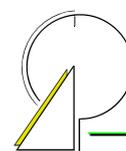
## Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“, 1. Änderung

gem. § 13 BauGB

# Begründung

Endfassung

26.08.2015



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	4
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>5</b>
5.1	Maß der baulichen Nutzung	5
5.2	Bauweise	5
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>5</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE</b>	<b>6</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	6
7.2	Verfahrensübersicht	7
	Aufstellungsbeschluss	7
	Öffentliche Auslegung	7
	Satzungsbeschluss	7
	Bürgermeister	7
	Planverfasser	7

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 95 angesichts geänderter Entwicklungsvorstellungen für die Weiterentwicklung des Hotels Zum Zollhaus an der Kleibroker Straße geringfügig zu modifizieren. Zu diesem Zweck erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der ursprünglichen Planungsziele hierüber nicht berührt werden.

Mit dem Ursprungsplan wurden im Jahr 2013 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung und Optimierung der Hotelanlage geschaffen. Zur Realisierung von weiteren Einrichtungen für den Hotel- und Gaststättenbetrieb (u. a. Hotelzimmer, Veranstaltungsräume) und von Betriebsleiterwohnen auf einer westlich an den bestehenden Betrieb angrenzenden Fläche setzt der Ursprungsplan hier Sondergebiete (SO 1, SO 2) gem. § 11 BauNVO mit entsprechenden zweckgebundenen Nutzungen und einem an das städtebauliche Umfeld orientierten Maß der baulichen Nutzung fest. Die Schutzansprüche in Bezug auf den Gewerbe- und Verkehrslärm, im Hinblick auf die Geruchsimmissionssituation sowie weitere relevante Belange wurden im Rahmen der Ursprungsplanung berücksichtigt (vgl. Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 95).

Die nunmehr geplanten Modifizierungen des Ursprungsplanes ergeben sich aufgrund der zwischenzeitlich konkretisierten Entwurfsplanung für die im Sondergebiet (SO 1) vorgesehene Hotelenerweiterung. Für das hier vorgesehene Hotelgebäude und die geplante Halle für kulturelle Veranstaltungen sieht diese einen in L-Formstellung zusammenhängenden Gebäudekomplex mit einer Gebäudefuge (Lobby-Bereich) zur optischen Trennung der beiden Baukörper vor. Im Rahmen einer Alternativenbetrachtung zeigt der Vorhabenträger auf, dass hierbei ein Ensemble aus zweigeschossiger Hotelbebauung und eingeschossiger Halle in Verbindung mit der möglichen Firsthöhe von 12 m ein sinnvollerer städtebauliches Gesamtbild ergibt, als dies mit der aktuell festgesetzten eingeschossigen Bauweise der Fall wäre. Zudem ergibt sich hierüber entsprechend den betrieblichen Zielen des Hotels die Möglichkeit, ein größeres Beherbergungsangebot zu schaffen. Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 wird die für das Sondergebiet (SO 1) ursprünglich festgesetzte eingeschossige Bauweise den betrieblichen Erfordernissen Rechnung tragend daher in eine zweigeschossige Bauweise geändert.

Aufgrund der in der Entwurfsplanung für den Gebäudekomplex eingeplanten Gebäudefuge kann des Weiteren die ursprünglich festgesetzte offene Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von bis zu 50 m nicht eingehalten werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Fuge zur optischen Trennung der Hotelanlage von der angrenzenden Eventhalle jedoch sinnvoll. Die für das Sondergebiet (SO 1) ursprünglich festgesetzte offene Bauweise (o) wird aufgrund dessen in eine abweichende Bauweise (a) geändert. Zur Vermeidung einer städtebaulich unverträglichen Verdichtung wird die mögliche Gebäudelänge dabei auf 65 m begrenzt.

Angesichts der im näheren Umfeld des Plangebiets bereits realisierten zweigeschossigen Gebäude und der vorgesehenen geringfügigen Abweichung gegenüber der bislang geltenden offenen Bauweise fügt sich das geplante Bauvorhaben künftig weiterhin verträglich in das vorherrschende Ortsbild mit aufgelockerten Bebauungsstrukturen ein. Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist durch die kleinteilige Anpassung der ursprünglichen Planinhalte entsprechend nicht zu erwarten.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ für das Sondergebiet (SO 1) behalten durch die 1. Änderung des Ursprungsplanes weiterhin ihre Gültigkeit.

Aufgrund der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts gem. § 13 (3) BauGB abgesehen. Über die geplante Änderung der zulässigen Geschossigkeit und Bauweise für künftige Bauvorhaben im Sondergebiet (SO 1) ergibt sich kein über das bestehende Maß hinaus möglicher Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt sich somit nicht. Artenschutzrechtliche Belange sind ebenfalls nicht betroffen.

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ umfasst das im Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzte Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ (vgl. Abbildung).

Abbildung: Auszug aus dem Ursprungsplan Nr. 95



Quelle: Bebauungsplan Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus – Erweiterung“ mit den festgesetzten Sondergebieten SO 1 und SO 2, Gemeinde Rastede (Stand: Urschrift (2013))

### 2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet - im Kreuzungsbereich der Kleibroker Straße und dem Logemanns Damm gelegen - unterliegt derzeit vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung (Maisacker). Ein Teilbereich im Südosten wird als Parkplatzfläche für die Gäste des gegenüberliegenden Hotels „Zum Zollhaus“ genutzt.

Östlich des Planungsraumes am Logemanns Damm befindet sich der bestehende Hotel- und Gaststättenbetrieb „Zum Zollhaus“ sowie Wohnstrukturen. Hieran grenzt eine Waldfläche an. Nördlich und nordwestlich des Plangebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südöstlich befindet sich das denkmalgeschützte Areal einer

landwirtschaftlichen Hofstelle. Etwa 80 m südwestlich des Plangebietes liegen weitere Wohnnutzungen.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

#### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum eingestuft. Für das Plangebiet werden keine konkreten Aussagen getroffen. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist entsprechend der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Für das Plangebiet selbst werden hiernach verschiedene Aussagen getroffen. Neben der Darstellung des Bereiches als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts wird die Fläche überlagernd als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen sind hier auf das notwendige Maß zu beschränken. Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Planungsraumes an der Kleibroker Straße werden die o. g. für das Gebiet geltenden raumordnerischen Grundsätze durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 95 einschließlich der vorliegenden 1. Änderung geplante kleinteilige Weiterentwicklung der vorhandenen Hotelanlage nur in geringfügigem Maße berührt.

Gemäß den weitergehenden Inhalten des RROP wird die Gemeinde Rastede aufgrund des bestehenden hohen Potentials für die Erholungs- und Freizeitnutzung ferner als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Erholung. Entlang des Plangebietes ist ein regional bedeutsamer Wanderweg ausgewiesen. Raumordnerische Zielsetzung ist es, den Fremdenverkehr in der Gemeinde Rastede grundsätzlich als integrierten Teil der regionalen Wirtschaft weiter zu entwickeln. Dazu ist gemäß dem RROP in erster Linie die qualitative und strukturelle Verbesserung und bedarfsgerechte Ergänzung des vorhandenen Angebotes, speziell im Bereich der Gastronomie und des Beherbergungsgewerbes zu betreiben. Die Erhaltung und Verbesserung des bestehenden Angebotes an Erholungsgebieten und Fremdenverkehrseinrichtungen haben dabei Vorrang vor der Entwicklung neuer Gebiete. Die vorliegende Bauleitplanung zur Weiterentwicklung eines hochwertigen Hotel- und Gaststättenbetriebes steht somit im Einklang mit den vorgenannten raumordnerischen Zielvorgaben.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen der 53. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2013, über die seinerzeit parallel zum Bebauungsplan Nr. 95 die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Hotelareals geschaffen wurden. Entsprechend gilt für das Plangebiet die Darstellung als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 wird somit gem. § 8 (2) BauGB aus den Inhalten des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 gelten die Inhalte des seit 2013 rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“. Über die Festsetzung eines Sondergebietes (SO 1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gaststättenbetrieb“ werden hierin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung des am Standort bereits ansässigen Hotel- und Gaststättenbetriebes „Zum Zollhaus“ geschaffen. Entsprechend den konkreten Entwicklungszielen des Hotelinhabers wird dabei u. a. ein zusätzliches Angebot an Hotelzimmern sowie eine Eventhalle für verschiedene kulturelle Veranstaltungen ermöglicht.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 werden die ursprünglichen Festsetzungen für das Sondergebiet (SO 1) zugunsten eines geringfügig höheren Ausnutzungsgrades in Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse und Gebäudelänge entsprechend den aktuellen betrieblichen Erfordernissen des Hotel- und Gaststättenbetriebes angepasst. Mit Rechtswirkung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus – Erweiterung“ treten die bislang für das im Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzte Sondergebiet (SO 1) geltende eingeschossige sowie offene Bauweise außer Kraft.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB zu berücksichtigen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird angesichts der geringfügigen Änderungen der Inhalte des Ursprungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden erfüllt. Aufgrund der geringen Planänderungen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange und Belange von Natur und Landschaft. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gem. § 13 (3) BauGB abgesehen. Es wird ferner kein über das bestehende Maß hinaus möglicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange sind ebenfalls nicht betroffen.

### **4.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Fall von archäologischen Befunden im Plangebiet das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str.15, 26121 Oldenburg, Tel. Nr. 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-

Mail: jana.Fries@nld.niedersachsen.de) unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen ist.

## 5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Planungsziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 95 an die aktuellen betrieblichen Erfordernisse des Hotels „Zum Zollhaus“ anzupassen. Aufgrund der zwischenzeitig vom Vorhabenträger konkretisierten Entwurfsplanung für die geplante Weiterentwicklung der Hotelanlage ist konkret eine kleinteilige Änderung der für das festgesetzte Sondergebiet (SO 1) bislang zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Bauweise vorgesehen.

### 5.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Entwurfsplanung zur geplanten Hotelenerweiterung sieht für das im Ursprungsplan festgesetzte Sondergebiet (SO 1) einen in L-Formstellung zusammenhängenden Gebäudekomplex aus Eventhalle und Hotelgebäude mit einer Gebäudefuge zur optischen Trennung der beiden Baukörper vor.

Das hierbei seitens des Vorhabenträgers favorisierte Ensemble aus zweigeschossiger Hotelbebauung und eingeschossiger Halle ergibt in Verbindung mit der möglichen Firsthöhe von 12 m im Vergleich zu einer eingeschossigen Hotelbebauung und Eventhalle ein städtebaulich sinnvollerer Gesamtbild. Ferner lässt sich hierüber ein größeres Beherbergungsangebot entsprechend den betrieblichen Entwicklungszielen des Hotels schaffen. Die für das Sondergebiet (SO 1) bislang geltende eingeschossige Bauweise wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung daher in eine zweigeschossige Bauweise geändert.

### 5.2 Bauweise

Aufgrund der eingeplanten, aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Gebäudefuge zwischen dem Hotelgebäude und der Eventhalle wird die im Bebauungsplan Nr. 95 für das Sondergebiet (SO 1) festgesetzte offene Bauweise (o) mit einer zulässigen Gebäudelänge von bis zu 50 m leicht überschritten. Den aktuellen Entwicklungszielen des Vorhabenträgers Rechnung tragend wird im Rahmen dieser 1. Änderung des Ursprungsplanes daher für das (SO 1) eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Zur Vermeidung einer unverträglichen Verdichtung am Standort wird die zulässige Gebäudelänge dabei jedoch auf maximal 65 m begrenzt.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Logemanns Damm.
- **ÖPNV**  
Das Plangebiet ist nicht durch den ÖPNV erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle mit Regionalbusanbindung "Rastede, Marktplatz" befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.500 m und liegt damit außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird zentral über den Anschluss an das kommunale Leitungsnetz zur Kläranlage geregelt.
- **Wasserversorgung**  
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen durchzuführen ist, ist rechtzeitig mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.
- **Oberflächenentwässerung**  
Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes Nr. 95 ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Prante, Rastede erstellt. Hiernach ist innerhalb des Plangebietes eine Regenrückhaltung vorzusehen. Hierzu ist die Anlage einer privaten Teichanlage geplant. Ausgehend von der Teichanlage erfolgt eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers über das örtlich vorhandene Grabensystem und Regenwasserkanalnetz in den Vorfluter (Geestrandtief, Gewässer II. Ordnung) (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95).
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

## 7.2 Verfahrensübersicht

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 BauGB den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 gefasst.

### Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 13 (2) S. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am ..... durch Hinweis in der Tagespresse.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 95 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beige-fügt.

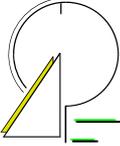
Rastede, .....

.....

Bürgermeister

### Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 Kleibrok „Zum Zollhaus - Erweiterung“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16 30  
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

.....  
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach  
(Planverfasser)