

Flecken Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Michael Matheja

Telefon: 04252/391-417

Datum: 18.03.2016



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

Vorlage Nr.: Fl-0193/16

Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss	20.04.2016	nicht öffentlich
Rat	20.04.2016	öffentlich

Betreff:

B-Plan Nr. 4 (16/34) "Klostermühle" -3. Änderung

B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

a) Beschluss über Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

a) Es werden die Beschlussempfehlungen zu den innerhalb der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der parallel durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gem. der Beschlussvorlage beschlossen.

b) Es wird der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 (16/34) „Klostermühle“ - 3. Änderung mit Begründung gem. § 10 BauGB gefasst. Die B-Planänderung ist ein B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 14.10.2015 die Durchführung des Bauleitplanverfahrens als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gem. § 13 a BauGB beschlossen. Außerdem hat der Rat in seiner Sitzung am 17.02.2016 die öffentliche Auslegung der o. g. Bebauungsplanänderung mit Begründung und Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde parallel zur erstmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 19.02.2016 in der Kreiszeitung öffentlich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben am 25.02.2016 über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Der Planentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 29.02.2016 bis einschließlich

29.03.2016 im Rathaus der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen öffentlich ausgelegt und konnten während der Dienstzeiten sowie nach Vereinbarung eingesehen werden.

Während der öffentlichen Auslegung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben, jedoch keine Anregungen geäußert:

1. ExxonMobilProduction, Hannover mit Stellungnahme vom 01.03.2016
2. PLEdoc GmbH, Essen mit Stellungnahme vom 02.03.2016
3. Harzwasserwerke GmbH, Hildesheim mit Stellungnahme vom 03.03.2016
4. Samtgemeinde Schwaförden mit Stellungnahme vom 02.03.2016
5. Wasserversorgung Syker Vorgeest, Syke mit Stellungnahme vom 08.03.2016
6. Handwerkskammer Hannover mit Stellungnahme vom 07.03.2016
7. VBN mit Stellungnahme vom 08.03.2016
8. Gasunie Deutschland Services GmbH mit Stellungnahme vom 10.03.2016
9. Wasserbeschaffungsverband Süstedt mit Stellungnahme vom 03.03.2016
10. Landwirtschaftskammer Niedersachsen- Ni, mit Stellungnahme. vom 08.03.2016
11. Avacon AG Prozesse, Salzgitter mit Stellungnahme vom 09.03.2016
12. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit Stellungn. vom 09.03.2016
13. TenneT TSO GmbH mit Stellungnahme vom 10.03.2016
14. Erdgas Münster GmbH mit Stellungnahme vom 09.03.2016
15. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen mit Stellungnahme vom 22.03.2016
16. Samtgemeinde Siedenburg mit Stellungnahme vom 23.03.2016

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und Anregungen geäußert:

Die Stellungnahmen liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

1. EWE NETZ GmbH, Delmenhorst, mit Stellungnahme vom 04.03.2016

Beschlussempfehlung:

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

2. Mittelweserverband mit Stellungnahme vom 07.03.2016

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise und Forderungen des Mittelweserverbands werden beachtet. Die Lage und der Verlauf der „Obere Eyter“ werden nicht verändert. Sollten einzelne Maßnahmen geplant sein, wird dies mit dem Mittelweserverband abgestimmt. Die Zuwegung zum Mühlenrad und-kolk wird sichergestellt.

3. LGLN, - Kampfmittelbeseitigung mit Stellungnahme vom 08.03.2016

Beschlussempfehlung:

Das Plangebiet der 3. Änderung erstreckt sich über einen kleinen Bereich des Waldgebiets Heiligenberg. In dem Bereich sind bisher keine Kampfmittel gefunden worden. Abwürfe von Kampfmittel etc. sind für diesen ländlichen Bereich nicht bekannt. Es ist daher höchst unwahrscheinlich, dass im Änderungsbereich Kampfmittel liegen. Auf eine Luftbildauswertung wird daher verzichtet.

4. Amt für regionale Landentwicklung mit Stellungnahme vom 10.03.2016

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise des ArL werden zur Kenntnis genommen. Der geänderte Grenzverlauf südöstlich der Straße „Heiligenberg“ wird beachtet. Aufgrund nur der geringfügigen Veränderungen des Grenzverlaufs und der in diesem Bereich bis an die Grundstücksgrenze festgesetzte Baugrenze und „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden keine Auswirkungen auf die spätere Umsetzung der Nutzungen gesehen.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme vom 16.03.2016

Beschlussempfehlung:

Die Forderungen der Telekom zur Sicherstellung der vorhandenen Leitungen und deren Nutzung werden beachtet. Sofern Änderungen bei der Lage der Leitungen notwendig sind, wird mit der Telekom Rücksprache gehalten.

6. Stellungnahme einer Person vom 22.03.2016

Beschlussempfehlung:

1. Denkmalschutz

Die 3. Änderung des B-Plans „Klostermühle“ setzt für ihren Geltungsbereich die Art und das Maß der baulichen Nutzung fest. Außerdem wird durch die „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen“ (ÖBV) die Zulässigkeit verschiedener Baukörper wie Dachneigung und Fassadengestaltung geregelt. Der B-Plan bietet dem Bauherrn Zulässigkeiten an, in dessen Rahmen er seine Planungen verwirklichen kann (Angebotsbebauungsplan). Der B-Plan bereitet eine mögliche Bebauung vor, regelt aber nicht den konkreten Abriss oder den Neubau baulicher Anlagen. Inwiefern vorhandene Gebäude entfernt oder neu gebaut werden, obliegt dem Bauherrn und seinen späteren Planungen. Dabei müssen neben den Festsetzungen des B-Plans auch weitere gesetzliche Bestimmungen wie z.B. das Bauordnungsrecht oder das Nieders. Denkmalschutzgesetz beachtet werden.

Der Bürger zitiert die §§ 2, 3 und 8 des Paragraphen des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) und stellt die Behauptung auf, dass die o.g. Paragraphen für die Klostermühle und seine Umgebung anzuwenden sind, ohne konkrete Beispiele zu nennen, und der B-Plan diese Aussagen nicht beachtet.

Die Anwendbarkeit des Denkmalschutzgesetzes auf die Klostermühle Heiligenberg und ihre unmittelbare Umgebung wird nicht in Frage gestellt. Ein entsprechender Hinweis ist bei „Gebäude 2 (Klostermühle) der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen aufgenommen. Weitere Aussagen bezüglich des Denkmalschutzes trifft die B-Planänderung nicht. Alle anderen Festsetzungen der B-Planänderung schränken den Denkmalschutz nicht ein. Erst bei konkreter Bauantragstellung sind die Vorgaben des NDSchG zu beachten.

2. Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) stellt die vorhandenen und geplanten Nutzungen für das Land Niedersachsen dar. Dabei sind die Darstellungen des LROP aufgrund des großen Maßstabs nicht parzellengenau. Man unterscheidet nach Zielen und Grundsätzen. Ziele sind bindend. Von ihnen kann nur durch ein förmliches Zielabweichungsverfahren abgewichen werden. Grundsätze sind dagegen nicht verbindlich. Von ihnen kann mit einer entsprechenden Begründung abgewichen werden. Die Auszüge des LROP liegen der Beschlussvorlage bei.

Der Bürger zitiert Punkt 1.1 „Entwicklung der ländlichen Struktur des Landes“ Nr. 7, 6. Spiegelstrich und stellt dabei auf die Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Vielfalt, die Schönheit und den Erholungsraum der Landschaft ab.

Durch die Festsetzungen des B-Plans werden keine wesentlichen Änderungen im Landschaftsraum hervorgerufen, da es sich bis auf den Parkplatz entlang der Straße um bereits versiegelte Flächen handelt.

Im Rahmen des LROP wird unter dem 1. Spiegelstrich der Nr. 7 beschrieben, die Entwicklung der ländlichen Regionen zu fördern, um für „insbesondere kleine und mittlere Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können“.

Hier hat sich die Gemeinde entschlossen, im touristisch stark genutztem Bereich „Heiligenberg“ durch Änderung des B-Plans einen vorhandenen Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb zu erhalten, eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben und einen gewerblichen Betrieb im ländlichen Bereich zu fördern.

Die unter den Punkten 1.3, 3.1.2, 3.2.3 aufgeführten Grundsätze zu Natur und Landschaft in Verbindung mit touristischen Entwicklungen wird entsprochen, da die Änderung in einem bereits durch B-Plan überdeckten Gebiet durchgeführt wird. Belange der Oberen Eyter werden nicht berührt. Abstände wie z.B. des südlichen Parkplatzes sind eine Verbesserung zu den Festsetzungen des bisherigen 2. Änderung des B-Plans und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

3. Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Diepholz

Die wiedergegebenen Aussagen des RROP werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Bauleitplanverfahren zum ursprünglichen B-Plan Klostermühle wurden die einzelnen gesetzlichen und raumordnerischen Bestimmungen behandelt. Die Aussagen des RROP werden auch bei der B-Planänderung berücksichtigt. Die Funktionen Natur und Landschaft sowie Erholung werden in ihrer Funktion nicht eingeschränkt. Die Bauflächen werden vom Grundsatz her beibehalten.

Die B-Planänderung regelt nicht den Erhalt, die Veränderung oder Entfernung kultureller Sachgüter. Er setzt lediglich Baurechte fest. Die Beurteilung kultureller Sachgüter obliegt den Einzelgenehmigungsverfahren und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

4. Festsetzungen des B-Plans „Klostermühle“ und der 1. und 2. Änderung

Ziel des B-Plans war der Erhalt der Klostermühle und die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit. Hierfür wurde die Festsetzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gewählt. Bei der Bewirtschaftung des Grundstücks mit seinen baulichen Anlagen musste festgestellt werden, dass der Erhalt der Gebäude mit den bisher ausgeführten gewerblichen Nutzungen (Töpferei) wirtschaftlich nicht möglich war. Die Zulässigkeit von Gaststättennutzung und Beherbergungsgewerbe wurde bereits in der 2. Änderung des B-Plans ermöglicht. Um den Erhalt der Klostermühle als Baudenkmal auch weiterhin zu sichern, werden die bisher ausnahmsweise zulässigen Nutzungen jetzt allgemein zugelassen. Durch die möglichen Nutzungen wird der Allgemeinheit auch zukünftig die Möglichkeit gegeben, das Baudenkmal zu besichtigen. Da das Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe jetzt überwiegt, wurden die Bauflächen als Sondergebiete festgesetzt, um so der bauleitplanerischen Einstufung der Baunutzungsverordnung gerecht zu werden. Tourismus, Historisches Handwerk, Kultur und Ausstellungen sind ebenfalls zulässig. Da sich die Nutzungen in etwa gleichen und die Allgemeinheit das Baudenkmal auch zukünftig besichtigen kann, wäre eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben. Das BauGB setzt allerdings für einen „B-Plan der Innenentwicklung“ keine Entwicklung aus dem FNP voraus. Der FNP kann danach berichtigt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein B-Plan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinflusst werden; der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

5. Festsetzungen der 3. Änderung des B-Plans Klostermühle

a) Die Baufeld 2 umfasst das Gebäude der Klostermühle und kann damit eindeutig im Raum festgemacht werden. Das Baufeld 3 aufgrund seines direkten Anschlusses ebenfalls. Das Baufeld 1 und das anschließende Baufeld N1 sind, wie alle anderen Baufelder auch, in sich vermaßt. Beim Baufeld N2 fehlt die Vermaßung der Tiefe. Allerdings fehlt hier eine Vermaßung der Baufelder im Raum. Aufgrund der Genauigkeit der digitalen Kartengrundlage kann die Lage der Baufelder im B-Plan abgegriffen werden. Im Rahmen der Klarstellung werden die Maße nachgetragen.

Das Baufeld 4 hat seine Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, der Grenze zur Oberen Eyter und zum Parkplatz, der vermaßt ist. Das Baufeld 4 ist somit eindeutig im Raum bestimmt. Das in den textlichen Festsetzungen hinsichtlich max. Größe festgelegte Gebäude kann auf dem Baufeld unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grenzabstände der Niedersächsischen Bauordnung gebaut werden. Die Grenzabstände garantieren den Abstand, auch zur Straße.

b) Für das Gebäude 3 – Terrasse ist eine Firsthöhe von 3,20 m zzgl. 1 m für Geländer festgesetzt. Mit dieser max. Höhe ist die Terrasse etwa höhengleich (ca. 0,3m bis 0,4 m höher) mit dem Wanderweg. Das Geländer darf max. 1 m hoch sein. Damit wird die Allgemeinnutzung des Wanderwegs nicht beeinträchtigt.

c) Der öffentliche Verbindungsweg ist als „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit“ festgesetzt. Die Nutzung des Wegs ist somit gewährleistet.

d) Das historische Handwerk und die anderen im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Nutzungen sind auch weiterhin zulässig. Die Allgemeinheit hat, wie unter Nr. 4 beschrieben, die Möglichkeit, die Klostermühle zu besichtigen. Der kulturhistorische Charakter der Klostermühle geht durch die geänderte Festsetzung nicht verloren bzw. wird dadurch gehalten. Dies wird im Rahmen des Denkmalschutzes gewährleistet.

e) Mit der ÖBV kann die Gemeinde die Gestaltung baulicher Anlagen regeln oder zumindest Eckpunkte setzen. Dies hat die Gemeinde mit der ÖBV getan. Dabei hat sie für das Gebäude 1 einen Gestaltungsvorschlag aufgenommen. Die weitere Ausgestaltung der Gebäude bleibt den Planungen des Bauherrn und somit dem Baugenehmigungsverfahren überlassen. Dabei könnten auch Sonnenkollektoren oder eine Dachbegrünung erfolgen. Durch die Baugrenzen setzt der B-Plan ebenfalls nur einen Rahmen, innerhalb dessen Gebäude entstehen können.

Für das Gebäude 4 wurde eine Beschränkung der Grundfläche mit max. 65 m², der Gebäudehöhe mit max. 6,50 m und der Dachneigung von mind. 30° festgesetzt, so dass das Gebäude nicht dominant werden kann und sich als Schrägdach ausbildet. Bei einer Vergrößerung der Grundfläche und einer Dachneigung zwischen 40° -45° würde sich ein wesentlich höheres Gebäude mit einer größeren Dominanz ergeben, das in diesem Bereich zwischen Straße und Oberer Eyter nicht gewollt ist. Mit den getroffenen Festsetzungen sieht die Gemeinde einen Rahmen gegeben, in dem der Bauherr das Gebäude optisch entweder modern oder historisch gestalten kann.

Belange des Denkmalschutzes, die sich auf die Gestaltung der Gebäude beziehen, können erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

f) Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz ist als Spezialgesetz höherrangig als das Baugesetzbuch und auch nach Rechtskraft des B-Plans bei der Beurteilung von Bauvorhaben anzuwenden. Eine Wiedergabe der gesetzlichen Regelungen des NDSchG im B-Plan ist nicht erforderlich.

Die Größe des Vorbaus für den Eingangsbereich wird im B-Plan aufgrund der Kleingliedrigkeit nicht bestimmt festgesetzt, sondern mit Ausbuchtung der Baugrenze nur angedeutet. Die konkrete Größe des Vorbaus ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Der Erhalt des Baudenkmals regelt sich nach dem NDSchG. Das Baudenkmal ist als Baudenkmal deklariert. Die zeitliche Abfolge der geplanten Nutzungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

g) Die Textliche Festsetzung über die Nebenanlage 2 (N2) wird redaktionell geändert, dass nicht die Sitzgelegenheiten, sondern die bauliche Anlage als solche die Festsetzungen einhalten muss. Weitere gestalterische Festsetzungen wurden für die Nebenanlagen nicht getroffen, um einen Gestaltungsspielraum zu geben. Die Nutzung der Hoffläche soll als Ergänzung für die Gaststättennutzung, insbesondere in den Sommermonaten, bereitgestellt werden. Die kulturhistorischen, künstlerischen und handwerklichen Ausstellungen sollen auf der Fläche um das Gebäude 4 durchgeführt werden, sind auf der Hoffläche aber auch nicht ausgeschlossen und für jedermann zugänglich.

h) Die Natur- und Erholungsfunktion wird nicht verändert. Mit den Umplanungen zur

Klostermühle bleibt der Teich (§30 Biotop) unangetastet und ist somit nicht Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Der derzeit bereits vorhandene und im Bebauungsplan festgeschriebene Wanderweg entlang des Teiches wird nicht geändert und bleibt erhalten. Beeinträchtigungen des Teiches durch Spaziergänger, (z.B. mit Hunde) sind derzeit bereits gegeben.

Die Aussage in der Potentialstudie zur zeitweisen Störungen des Teiches bezieht sich hauptsächlich auf die Errichtung eines Steges in den Teich hinein. Auf Grund naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlichen Gründe wurde auf die Errichtung des Steges verzichtet. Die jetzige Planungen (Terrasse an der Klostermühle) führt auf Grund der bereits vorhandenen Wegenutzung nicht zu einer erheblichen Änderung der Störungen. Sollten zum Schutz bestimmter Tierarten dennoch Nutzungseinschränkungen der Terrasse erforderlich werden, werden diese in Abstimmung mit der UNB festgelegt und sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

zur Zusammenfassung:

Durch die Festsetzungen können bauliche Anlagen/Gebäude entstehen, die das Landschaftsbild verändern. Dies ist der Gemeinde durchaus bewusst. Fraglich ist allerdings, ob diese Veränderungen das Landschaftsbild und das Baudenkmal Klostermühle sowie dessen Umfeld negativ beeinflussen. Dies unterliegt einer subjektiven Bewertung. Die in der Stellungnahme aufgeführten Verbindungen zwischen Gaststättenbetrieb und Kunst in naturbelassener Umgebung sowie das urtümliche Ambiente können erhalten bleiben. Der Erholungswert wird weiterhin als gegeben gesehen.

Durch das im neuzeitlichen Stil mögliche Beherbergungsgebäude kann ein Gegensatz zur denkmalgeschützten Klostermühle geschaffen werden, der das Baudenkmal als solches herausstellt.

7. Stellungnahme einer Person vom 28.03.2016

Beschlussempfehlung:

Die von der Bürgerin allgemein gehaltenen Zweifel an dem kulturhistorischen Bereich der Klostermühle beziehen sich auf konkreten Um-, An. und Neubaumaßnahmen und nicht auf die Festsetzungen des B-Plans. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme unter Nr.6 verwiesen.

Der Mühlenteich liegt nicht im Geltungsbereich der B-Planänderung. Er bleibt im rechtskräftigen B-Plan Nr. 4 (16/34) „Klostermühle“ als Wasserfläche „Teich“ festgesetzt. Für Veränderungen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist.

Die Parkplatzanlage wird als erforderlich gesehen, um in dem Bereich der Klostermühle ein geregeltes Parken gewährleisten zu können und ein „wildes“ Parken an den Straßenseitenräumen zu verhindern. Der Parkplatz dient in erster Linie dem Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb, darüber hinaus aber auch dem touristischem Bereich „Heiligenberg“ allgemein. Ein näher an den Bereich der Klostermühle heranrückender Parkplatz würde den Bereich optisch wie auch von der Nutzung Gaststätte stören.

Lediglich die Behindertenparkplätze sind direkt östlich des Gebäudes 1 festgesetzt, um den Benutzern bei der Handhabung entgegen zu kommen. Eine Eingrünung der Parkplätze soll sie in das Umfeld integrieren.

Wie unter Stellungnahme Nr. 6 Pkt. 4 erläutert, war die Gaststättennutzung und das Beherbergungsgewerbe bisher schon möglich. Um die Nutzung und den Erhalt des Baudenkmals wirtschaftlich darstellen zu können, werden die genannten Nutzungen Hauptnutzungen. Dabei werden die Betten nicht als Konkurrenz zum Ortskern Vilsen gesehen, sondern als Ergänzung für den Naherholungsbereich Heiligenberg. Der Flecken ist auch weiterhin bemüht, im Ortskern ein Hotel anzusiedeln. Die städtebaulichen Veränderungen im Ortskern Vilsen stehen nicht im Zusammenhang mit der B-Planänderung.

8. Stellungnahme von Personen vom 26.03.2016

Beschlussempfehlung:

Die Ausführungen zur bisherigen Attraktivität des Bereichs Klostermühle werden zur Kenntnis genommen. Kulturelle und künstlerische Veranstaltungen und Ausstellungen sind nach der B-Planänderung ebenfalls zulässig. Die Verbindung zur Natur ist wie bisher auch möglich. Zur Frage der Einbindung des neuen Gebäudes in den Denkmalschutz wird auf die Abwägung zur Stellungnahme Nr. 6 verwiesen.

Wanderwege werden durch die Planung nicht aufgehoben.

9. Stellungnahme einer Person vom 28.03.2016

Beschlussempfehlung:

1. Zu den Ausführungen über die bisherigen und die geplanten Nutzungen wird auf die Abwägung zur Stellungnahme Nr. 6 verwiesen. Die Nutzungen bleiben gleich, lediglich die Wertigkeit der Nutzungen werden geändert. Die Voraussetzungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) sind gegeben. In dem Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Hiervon hat der Rat Gebrauch gemacht. Die Öffentlichkeit hat in einem Verfahren für einen B-Plan der Innenentwicklung die Möglichkeit ihre Anregungen innerhalb der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu äußern (§ 13 Abs. Nr. 2 BauGB).

2. Zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Entwicklung aus dem FNP in Bezug auf die 3. Änderung des B-Plans „Klostermühle“ wird auf die Abwägung zur Stellungnahme Nr. 6 verwiesen.

3. Die in der 2. B-Planänderung festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten wurden bisher nicht ausgeübt. Vielmehr konnten die Gebäude von der bisherigen Eigentümerin nur durch ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe, das bisher nur als ausnahmsweise Nutzung zugelassen war, erhalten werden, ohne dass Investitionen möglich waren. Um den Bestand der Klostermühle zu gewährleisten, wird die ausnahmsweise Nutzung jetzt allgemein zulässig. Der Erhalt der Klostermühle wird nachhaltig sichergestellt. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild

wird einerseits baukulturell erhalten (Klostermühle) wie auch entwickelt (Gästehaus). Nach § 1 Abs.5 S.3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Gerade dies wird durch die 3. B-Planänderung durchgeführt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in einem touristisch erschlossenen Gebiet wird festgestellt. Ein Widerspruch zu § 3 Abs.1 BauGB wird nicht gesehen, da das Verfahren nach § 13a BauGB gerade die Möglichkeit des Verzichts auf § 3 Abs. 1 BauGB vorsieht.

4. Für den Geltungsbereich der 3. B-Planänderung besteht schon der rechtskräftige B-Plan „Klostermühle“ und deren 2. Änderung. Es handelt sich somit bereits um einen Innenbereich, nicht nach § 34 BauGB, sondern nach § 30 BauGB nach altem Recht. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen mussten bei Aufstellung des B-Plans „Klostermühle“ nicht festgesetzt werden. Die Fläche des neu festgesetzten Parkplatzes ist bisher als „Fläche für die Landwirtschaft – Wiese- und Weidewirtschaft“ festgesetzt. Ein besonderer Schutz obliegt dieser Fläche nicht. Die für den Parkplatz vorgesehenen Flächen sind nicht besonders geschützt. Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung 2015 ergeben für diese Wiesen eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II / III). Mit einer umschließenden Begrünung wird der Parkplatz in die umgrenzende Landschaft eingebunden. Es findet eine Nachverdichtung statt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich. Der §13a BauGB verzichtet auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich zugunsten einer Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die Vermeidung des Parkplatzes wird nicht gesehen, da ansonsten der gesamte Bereich durch „wildes“ Parken stärker in Mitleidenschaft gezogen wird als durch diese geordnete Planung.

5. Der Behauptung, die Behörden hätten aufgrund Zeitmangels keine abschließenden Stellungnahmen abgeben können, sie hätten dabei ihre Sorgfaltspflicht verletzt, wird nicht gefolgt. Die Auslegungsdauer beträgt 1 Monat. Die Frist hätte auf Antrag verlängert werden können. Kein Beteiligter hat eine Fristverlängerung beantragt oder den Zeitrahmen gerügt.

6. Die vorgebrachten Bedenken zwischen Bauleitplanung und Denkmalschutz betreffen die Ebene des konkreten Bauvorhabens. Ein Abriss des Nebengebäudes und Neubau ist nicht Inhalt des B-Planverfahrens. Der B-Plan eröffnet nur ein Angebot zulässiger Nutzungen. Zu den Festsetzungen der Gestaltung wird auf die Abwägung zur Stellungnahme Nr. 6 verwiesen. §10 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) enthält eine Regelung über die Gestaltung baulicher Anlagen, die das bestehende oder geplante Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten. Die Gebäude müssen sich nach den Festsetzungen des B-Plans gestalten. Insofern wird das Ziel der Gemeinde erreicht/eingehalten. Von einer Verunstaltung im Sinne des § 10 NBauO kann daher nicht gesprochen werden. Es könnte natürlich sein, dass einzelne Betrachter das oder die Gebäude subjektiv als verunstaltend bewerten.

7. Nach dem Verzeichnis des Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung über die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die innerhalb der Bauleitplanung zu beteiligen sind, ist der Landkreis für die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege zu beteiligen. Der Landkreis wurde innerhalb der öffentlichen Auslegung beteiligt. Ein Widerspruch zu § 2 Abs. 1 und 2 NDSchG wird nicht gesehen, da in den Absätzen die Aufgabe des Denkmalschutzes dem Land zugeteilt wird, das bei der Erfüllung der Aufgabe mit den Landkreisen, Gemeinden usw. zusammenwirken soll.

8. Die Bedeutung der Klostermühle misst sich nicht daran, ob der Landkreis auf seiner Homepage ein Bild der Klostermühle zur Gestaltung der Website benutzt. Die Bebauung der Baufläche im Anschluss der Klostermühle obliegt dem Baugenehmigungsverfahren und der darin erforderlichen Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Eine Dominanz und eine negative Auswirkung auf die Klostermühle muss nicht zwingend die Folge sein.

9. § 1 Abs. 5 Satz 2 und 3 Baugesetzbuch beinhalten nicht nur die Erhaltung, sondern auch die Entwicklung von Orts- und Landschaftsbild. Insbesondere der Satz 3 wird in der Stellungnahme nicht zitiert, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Wie in der Stellungnahme angesprochen, wurden bei den bisherigen B-Planänderungen die zulässigen Nutzungen zugunsten des Gaststätten- und Beherbergungsgewerbes erweitert. Es wird auf die Abwägung zu Nr. 4 der Stellungnahme 1 (Ifd. Nr. 6) verwiesen.

10. Das Bettenangebot des Naherholungsgebiets Heiligenberg stellt keine Konkurrenz zum Ortskern Vilsen dar. Vielmehr ergänzt es das Bettenangebot und stellt speziell für die Urlauber im Bereich Heiligenberg Unterkünfte zur Verfügung. Der Heiligenberg hat sich aufgrund seiner abgeschiedenen ruhigen Lage mittlerweile auch als Tagungszentrum für Seminare und Firmentreffen etabliert. Die Nachfrage an Betten besteht.

Der Ortskern Vilsen spricht auch Urlauber, allerdings mit anderen Wünschen, an. Hier ist neben der Ruhe außerdem die Erreichbarkeit von Restaurants und Freizeitangeboten gefragt. Der Flecken versucht schon seit Jahren, ein Hotel im Ortskern anzusiedeln. Aufgrund der notwendigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen ist dies bisher nicht gelungen. Das Ziel wird weiterverfolgt. Leerstände sind im Ortskern in Bezug auf touristische Unterkünfte nicht zu verzeichnen.

11. Die Auflistung der einzelnen Belange unter § 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB gibt keine Wertigkeit wieder, sondern ist eine reine Wiedergabe der einzelnen Belange (Rdnr. 111 zu § 1 BauGB Kommentar Erns/Zinkhahn/Bielenber/Krautzberger).

12. Die 3. Änderung ermöglicht in direkter Weise die allgemeine Zulässigkeit des Gaststätten- und Beherbergungsgewerbes und dient damit, wie vom Bürger genannt, privaten Zielen. Allerdings dient die Gaststätte und das Beherbergungsgewerbe gleichzeitig der besseren infrastrukturellen Erschließung des Naherholungsgebiets Heiligenberg und somit einem öffentlichem Belang. Der Tourismus ist ein Standbein der Gemeinde bei der Erwirtschaftung von Finanzmitteln. Auch andere Gewerbebetriebe werden durch den Tourismus Einnahmen erzielen. Die Gemeinde wird überörtlich bekannt. Diese Faktoren dienen der Allgemeinheit und sind somit öffentlicher Belang.

Außerdem wird durch die Änderung des B-Plans mit seinen Nutzungen der Erhalt des Baudenkmals Klostermühle gesichert, da der Eigentümer mit den Nutzungen Gewinne erzielen kann, die auch in die Unterhaltung des Baudenkmals fließen. Die privaten Belange dienen somit auch der Allgemeinheit.

10. Landkreis Diepholz mit Stellungnahme vom 22.03.2016

Beschlussempfehlung:

Fachdienst Kreisentwicklung – UNB

SO 1:

Der derzeit bereits vorhandene und im Bebauungsplan festgeschriebene Wanderweg entlang des Teiches wird nicht geändert und bleibt erhalten. Beeinträchtigung des Teiches durch Spaziergänger, (z.B. mit Hunde) sind derzeit bereits gegeben.

Die Aussage in der Potentialstudie zur zeitweisen Störungen des Teiches bezieht sich hauptsächlich auf die Errichtung eines Steges in den Teich hinein. Auf Grund naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlichen Gründe wurde auf die Errichtung des Steges verzichtet. Die jetzige Planungen (Terrasse an der Klostermühle) führt auf Grund der bereits vorhandenen Wegenutzung nicht zu einer erheblichen Änderung der Störungen.

Sollten zum Schutz bestimmter Tierarten dennoch Nutzungseinschränkungen der Terrasse erforderlich werden, werden diese in Abstimmung mit der UNB festgelegt und Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

SO 2:

Derzeit ist mit dem vorliegenden rechtsgültigen B-Plan (2.Änderung) eine Bebauung von Parkplätzen bis zum Gewässerrand zulässig. Durch die vorliegende 3.Änderung mit einem geplanten Abstand von 5m wird die Situation deutlich verbessert und mit einer Bepflanzung zusätzlich eine natürliche Abschirmung geschaffen.

SO 3: Die notwendigen Stellplätze wurden bereits deutliche auf das notwendige erforderliche Mindestmaß reduziert. Ein Teil der planungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze wurde am Forsthaus nachgewiesen. Mit dem Stellplatzangebot soll ein geordnetes Parken ermöglicht werden, um zu erwartendes "Wildes Parken" einzudämmen. Mit eine umschließenden Begrünung wird der Parkplatz in die umgrenzende Landschaft eingebunden.

Öffentliche Stellplätze (Wanderparkplatz) sind bereits anderweitig belegt.

Fachdienst Umwelt und Straße – UWB

Hinweis Nr. 1 wird beachtet. Die Begründung wird um konkrete Aussagen zur den Belangen der Ver- und Entsorgung, insbesondere Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt.

Derzeit ist mit dem vorliegenden rechtsgültigen B-Blan (2.Änderung) eine Bebauung von Parkplätzen bis zum Gewässerrand zulässig. Durch die vorliegende 3.Änderung mit einem geplanten Abstand von 5m ist eine deutliche Verbesserung entstanden. Mit einer Bepflanzung wird zusätzlich eine natürliche Abschirmung geschaffen.

Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz

Die Begründung wird um den Punkt „Denkmalschutz“ ergänzt. Inhaltlich wird auf die Klostermühle als Baudenkmal hingewiesen. Der Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde wird ebenfalls in die Begründung übernommen.

Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Planungsaufsicht

Als Bezugspunkt zur Höhenfestsetzung wurde das Erdgeschoss der Klostermühle gewählt, da das Gebäude als Baudenkmal unveränderlich ist und somit als Fixpunkt für die Höhe dienen kann. Andere Fixpunkte konnten im Plangebiet nicht gefunden werden. Um den Höhenpunkt eindeutiger zu machen, werden die Aussagen in den textlichen Festsetzungen

dahingehend ergänzt, dass der Erdgeschossfertigfußboden der Klostermühle der maßgebende Bezugspunkt für die Höhe ist. Bei der Ergänzung handelt es sich um eine Klarstellung.

Auf das Planzeichen Nr. 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung wurde bewusst verzichtet, da das unterschiedliche Maß der Nutzung an den einzeln festgesetzten Gebäuden mit ihren Baugrenzen abgegrenzt wird. Bei der Klostermühle ist das Gebäude als solches vorhanden und somit klar abgegrenzt. Zur Klarstellung wird das Planzeichen 15.14 nachträglich eingezeichnet.

Eine erneute Auslegung für diese Ergänzungen ist nicht notwendig, da es sich lediglich um Klarstellungen handelt.

Die Ausführungen zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB werden in der Begründung ergänzt, so dass die Zulässigkeit für das gewählte Verfahren erkennbar ist.

11. –Stellungnahme von Personen vom 17.03.2016

Beschlussempfehlung:

Es wird auf die Abwägungen zu den vorausgegangenen Stellungnahmen verwiesen.

Der rechtskräftige B-Plan „Klostermühle“ liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets Rutental. Gebäude sind immer ein Störfaktor in der Landschaft. Allerdings unterliegt die Größe der Störung der subjektiven Wahrnehmung. Die Gebäudefarben wurden in der ÖBV so gewählt, dass sie sich ins Landschaftsbild einfügen. Mit 6,50 m Gesamthöhe ist das Gebäude relativ niedrig, so dass die Landschaft hinter dem Gebäude noch sichtbar und erlebbar ist.

Die Ansichten der Gebäude des Baugenehmigungsverfahrens sind nicht Gegenstand der B-Planänderung. Zu den Gestaltungsmöglichkeiten des Gebäudes 1 wird auf die schon durchgeführte Abwägung verwiesen.

Der Wanderweg entlang des Teichufers wird in der B-Planänderung als solcher festgesetzt und gesichert. Der weitere Verlauf des Wanderwegs ist im rechtskräftigen B-Plan „Klostermühle“ durch Festsetzung als „Fußweg“ gesichert. Einer erneuten Festsetzung bedarf es nicht.

Der in der Stellungnahme genannte Lageplan „neu M200-15-11-05“ ist nicht Teil der Auslegungsunterlagen. Auch nach Rücksprache mit der Beschwerdeführerin konnte nicht gesagt werden, um welchen Lageplan es sich handelt. Grundsätzlich ist es aber so, dass die Maße des B-Plans maßgebend sind.

Zum Hinweis, dass die „Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturhistorische Handwerkseinrichtungen“ nicht mehr gegeben ist, wird ebenfalls auf die bereits getroffenen Abwägungen verwiesen.

12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 24.03.2016

Beschlussempfehlung:

Das Plangebiet ist für Telefon erschlossen. Die Gemeinde verzichtet auf einen höherwertigen Ausbau.

13. Stellungnahme einer Person vom 25.03.2016

Beschlussvorlage:

Der Abbruch des Nebengebäudes der Klostermühle ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Bei Vorlage einer Stellungnahme nach dem 29.03.2016 wäre ein verspäteter Eingang festzustellen.

14. NLWKN mit Stellungnahme vom 29.03.2016

Beschlussempfehlung:

Die Obere Eyter mit dem Mühlenteich grenzt unmittelbar an das Plangebiet an und ist nur im Bereich des Wasserrads im Geltungsbereich. Die ökologische Durchgängigkeit für Fische ist wünschenswert, allerdings nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Vielmehr sind die notwendigen technischen Voraussetzungen (z.B. Fischtreppe) innerhalb eines wasserrechtlichen Verfahrens zu prüfen. Ebenso ist die Bewirtschaftung des Mühlenteichs nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Hinweis kann aber an den Betreiber weitergegeben werden, um eine ökologisch bessere Bewirtschaftung des Teiches zu bekommen.

Die Ergreifung präventiver Maßnahmen zur Verhinderung negativer Einflüsse auf die Obere Eyter während der Baumaßnahme ist ebenfalls nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der Bauausführung. Der Hinweis wird aber an den Bauherrn weitergegeben.

15. Stellungnahme einer Person vom 25.03.2016

Beschlussempfehlung:

Es wird auf die bereits erfolgten Abwägungen zur Auslegung des § 8 NDSchG verwiesen. Eine größere Entfernung der Baufläche von der Klostermühle würde im Gegenzug das Landschaftsbild stärker stören und den gewollten Gegensatz zwischen Baudenkmal und modernes Gebäude vermindern. Der gewollte Effekt, nämlich das Baudenkmal herauszuheben würde verfehlt.

16. Avacon Syke mit Stellungnahme vom 21.03.2016

Beschlussempfehlung:

Die von der Avacon geplante Trafostation auf dem östlich festgesetztem Parkplatz wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Avacon führt schon Gespräche mit der

Bauleitung. Die Sicherheitsbestimmungen werden beachtet.

17. Stellungnahme einer Person vom 24.03.2016

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Baugenehmigungsplanung, die das konkrete Gebäude darstellt. Es wird auf die bereits zu anderen Stellungnahmen erfolgte Abwägung verwiesen.

18. Stellungnahme einer Person mit Stellungnahme vom 29.03.2016

Beschlussempfehlung:

Der Beschwerdeführer ordnet die gesamte Bauleitplanung und die erfolgten Genehmigungen mit Verweis auf das NDSchG allgemein als rechtswidrig ein, ohne konkret zu werden. Unter Berücksichtigung der im vorgelegten Gesetzestext angestrichenen Passagen wird der Abriss des Nebengebäudes in unmittelbarer Nähe der Klostermühle kritisiert. Die Abrissgenehmigung für das Nebengebäude wurde vom Landkreis als Untere Denkmalschutzbehörde ausgesprochen, der das Gebäude und seinen Einfluss auf das Baudenkmal bewertet hat. Ein Zusammenhang mit der B-Planänderung ist nicht vorhanden. Die B-Planänderung setzt, wie bereits abgewogen, nur die Rahmenbedingungen bei einem Neubau. Die konkrete Gestaltung obliegt dem Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren.

19. Stellungnahme einer Person vom 29.03.2016

Beschlussempfehlung:

Zu den Bedenken hinsichtlich Denkmalschutz und Neubebauung wird auf die vorstehenden Abwägungen verwiesen.

In der B-Planänderung werden Parkflächen festgesetzt, um ein „wildes“ Parken zu vermeiden und das Landschaftsbild nur gering zu stören. Dabei wird der vorhandene Parkplatz gegenüberliegend der Klostermühle beibehalten und ein weiterer Parkplatz entlang der Straße „Heiligenberg“ am Waldrand östlich der Klostermühle festgesetzt. Diese Parkplätze dienen der Klostermühle wie auch dem Naherholungsgebiet „Heiligenberg“ allgemein.

Die weitere subjektive Einschätzung der Gestaltung von Gebäuden und deren wirtschaftlicher Erfolg unterliegt nicht der Bauleitplanung.

20. Stellungnahme einer Person vom 29.03.2016

Beschlussempfehlung:

Die Darstellung des bisherigen Verlaufs der denkmalschutzrechtlichen Einstufung bis zum

Abriss des Nebengebäudes wird zur Kenntnis genommen, ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Bewertung obliegt den Denkmalschutzbehörden, hier dem Landkreis Diepholz als untere Denkmalschutzbehörde. Die Abrissgenehmigung wurde nach Beantragung und Prüfung durch den Landkreis Diepholz ausgesprochen. Wann der Eigentümer eines Gebäudes bauliche Veränderungen oder den Abriss des Gebäudes beantragt und durchführt, liegt nicht in der Hand der Gemeinde.

Eine gemeinsame Betrachtung von B-Planänderung und konkretem Bauvorhaben kann nur auf Basis der in der B-Planänderung getroffenen Festsetzungen erfolgen. Weitergehende Betrachtungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Die weiteren Absätze der Stellungnahme befassen sich mit der „denkmalschutzrechtlichen“ Bewertung des Nebengebäudes und dessen Auswirkungen auf den Betrachter. Eine Abwägung im Rahmen des Denkmalschutzes liegt nicht in der Zuständigkeit der Gemeinde. Ihre allgemeine Meinungsbildung über die geplanten Baumaßnahmen hat die Gemeinde grundsätzlich abgeschlossen.

Innerhalb der 3. B-Planänderung Klostermühle wurde eine ÖBV festgesetzt, die für die einzelnen Gebäude Gestaltungsgrundzüge enthält. Insbesondere für die Gebäude 1 und 3 wurden Aussagen zur Dach- und Fassadengestaltung aufgenommen.

Die Art und das Maß der Nutzung wie max. Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse und Gebäudegröße wurden außerdem in den Textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Die Frage, ob ein Neubau das Baudenkmal Klostermühle negativ prägt oder positiv erscheinen lässt, ist im Denkmalschutz zu beantworten. Ebenso sind die gestalterischen Ausführungen Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens unter Beteiligung der Denkmalschutzbehörde.

21. Stellungnahme einer Person vom 29.03.2016

Beschlussempfehlung:

1. Die Gemeinde kann das Instrument, ihre Bauleitplanung durchzuführen, wählen. „Das Gesetz stellt beide Planungsinstrumente, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den sonstigen Bebauungsplan, ohne ein „Rangverhältnis“ nebeneinander; (OVG Koblenz, Urt.v.20.01.2010 -8C10725/09). Dies bedeutet, dass die Gemeinde über die Wahl des Instrumentariums nach konkreter Sachlage entscheiden kann. Eine gesetzliche Verpflichtung, anstelle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen „normalen“ (sonstigen) Bebauungsplan aufzustellen oder umgekehrt, besteht nicht (Kommentar Ernst-Zinkhahn-Bielenberg Rn.19 zu § 12 BauGB)“.

An Möglichkeit, das Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, bedarf es bestimmter Voraussetzungen. Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf die zulässige Grundfläche nicht größer als 20.000 m² sein. Sofern die zulässige Grundfläche oder die Größe der Grundfläche nicht festgesetzt ist, ist die voraussichtlich zu versiegelnde Fläche anzusetzen. Die Gesamtgröße des Plangebiets der 3. Änderung beträgt 4.703 m². Damit liegt die voraussichtlich zu versiegelnde Fläche weit unterhalb der Grenze von 20.000 m². Die Voraussetzung ist erfüllt.

Weiter darf nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den B-Plan kein Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die nach B-Planänderung zulässigen Nutzungen sind nicht in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgeführt. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Das Plangebiet berührt keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist somit zulässig.

2. In den bereits getroffenen Abwägungen wurde erklärt, warum das Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe als Hauptnutzung zugelassen wird. Nur so ist der Erhalt des Baudenkmals Klostermühle wirtschaftlich darzustellen. Die bisherigen Hauptnutzungen sind, wie der Beschwerdeführer selbst schreibt, auch weiterhin zulässig. Insbesondere für die „öffentliche“ Nutzung als Gaststätte bleibt die Klostermühle für die Allgemeinheit erhalten und „begehrbar“. Zusätzlich ist ein barrierefreier Zugang geplant. Um den Erhalt des Baudenkmals zu gewährleisten, hat sich die Gemeinde nach Abwägung für das Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe zu Lasten der bisherigen Hauptnutzungen entschieden.

3. Bei Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) dürfen die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt werden. Das Verfahren der 3. Änderung richtet sich nach § 13a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung). Bei dem Verfahren nach § 13a BauGB bedient man sich nur den Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB (§13a Abs.2 Nr.1 BauGB).

Bei der Aufstellung oder Änderung eines B-Plans können vorhandene Planungen als Grundlage dienen. Die Gemeinde muss nur abwägen, ob sie der Planung folgen will und ihre Planungshoheit ausüben.

Wie unter 1. dargelegt, ist die Gemeinde in ihrer Entscheidung frei, welche Art von B-Plan sie aufstellt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Aufstellung der ÖBV hat die Gemeinde ihren Planungswillen geäußert. Vorhandene bauliche Anlagen haben Bestandsschutz.

4. Der Beschwerdeführer äußert sich nicht, welche Festsetzungen die Klostermühle in den Hintergrund treten lassen sollen. Der B-Plan und die ÖBV setzen nur Baufenster, max. Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse, die Fassadengestaltung und die Art des Daches fest. Das eigentliche Gebäude kann daraus entwickelt werden. Die Nummerierung der Gebäude erfolgt im entgegengesetzten Uhrzeigersinn. Die Nummerierung ist willkürlich gewählt und beinhaltet keine Wertigkeit.

Die Begründung zur B-Planänderung wird hinsichtlich der Aussagen, warum die „Fläche für den Gemeinbedarf“ und die „Kulturhistorischen Handwerkseinrichtungen“ entfallen sind, ergänzt. Die „Fläche für den Gemeinbedarf“ wurde als Sondergebiet (SO) festgesetzt, da die geänderten Hauptnutzungen nicht mehr in die Nutzungsart passten. Die entfallenden Nutzungen können noch im Bereich des Gebäudes 4 durch- und vorgeführt

werden. In der Klostermühle selbst bleibt das Mahlwerk weiterhin sichtbar und kann betrachtet werden.

Die Höhe des Gebäudes 3 (Außenterrasse) mit 3,20 m Höhe bemisst sich nach der textlichen Festsetzung vom Erdgeschossfußboden der Klostermühle und schließt somit in der Höhe mit dem Wanderweg ab. Das Gelände steht in seiner Höhe von 1 m über den Wanderweg und Terrasse heraus. Für den Wanderer bleibt die Sicht in alle Richtungen erhalten.

Die Parkplätze sind östlich in Abstand zu den Gebäuden und südlich der Straße festgesetzt worden, um die zulässigen Hauptnutzungen nicht zu beeinträchtigen. Allerdings sollte für zwei Behindertenparkplätze aufgrund der zweckgebundenen Nutzung eine räumliche Nähe zu den Gebäuden bestehen. Mit der gewählten Anzahl kann in der Regel der Bedarf abgedeckt werden. Die anderen Parkplätze können bei Bedarf natürlich auch für Behinderte genutzt werden. Somit ist ein Kompromiss zwischen der ruhigen Terrassen- und Hofnutzung und der Notwendigkeit von Behindertenparkplätzen getroffen worden.

5. Das Gebäude soll sich vom Baudenkmal abheben und es damit betonen. Um Ähnlichkeiten mit dem Baukörper auszuschließen wurde ein Flachdach gewählt. Sollen durch Dach und Baukörper der Unterschied hervorgehoben werden, werden mit der Fassadengestaltung Annäherungen an das Baudenkmal geschaffen. Durch die max. Gesamthöhe von 6,50 m wird die Mühle in Ihrer Höhe nicht überragt. Architektonisch kann das entstehende Gebäude unterschiedlich (subjektiv) bewertet werden. Inwiefern der Entwurfsverfasser den schmalen Grat zwischen Baukunst und bloßem Bauen richtig getroffen hat, vermag jeder selbst und anders zu beurteilen.

Weitere Aussagen zur Fassadengestaltung wie das positionieren von Fenstern etc. sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die südliche Fassade des Gebäudes 1 wird von den beiden Nebengebäuden 2 (N 2) und durch die Fassadengestaltung nach „Gebäude 1 der ÖBV“ selbst aufgelockert.

Die Dachflächengestaltung des Gebäudes 1 hinsichtlich Material ist nicht geregelt, wird aber auch nicht als notwendig erachtet, da sich die Farbgebung in der Regel durch dunkle Farbtöne oder Begrünung darstellt. Die notwendigen Dacheinbauten sind der Hauptdachfläche untergeordnet.

Die architektonische Wertung der Ausführungsplanung ist nicht Gegenstand der Abwägung zum Bauleitplanverfahren.

Die Gemeinde hat sich in mehreren Beratungen verschiedene mögliche Entwürfe vorstellen lassen. Auf dieser Grundlage wurde die ÖBV gestaltet. Damit wird sichergestellt, dass keine ungewollten Bauvorhaben realisiert werden können. Ohne ÖBV könnte der Eigentümer sein Bauvorhaben genauso umsetzen. Allerdings wäre er oder ein anderer späterer Eigentümer auch in der Lage, ein anderes Bauvorhaben umzusetzen, das nicht den Anforderungen der Gemeinde genügt.

Das angesprochene Flachdach könnte als Standort einer Solar- oder/und Photovoltaikanlage sein.

6. Die fachlichen Untersuchungen wurden durch anerkannte Fachleute durchgeführt und die entsprechenden Fachbehörden des Landkreises miteingebunden. Das Verfahren zur 3.

Änderung des Bebauungsplanes wird von der Gemeinde durchgeführt (Aufstellung und Abwägung), so dass die Unabhängigkeit vorhanden ist. Letztendlich unterliegt die 3. B-Planänderung mit Begründung den Beschlüssen der Gemeinde, die die Planungshoheit hat.

7. 1. Das Sondergebiet 1 (rot) umfasst die Klostermühle. Das SO 1 besteht aus den Gebäuden 1, 2 und 3 sowie aus den Nebengebäuden N1 N2 und den Hofflächen.

Hinsichtlich der Vermaßung der Bauflächen wird auf die Abwägung unter Stellungnahme Nr.6 Pkt. 5a) verwiesen. Im Rahmen der Klarstellung werden die Maße nachgetragen.

2. Es wird auf die Stellungnahme Nr. 10 des Landkreises Diepholz, Fachdienst Bauordnung und Städtebau verwiesen. Die Annahme der Beschwerdeführerin wird bestätigt.

Ziel der textlichen Festsetzung für das Gebäude 4 im SO 3 ist es, die Nutzungen der 2. Änderung, deren Wegfall kritisiert wird, in das SO 3 der 3. B-Planänderung zu verlegen und aufrecht zu erhalten. Die textliche Festsetzung wurde aus der 2. Änderung inhaltlich übernommen und ergänzt. Der äußere Charakter der Klostermühle als altes Handwerksgebäude bleibt erhalten. Durch die Möglichkeit diese Nutzungen ins SO 3 einbringen zu können, wird dem Besucher das alte Handwerk nahe gebracht.

22. Stellungnahme einer Person vom 24.03.2016

Beschlussempfehlung:

Die Äußerung des Beschwerdeführers wird zur Kenntnis genommen, ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Außerdem sind im Verfahren noch vier weitere Stellungnahmen, allerdings verspätet eingegangen. Die Stellungnahmen liegen der Beschlussvorlage ebenfalls bei, werden aufgrund des verspäteten Eingangs nicht abgewogen.

Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Michael Matheja

Bernd Bormann

Anlage

Stellungnahmen § 3(2), Geltungsbereich, FNP, Auszug LROP