

Flecken Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Bernd Bormann

Telefon: 04252/391-311

Datum: 14.04.2016



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

Vorlage Nr.: Fl-0201/16

Beratungsfolge:

Rat	20.04.2016	öffentlich
Verwaltungsausschuss	20.04.2016	nicht öffentlich

Betreff:

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/34) "Klostermühle"

Antrag von Herrn Kreideweiß vom 12.04.2016

Beschlussvorschlag:

Zu den einzelnen Anträgen wird entsprechend der im Sachverhalt dargestellten „Abwägung“ beschlossen.

Sachverhalt/Begründung:

Herr Kreideweiß hat in seiner Funktion als Mitglied des Rates des Fleckens Bruchhausen-Vilsen, den als Anlage beigefügten Antrag zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/34) „Klostermühle“ gestellt und seinen Ursprungsantrag vom 17.02.2016 zurückgezogen. Da die im § 5 Abs. 2 der Geschäftsordnung vorgesehene Überweisung an einen Fachausschuss in diesem Fall keinen Sinn macht, sollte der Antrag sowohl vom Verwaltungsausschuss vorbereitet als auch vom Rat entschieden werden.

Zu den einzelnen Änderungsanträgen auf der letzten Seite des Antrages ist aus Sicht der Verwaltung folgendes anzuführen:

1. Die Aufgaben der konkreten Denkmalpflege liegt im Zuständigkeitsbereich der Unteren Denkmalschutzbehörden – hier des Landkreises Diepholz, der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt wurde.
2. Ziel des B-Plans „Klostermühle“ war es, die Mühle durch Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ dauerhaft zugänglich zu machen und die Mühle als erstes Ziel für den Tourismus aus Richtung Bruchhausen-Vilsen zu sichern. Die 1. Änderung des B-Plans schreibt eine untergeordnete Nutzung einer kleinen Schank- und Speisewirtschaft und das Beherbergungsgewerbe fest. Die 2. Änderung schafft weitere Möglichkeiten zur Erweiterung des Beherbergungsgewerbes. Alle Änderungen wurden stets mit der Begründung durchgeführt, dass die Klostermühle nur zu erhalten ist, sofern eine wirtschaftliche Basis und dadurch Mittel für den Erhalt zur Verfügung stehen. Diese wirtschaftliche Basis war bis heute nicht vorhanden, so dass sich die Gemeinde dazu entschlossen hat, die Nutzung „Speise- und Schankwirtschaft“ und das „Beherbergungsgewerbe“ allgemein zulässig zu machen. Die Öffentlichkeit hat

durch diese „öffentliche“ Nutzung die Möglichkeit, die Klostermühle mit Umfeld zu erleben. Ein „Verweilen“ wird durch die Nutzung noch verstärkt. Durch die neue Hauptnutzung ist die Art der Nutzung anzupassen (Sondergebiet).

Bei der Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ muss es sich immer um eine der Allgemeinheit dienende Anlage handeln. In erster Linie sind dabei Anlagen gemeint, die Versorgung der Allgemeinheit wie Schulen, Sportplätze, Gesundheitseinrichtungen etc. dienen. Sie sollen auf diesen Flächen entwickelt werden. „Es ist ein öffentlicher Träger oder mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird und die Nutzung privatwirtschaftlichem Bestreben entzogen ist“ (Kommentar zu BauGB Ernst-Zinkhahn-Bielenberg). Mit der notwendigen allgemeinzulässigen Nutzung „Speise- und Schankwirtschaft mit Beherbergungsbetrieb“ zum Erhalt der „Klostermühle“ steht das privatwirtschaftliche Bestreben im Vordergrund. Es ist daher planungsrechtlich fraglich, ob die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ noch zulässig wäre.

3. Die Höhe der Terrasse mit Geländer ist bereits entsprechend festgesetzt. Die Art des Geländers wird aufgrund der geringen Höhe von 1m nicht geregelt. Das Gebäude 3 soll neben der Terrassennutzung auch Nutzungen im Erdgeschoss aufnehmen können. Hierfür bedingt es sich, dass die Räume eine bestimmte Größe haben. Mit der gewählten Größe behält die Klostermühle ihre Dominanz.
4. Eine Abstimmung hinsichtlich Größe und Gestaltung des Windfangs hat mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen (ist bereits erfolgt).
5.
 - a) Der B-Plan mit ÖBV enthält schon jetzt Festsetzungen, die die Höhe des Gebäudes und Art des Daches regeln.
 - b) Der B-Plan setzt für das Gebäude 1 Baugrenzen fest, in dem sich das Gebäude befinden muss. Insofern kann der geforderte Versprung in der Fassade geplant werden. Der Bedarf von Oberlichtern ist nur notwendig, sofern er bauordnungsrechtlich erforderlich ist. Eine gestalterische Festsetzung von Oberlichtern wird in der ÖBV als zu einschränkend gesehen.
 - c) Die Fassadengestaltung ist bereits in der ÖBV nach Beratung im Rat geregelt. Ein weiterer Baustoff würde das einheitliche ruhige Bild des Gebäudes zerstören.
6. Die Grundfläche des Gebäudes 4 ist auf eine Größe (65 m²) beschränkt worden, die eine Unterordnung, insbesondere unter Berücksichtigung des kleinen Standorts zwischen Oberer Eyter, Parkplatz und Straße sicherstellt. Mit der Größe soll unter Berücksichtigung der Aussage in Satz 1 mehr Platz geboten werden, als zur Zeit im Backhaus möglich wäre. Um die Größe/Dominanz des Gebäudes weiter einzuschränken, wurde die max. Gesamthöhe auf 6,50 m beschränkt. Die Dachneigung wurde auf mindestens 30° festgesetzt. Die Festsetzungen werden für ausreichend gehalten, um einerseits die Vorstellungen der Gemeinde festzuschreiben und andererseits dem Bauherrn bei seinen Planungen genügend Freiraum zu geben. Die zulässigen Nutzungen sind bereits im B-Plan festgesetzt. Auf die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird auf die oben genannte Abwägung verwiesen.
7. Die Abwägung bezüglich der fehlenden Abstandsmaße ist bereits erfolgt (sh. Beschlussvorlage Fl-196/16).

Die Grünplanung ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens und war auch nicht Gegenstand der bisherigen Änderungen. Sofern die Maßnahmen festgeschrieben werden, könnte ein städtebaulicher Vertrag außerhalb des Bauleitplanverfahrens geschlossen werden.

Bernd Bormann

Anlage

Antrag Kreideweiss