

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2011/155

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 17.11.2011

Bearbeiter-in/Tel.: Herr Gronde / 604-610

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	29.11.2011	öffentlich
Verwaltungsausschuss	06.12.2011	nicht öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 A - Erweiterung "Ausstellungsfläche Autohaus B & S" sowie dazugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 53

Das Autohaus B & S GmbH befindet sich in Kayhauserfeld an der Westseite der Feldlinie und ist ein Toyota-Vertragshändler.

Im Jahre 2004 wurde für eine gegenüberliegende Fläche an der Ostseite der Feldlinie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 – Ausstellungsflächen für das Autohaus B & S – aufgestellt sowie parallel dazu der Flächennutzungsplan geändert. Ziel dieser Bauleitplanungen war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlegung einer Erweiterungsfläche zur Präsentation von Autos. Entsprechende Kapazitäten standen aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse auf dem betriebseigenen Grundstück bzw. in der direkten Nachbarschaft nicht zur Verfügung. Die derzeitigen Betriebsflächen ergeben sich aus der **Anlage 1** dieser Beschlussvorlage.

Nunmehr beabsichtigt die Firma B & S eine Betriebserweiterung durch die Übernahme der Marktverantwortung für das Fabrikat Hyundai im Ammerland. Hierdurch wird der Bestand des Unternehmens gestärkt und es werden weitere Arbeitsplätze geschaffen. Erforderlich wird in diesem Zusammenhang der Bau einer Ausstellungshalle angrenzend an die bestehende Ausstellungsfläche an der Feldlinie. Ohne den Bau einer Ausstellungshalle würde die Übernahme des Fabrikats nicht möglich sein. Auf das dieser Beschlussvorlage als **Anlage 2** beigefügte Schreiben der Firma B & S vom 07.11.2011 wird verwiesen.

Das im Umfeld der vorhandenen Ausstellungsfläche gelegene Grundstück, Flurstück 135/13, gehört der Gemeinde Bad Zwischenahn. Vorstellbar ist der Verkauf einer ca. 1.500 m² großen Teilfläche, auf der u. a. die Ausstellungshalle errichtet werden kann. Zudem können weitere Präsentationsflächen angelegt werden. Die Teilfläche mit Kennzeichnung des Hallenstandortes ist in der **Anlage 3** gekennzeichnet. Die Ausstellungshalle hat eine Größe von 28 m X 15 m, was einer Grundfläche von 420 m² entspricht. Die Höhe beträgt 5,8 m.

Ein untergeordneter Bereich der Halle ist für einen Pflegebereich bzw. für Sozialräume vorgesehen. Grundriss und Ansichten können der **Anlage 4** entnommen werden.

Planungsrechtlich handelt es sich bei der Erweiterungsfläche zurzeit um eine Außenbereichsfläche, auf der das beabsichtigte Vorhaben nicht realisiert werden kann. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Dorfplatz/Festplatz/Dorfgemeinschaftshaus“ dargestellt. Die Planungsüberlegungen wurden daher im Vorfeld mit der Feuerwehr und dem Ortsbürgerverein Kayhauserfeld abgestimmt. Diese haben keine Bedenken vorgetragen, wobei die Feuerwehr auf einer am Heisterweg gelegenen gemeindeeigenen Fläche einen Ersatzstandort

gefunden hat.

Für die Realisierung der Baumaßnahme der Firma B & S ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. In der Sitzung sollen die Entwürfe der Bauleitplanungen vorgestellt und erläutert werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Bauleitplanverfahren einzuleiten. Für die Erweiterung der Ausstellungsfläche sollte ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang wird auch der Abschluss eines Durchführungsvertrages notwendig, in dem sich der Vorhabenträger insbesondere verpflichtet, das Vorhaben in einer bestimmten Frist durchzuführen. Zudem wird darin geregelt, dass der Vorhabenträger die Kosten der Bauleitplanungen trägt.

Die Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich bzw. Ersatz der Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz) werden überwiegend im Bereich „Fintlandsmoor/Dänikhorster Moor“ durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

1. Es werden die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 – Erweiterung der Ausstellungsflächen für das Autohaus B & S – sowie die Durchführung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
2. Die vorgestellten Entwurfsplanungen zu der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 – Erweiterung der Ausstellungsflächen für das Autohaus B & S – mit Begründung und Umweltbericht werden gutgeheißen.
3. Es wird die öffentliche Auslegung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 – Erweiterung der Ausstellungsflächen für das Autohaus B & S – mit Begründung und Umweltbericht beschlossen.

Externe Anlagen:

Übersichtsplan, Schreiben der Firma B & S vom 07.11.2011, Lageplan mit Kennzeichnung der Erweiterungsfläche und Ansichten der Ausstellungshalle