



## VORLAGE zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	27.06.2024	beschließend
Gemeindevertretung	03.07.2024	beschließend

### Betreff:

**Bauleitplanung der Gemeinde Schmittchen;  
Bebauungsplan „Westlich Limesstraße“ im Ortsteil Oberreifenberg**

**1. Kenntnisnahme des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**2. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**3. Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

### Sachdarstellung:

#### **Anlass der Planung**

Südlich der Ortslage Oberreifenbergs befinden sich zwei bestehende Außenbereichsnutzungen an der Limesstraße. Zum einen handelt es sich um die Jugendherberge, zum anderen um ein südlich der Jugendherberge gelegenes Hotelgebäude, das derzeit unter dem Namen „TA-TAA“ als Seminarhotel mit Inhaberwohnung und einem separaten Gästehaus betrieben wird.

Das Hotel wurde im Jahr 1938 als Post-Erholungsheim errichtet und über viele Jahre entsprechend genutzt. Zeitweise wurde das Gebäude auch durch eine Verlagsgesellschaft genutzt. Für die heutige Nutzung als Seminarhotel liegen Baugenehmigungen aus den Jahren 1996 und 2006 vor, die allerdings nur Erweiterungen bzw. Umbauten und nicht die gesamte bauliche Anlage betreffen. Die ursprüngliche Baugenehmigung (vermutlich von Mitte der 1930er Jahre) ist nicht mehr auffindbar und wahrscheinlich im Krieg oder der darauffolgenden Zeit auch im Archiv der Bauaufsicht verloren gegangen.

Aufgrund dieses Umstands ist die Frage des Bestandsschutzes des Anwesens nicht zweifelsfrei zu beurteilen. Insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit der Nutzung einer Außenterrasse der früheren Gastronomie und der bestehenden Parkplätze bestehen unterschiedliche Auffassungen von Eigentümer und Bauaufsicht. Der aktuelle Eigentümer beabsichtigt eine Sanierung des Anwesens mit dem Ziel, dieses auch weiterhin als Seminarhotel sowie für kulturelle Veranstaltungen nutzen zu können. Das Hotel war über Jahrzehnte eine beliebte Adresse für private Feiern und viele Paare der Region haben dort ihre Hochzeit gefeiert.

Aktuell wird das Hotel im Wesentlichen für Seminare eines Softwareunternehmens sowie für Tanzseminare genutzt. Innerhalb des Hotels bestehen zudem eine Betreiberwohnung sowie drei Personalwohnungen und im Gartenbereich ein freistehendes Gästehaus. Die Nutzung des Anwesens erfolgt aktuell somit ausschließlich im Rahmen geschlossener Gesellschaften bzw. durch einen begrenzten Personenkreis. Seitens des Betreibers „TA-TAA“ ist vorgesehen, neben den bereits stattfindenden Tanzseminaren künftig auch andere kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen,

Kleinkunst, Zauberei, Kammerkonzerte etc. stattfinden zu lassen. Im Rahmen dieser kulturellen Veranstaltungen soll auch ein gastronomisches Angebot ermöglicht werden. Bei den vorgesehenen Veranstaltungen mit einem jeweils begrenzten Teilnehmerkreis kann die Verkehrserzeugung genau gesteuert und geplant werden. Ein entsprechender Bauantrag zum Umbau des Anwesens wurde seitens der

Bauaufsicht aufgrund der Außenbereichslage des Vorhabens jedoch als derzeit nicht genehmigungsfähig bewertet, weshalb dieser von Seiten der Eigentümer zurückgezogen wurde. Selbst bei einer Veränderung der Lage der Betreiberwohnung innerhalb des Gebäudes würde bereits der Bestandsschutz entfallen, so dass entsprechende grundlegende Umbauten und Modernisierungen des in die Jahre gekommenen Anwesens aktuell nicht möglich sind.

Der Eigentümer hat daher um Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Anwesen gebeten, um den planungsrechtlichen Rahmen für die Außenbereichsnutzung durch die Gemeindevertretung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit setzen zu lassen. Da der Bestandsschutz des Anwesens aufgrund der nicht mehr vorliegenden Baugenehmigung nicht zweifelsfrei beurteilt werden kann, beabsichtigt die Gemeinde Schmitten mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Neuordnung des Bestands und dadurch die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebiets. Innerhalb dieses planungsrechtlichen Rahmens werden verbindliche Vorgaben, für die seitens der Eigentümer beabsichtigten Umbau- und Erweiterungsvorhaben bestimmt, sodass diese mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Schmitten vereinbar sind.

Der Plangeltungsbereich soll neben dem Vorhabengrundstück auch noch die zur Erschließung genutzte Straßenfläche umfassen, um die Anforderungen an die Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu erfüllen. Zudem soll die zwischen Limesstraße und dem Hotelgrundstück befindliche Waldfläche als solche festgesetzt werden. Im westlichen Grundstücksteil des Vorhabengrundstücks ist die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, um die dort bestehende Biotopfläche entsprechend zu sichern.

Planziel ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen sowie deren maßvolle Erweiterung (z.B. durch einen Dachgeschossausbau, Umbau des früheren Restaurants zu einem Veranstaltungsraum etc.) und die Schaffung klarer Planungsvorgaben für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich.

### **Bisheriges Planverfahren**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten hat in ihrer Sitzung am 29.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich Limesstraße“ im Ortsteil Oberreifenberg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten am 29.03.2023 zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Planverfahren wurde entsprechend dieses Beschlusses, der am 25.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht wurde, mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, sich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Bauamt der Gemeinde Schmitten zu erörtern. Die Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde hierzu in der Zeit vom 05.02.2024 bis einschließlich 08.03.2024 auf der Internetseite der Gemeinde Schmitten veröffentlicht, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 25.01.2024 hingewiesen wurde. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Vorentwurfsunterlagen zum Bebauungsplan während des oben genannten Zeitraumes im Rathaus der Gemeinde Schmitten öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit noch eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Gemeinde elektronisch oder schriftlich eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 29.01.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungen informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 08.03.2024 gegeben.

### **Fortführung des Verfahrens**

Alle aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung einzeln wiedergegeben. Sie wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.

Zur Fortführung des Verfahrens sind nunmehr alle eingegangenen Einwendungen im Einzelnen zu behandeln und es ist ein Beschluss hierüber zu fassen. Die sich danach ergebende Planfassung des Bebauungsplanes ist als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

- Keine -

#### **Auswirkungen auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz:**

Siehe hierzu die beigefügten Gutachten

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan eingegangen sind.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes vorgebracht haben, sind von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.
3. Der Bebauungsplan wird hiermit als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Januar 2024 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter 2. ergeben.  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen. Alle im Rahmen der Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Einwendungen und sonstigen Äußerungen sind zu prüfen und mit fachlicher Beurteilung zur Beratung sowie Behandlung und Beschlussfassung vorzulegen.

Dieser Beschluss ist mit den gesetzlich erforderlichen Angaben zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen.

#### **Anlage(n):**

1. E\_Teil 1\_Städtebaulicher Teil\_Begründung\_B-Plan
2. E\_Anlage 1a\_Bestandsbeschreibung
3. E\_Anlage 1b\_Bestandsplan
4. E\_Anlage 2\_Zwischenbericht zur faunistischen, floristischen und vegetationskundlichen Kartierung
5. E\_Anlage 3\_Biotoptypen, Flora Oberreifenberg
6. Textliche Festsetzungen
7. Abwägung
8. Plan 1
9. Plan 2

Schmittgen, den 21.06.2024  
Sachbearbeiter

DER GEMEINDEVORSTAND

