

# N i e d e r s c h r i f t

## über die gemeinsame Sitzung

### des Bau- und Umweltausschusses mit dem Haupt- und Finanzausschuss

### der Gemeinde Ramsen

am Montag, dem 6. November 2023 im Gemeindehaus, Klosterhof 4 in Ramsen

Beginn der Sitzung: 18:30 Uhr  
Ende der Sitzung: 19:30 Uhr

Die schriftliche Einladung der Ausschussmitglieder erfolgte am 30.10.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Sitzung mit Angabe der Tagesordnungspunkte erfolgte in der Ausgabe vom 31.10.2023 des Amtsblattes der Verbandsgemeinde Eisenberg „Treffpunkt“.

#### **Anwesend waren**

##### Vorsitzender

Herr Arnold Ruster

##### Beigeordnete

Herr Gunther Jung

Herr Markus Mattern

##### von der Verwaltung

Herr Thorsten Hutzenlaub

##### Schriftführer

Herr Pierre-Marcel Radetz

#### **Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Ramsen**

Anzahl der Ausschussmitglieder:	7
Zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen:	7
Anwesend waren:	7
Nicht anwesend waren:	--

##### SPD-Fraktion

Herr Frank Lischewski

Herr Klaus Rech

##### CDU-Fraktion

Herr Wolfgang Steitz

Herr Daniel Vogt

##### FWG-Fraktion

Herr Heiko Bauer

Herr Franz Blum

Herr Jürgen Rödel

## **Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Ramsen**

Anzahl der Ausschussmitglieder:	7
Zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen:	7
Anwesend waren:	7
Nicht anwesend waren:	--

### SPD-Fraktion

Herr Klaus Rech  
Herr Helmut Pätzold

### CDU-Fraktion

Herr Martin Conradt  
Herr Thomas Schwalb

### FWG-Fraktion

Herr Heiko Bauer  
Herr Franz Blum  
Frau Angela Ruster

Stellvertreter von Rafael Gryschka

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

1. Bauleitplanung;  
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Flurstraße"  
Berichtigung Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: 0683/FB 2/2023
2. Bauleitplanung der Ortsgemeinde Ramsen; Bebauungsplan "Flurstraße"
  - a. Beratung und Beschlussfassung über die im Offenlegungsverfahren nach den §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen
  - b. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Flurstraße"
  - c. Beschluss der Gestaltungssatzung für die bauordnungsrechtlichen FestsetzungenVorlage: 0682/FB 2/2023
3. Bauleitplanung - Bebauungsplan "Ripperterhof - In der Jakobsdell" 1. Änderung
  - a. Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB für den Bebauungsplan "Ripperterhof - In der Jakobsdell" 1. Änderung
  - b. Auftrag an Verwaltung zur Anforderung eines Kostenangebotes
  - c. Abschluss einer Kostenübernahmevereinbarung mit den Antragsstellern sowie Übertragung der Durchführung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan "Ripperterhof - In der Jakobsdell" 1. ÄnderungVorlage: 0678/FB 2/2023
4. Bauangelegenheit;  
Bauvoranfrage zum Neubau einer Garage mit Wohnung auf einem Teil der Garage in der Pfaffenhecke  
Vorlage: 0672/FB 2/2023
5. Mitteilungen und Anfragen

## Nichtöffentlicher Teil

1. Grundstücksangelegenheit;
2. Mitteilungen und Anfragen

Der Vorsitzende, Ortsbürgermeister Arnold Ruster, eröffnet um 18:30 Uhr die gemeinsame Sitzung des Bau- und Umweltausschusses mit dem Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Ramsen und stellt fest:

- a) Die ordnungsgemäße und rechtzeitige Einladung der Ausschussmitglieder.
- b) Dass beide Ausschüsse beschlussfähig versammelt sind.  
Die Beschlussfähigkeit ist während der ganzen Sitzung gegeben.
- c) Änderungsvorschläge zur Tagesordnung werden nicht vorgebracht.

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil

<b>1</b>	<b>Bauleitplanung; Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Flurstraße" Berichtigung Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB</b>
----------	--

Der Gemeinderat Ramsen hatte in seiner Ratssitzung am 28.03.2022 den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für das geplante Baugebiet „Flurstraße“ gefasst. Der Bereich umfasste eine Fläche von 13.427 m<sup>2</sup>. Dieser Beschluss wird aufgehoben, da eine Teilfläche der an das Baugebiet grenzenden Straßenparzelle vergessen wurde in den Aufstellungsbeschluss mit aufzunehmen. Es handelt sich um eine ca. 430 m<sup>2</sup> große Teilfläche aus der Wegparzelle Fl.Nr. 728/1. Der Planbereich des Baugebietes „Flurstraße“ umfasst somit eine Fläche von insgesamt ca. 13.857 m<sup>2</sup>. Der Lageplan und ein Auszug aus dem Bebauungsplangentwurf liegen den Ausschussmitgliedern vor. Mit der Neufassung des Aufstellungsbeschlusses wird sichergestellt, dass keine formellen Verfahrensfehler vorliegen.

### Empfehlung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat mit 1 Gegenstimme gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 739, 739/2, 739/3, 740, 740/2, 740/3, 740/5 und teilweise 728/1 den Bebauungsplan „Flurstraße“ mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ aufzustellen. Der Beschluss vom 28.03.2022 für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Flurstraße“ wird aufgehoben.

<b>2</b>	<b>Bauleitplanung der Ortsgemeinde Ramsen; Bebauungsplan "Flurstraße"</b> <b>a. Beratung und Beschlussfassung über die im Offenlegungsverfahren nach den §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen</b> <b>b. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Flurstraße"</b> <b>c. Beschluss der Gestaltungssatzung für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</b>
----------	--

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Flurstraße“ wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 26.06.2023 bis 31.07.2023 einschließlich das Offenlegungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Offenlegungsverfahrens wurden von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurfsplan Stellung genommen und Anregungen vorgetragen. Die eingegangenen Anregungen sind zusammengefasst und im beiliegenden Beschlussvorschlag aufgeführt und liegen den Ratsmitgliedern vor. Der Gemeinderat hat über die eingegangenen Anregungen zu befinden, sie abzuwägen und zu beschließen. Der landespflegerische Ausgleich erfolgt zum einen durch die gebietsinternen Maßnahmen im Baugebiet selbst, vorwiegend im südwestlichen Bereich der Baugrundstücke Fl.Nr. 739, 739/2, 739/3, 740, 740/2, 740/3, 740/5, und zum anderen über einen Kompensationsüberschuss aus dem Bebauungsplan „Am Gäßchespfad“ auf externen Grundstücken mit einer grundbuchrechtlichen Sicherung. Die landespflegerischen Maßnahmen auf den Baugrundstücken des Baugebietes „Flurstraße“ sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nach dem Abschluss des Aufstellungsverfahrens kann der Bebauungsplan „Flurstraße“ als Satzung beschlossen werden. Für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Gestaltungssatzung nach den Bestimmungen der Landesbauordnung zu beschließen. Die Zusammenfassung der eingegangenen Anregungen aus dem Offenlegungsverfahren mit Beschlussvorschlag, die Planurkunde, die textlichen Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplanes „Flurstraße“ liegen den Ausschussmitgliedern vor.

### **Empfehlung:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat mit einer Gegenstimme folgende Beschlüsse zu fassen:

- a. Zu den eingegangenen Anregungen wird gemäß dem beiliegenden Beschlussvorschlag des Büros BBP und der Verwaltung beschlossen. Aus den Anregungen ergeben sich keine Änderungen, die den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes verändern, so dass auf eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes verzichtet wird. Der landespflegerische Ausgleich erfolgt zum einen durch die gebietsinternen Maßnahmen im Baugebiet selbst, vorwiegend im südwestlichen Bereich der Baugrundstücke Fl.Nr. 739, 739/2, 739/3, 740, 740/2, 740/3, 740/5, und zum anderen über einen Kompensationsüberschuss aus dem Bebauungsplan „Am Gäßchespfad“ auf externen Grundstücken mit einer grundbuchrechtlichen Sicherung.
- b. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Flurstraße“ gemäß § 24 GemO i. V. m. § 10 Abs. 1 und § 9 Abs. 1, 1 a und 4 BauGB als Satzung.
- c. Für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO eine Gestaltungssatzung erlassen.

<b>3</b>	<b>Bauleitplanung - Bebauungsplan "Ripperterhof - In der Jakobsdell"</b> <b>1. Änderung</b> <b>a. Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB für den Bebauungsplan "Ripperterhof - In der Jakobsdell" 1. Änderung</b> <b>b. Auftrag an Verwaltung zur Anforderung eines Kostenangebotes</b> <b>c. Abschluss einer Kostenübernahmevereinbarung mit den Antragsstellern sowie Übertragung der Durchführung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan "Ripperterhof - In der Jakobsdell" 1. Änderung</b>
----------	--

Im Jahr 2012 wurde der Bebauungsplan „Ripperterhof – In der Jakobsdell“ rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde auf Antrag des Grundstückseigentümers aufgestellt, um eine Lagerhalle zur Erweiterung des eigenen Betriebes zu errichten. Zulässig sind im Bereich des Bebauungsplanes nur Lagerhäuser und Lagerplätze.

Zwei Antragssteller beantragen nun zum einen eine Erweiterung des Bebauungsplangebietes zur Errichtung einer weiteren Halle, in der die Bearbeitung von Brennholz erfolgen soll, mit einem Lagerplan für Brennholz und zum anderen das bestehende Gewerbegebiet dahingehend zu ändern, damit eine Wohnnutzung, eine Beherbergung von Gästen und eine Durchführung von Outdoor-Events, Kursen und Vorträgen möglich wird. Damit die beiden Bauvorhaben verwirklicht werden können, ist die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Hierzu ist der Aufstellungsbeschluss durch die Ortsgemeinde Ramsen zu fassen.

Zur Durchführung des Bauleitplanungsverfahrens werden verschiedene Planungsleistungen benötigt. Die Verwaltung ist mit der Einholung eines Angebotes bei einem Planungsbüro zu beauftragen.

Die für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten werden von den Antragsstellern übernommen. Hierzu soll eine Kostenübernahmevereinbarung abgeschlossen werden. Darin soll auch die Durchführung der Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ripperterhof – In der Jakobsdell“ 1. Änderung den Antragsstellern gemäß § 4 b BauGB übertragen werden.

### **Empfehlung:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig folgende Beschlüsse zu fassen:

- a. Der Gemeinderat Ramsen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Ripperterhof – In der Jakobsdell“ um die Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 1955, 1956 und 1954/2 zu erweitern. Gleichzeitig wird auch eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, so dass der Zweck von „Gewerbe“ auch auf die Zweckbestimmung „Wohnen“ erweitert wird.
- b. Der Gemeinderat Ramsen beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, ein Kostenangebot zur Erarbeitung der erforderlichen Planungsunterlagen zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens von einem geeigneten Planungsbüro einzuholen.
- c. Der Gemeinderat Ramsen beschließt, mit den Antragsstellern eine Vereinbarung zur Übernahme der anfallenden Kosten für das Änderungs- und Erweiterungsverfahren des Bebauungsplanes abzuschließen. Weiterhin werden den Antragsstellern gemäß § 4 b BauGB die Durchführung der Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ripperterhof – In der Jakobsdell“ 1. Änderung übertragen.

<b>4</b>	<b>Bauangelegenheit; Bauvoranfrage zum Neubau einer Garage mit Wohnung auf einem Teil der Garage in der Pfaffenhecke</b>
----------	--

Der Bauherr beantragt, die bestehende eingeschossige Garage abzureißen und durch eine neue Garage mit den Maßen 14 m x 7,5 m zu ersetzen. Auf dem hinteren Teil der Garage (8 m x 7,5 m) soll eine Wohnung für das eigene Kind mit einem weiteren Voll- und einem Dachgeschoss errichtet werden. Die Garage im Erdgeschoss soll für Fahrzeuge sowie als Heizungs- und Versorgungsraum für die Wohnung genutzt werden. Das bereits auf dem Grundstück befindliche Einfamilienhaus der Eltern hat 2 ½ Geschosse. Die Gebäudehöhe des neuen Gebäudes übersteigt nicht die Gebäudehöhe des vorhandenen Gebäudes. Ein Grenzabstand zum Nachbargrundstück von 3 m wird mit dem Gebäude eingehalten. An dieser Grenze soll ein Carport errichtet werden. Aufgrund der Carportmaße (3 m x 12 m) wäre dies genehmigungsfrei, wenn eine Höhe von 3,20 m nicht überschritten wird. Für diesen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Das Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet. Die baurechtlichen Vorschriften werden eingehalten. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden. Pläne zum Bauvorhaben liegen den Ausschussmitgliedern vor.

**Empfehlung:**

Gegen die Bauvoranfrage zum Neubau einer Garage mit Wohnung auf einem Teil der Garage bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

<b>5</b>	<b>Mitteilungen und Anfragen</b>
----------	----------------------------------

Es liegen keine Mitteilungen vor.

Schriftführer:

Vorsitzender:

Gez.:  
Pierre-Marcel Radetz  
Verw.-Fachangestellter

Gez.:  
Arnold Ruster  
Ortsbürgermeister