

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
BV/220/2025

öffentlich

9. Änderung des Bebauungsplans C3 Hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Verwaltungsausschuss	25.11.2025	Empfehlungsbe- schluss	nicht öffentlich	Beschlossen
2.	Rat	15.12.2025	Entscheidung	öffentlich	

Sachverhalt:

Um die weitere Entwicklung der Firma Bohlen & Doyen Bau GmbH am Standort Wiesmoor zu ermöglichen, ist die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes an der Hauptstraße 248 erforderlich. Hierzu trug die Geschäftsführung der Bohlen & Doyen Bau GmbH am 18.10. 2024 der Verwaltung vor. Geplant sind ein viergeschossiger Anbau sowie der Ausbau der bestehenden Dachterasse, sodass eine insgesamt viergeschossige Bebauung entstehen soll. Das Unternehmen plant schnellstmöglich die Realisierung des Vorhabens, um die dringend benötigten Büroräume schnellstmöglich realisieren zu können.

Die geltenden Bebauungspläne C 2 und C 3 lassen jedoch nur eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung zu. Eine Befreiung bzw. Ausnahmegenehmigung von den geltenden Festsetzungen ist lt. Auskunft des Landkreises Aurich nicht möglich, da es sich bei der Anzahl der Vollgeschosse in den Bebauungsplänen um einen Teil der planerischen Grundkonzeption handelt. Durch eine Änderung der vorgenannten Bebauungspläne können die Voraussetzungen für eine Realisierung des geplanten Erweiterungsprojektes geschaffen werden. Das Bestandsgebäude weist in seiner Gestaltung eine sichtbare Geschossigkeit von drei Vollgeschossen auf. Aufgrund einer Vielzahl an Dachaufbauten auf dem bestehenden Schrägdach wird in Teilen bereits jetzt die Wirkung eines weiteren vierten Geschosses erzeugt. Durch eine Änderung der textlichen Festsetzung könnte die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf vier bzw. die maximale Gebäudehöhe erhöht werden. Die Planungskosten werden von der Vorhabenträgerin getragen.

Der Geltungsbereich der zukünftigen 9. Änderung des Bebauungsplan C 3 umfasst das Flurstück 15/3 der Flur 16 der Gemarkung Wiesmoor nordwestlich der Hauptstraße B436 im Bereich der Hausnummern 244 bis 248.

Um das Bauleitverfahren einzuleiten, fasste der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor in seiner Sitzung vom 05.12.2024 einen notwendigen Änderungsbeschluss für die 9. Änderung des Bebauungsplans C 3 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Die Planungen zur 9. Änderung des Bebauungsplans C 3 „Ottermeer“ sind der Anlage zu entnehmen. Die Geschossigkeit wird entfallen. Für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans C 3 wird zukünftig eine Gebäudehöhe von 29m über NHN festgesetzt.

Das Verfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Da die Bebauungsplanänderung der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wurde Gebrauch gemacht.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 05. September 2025 bis einschließlich 10. Oktober 2025.

Durch die geplante Aufstellung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

53 Träger öffentlicher Belange und Sonstige sind mit Schreiben bzw. E-Mail vom 04. September 2025 über die Auslegung informiert worden.

Insgesamt sind 13 Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen seitens der Träger öffentlicher Belange und Sonstige eingegangen.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im nächsten Schritt ist der Abwägungs- sowie der Satzungsbeschluss zu fassen, um das Planverfahren voranzubringen und abzuschließen.

Beschlussvorschlag:

a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit den entsprechenden Beschlussvorschlägen gem. § 4 Abs. 2 BauGB aus dem Beteiligungsverfahren sind der Vorlage zu entnehmen. Die entsprechenden Beschlussvorschläge sollten zum Beschluss erhoben werden. Die Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit den Beschlussvorschlägen ist dieser Vorlage beigelegt und wird Bestandteil der jeweiligen Niederschriften.

b) Beschlussfassung über die Anregungen seitens der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Beteiligten sowie von dritter Seite im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB.

Die eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB seitens der Träger öffentlicher Belange und von sonstigen Beteiligten sowie von dritter Seite mit den entsprechenden Beschlussvorschlägen aus der öffentlichen Auslegung sind den Anlagen zu entnehmen.

Die entsprechenden Beschlussvorschläge sollten zum Beschluss erhoben werden.

Die Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit den Beschlussvorschlägen ist dieser Vorlage beigelegt und wird Bestandteil der jeweiligen Niederschriften.

c) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) und der §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBL. Nr. 3), sollte der Rat der Stadt Wiesmoor die 9. Änderung des Bebauungsplans C 3 „Ottermeer“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung und den textlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB als Satzung beschließen.

Finanzen:

Finanzielle Auswirkungen Ja Betrag:

Nein X

Haushaltsmittel stehen im Jahr 2025 zur Verfügung:

Ja
Nein X Produkt-Nr.:

Folgejahre Ja
Nein X

Anlagenverzeichnis:

C3 Abwägung 21.10.2025
BP C 3, 9. Aenderung Begründung 23.06.2025
BP C 3 23.07.2025