

Gemeinde Geeste

Der Bürgermeister

- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/013/2023

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	14.06.2023
Verwaltungsausschuss	20.06.2023
Rat der Gemeinde Geeste	29.06.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84 "SO Kräuterhof" OT Bramhar hier:

- a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen**
- b) Satzungsbeschluss**

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Der Kräuterhof im Ortsteil Bramhar hat sich bereits seit vielen Jahren als Anlaufstelle nicht nur für den Fahrradtourismus, sondern auch bei Frühstücks- und Kaffeegästen kreisweit und darüber hinaus etabliert. Die gute wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass der Kräuterhof mit seinem Angebot in natürlicher ländlicher Umgebung von großem Interesse ist. Derzeit kann die vorhandene Nachfrage jedoch nicht erfüllt werden, da der Gebäudebestand nicht ausreicht, um alle Anfragen annehmen zu können.

Nunmehr ist der Eigentümer des Kräuterhofes an die Gemeinde mit einem Erweiterungswunsch herangetreten. Zu diesem Zwecke wurde ein Grundstück entlang der bisherigen östlichen und südlichen Grundstücksgrenze zugekauft.

Gewünscht ist zum einen ein neues Gebäude für größere Veranstaltungen und Seminare mit Vorbereitungsküche und Lagerflächen zu errichten, zum anderen besteht der Wunsch, eine Gruppe von 4 Ferienhäusern mit einem Gemeinschaftsraum zu bauen.

Das Grundstück liegt derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB, sodass die geplante Erweiterung bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist. Um dem Unternehmen Planungssicherheit zu geben und die vorgesehene Erweiterung zu ermöglichen, ist daher der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen.

Da es sich um eine anlassbezogene Planung in solitärer Lage handelt, kommt aus städtebaulicher Sicht

nur ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB in Betracht.

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens war neben der Baugrunduntersuchung und den Immissionsgutachten der Umweltbericht einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung erforderlich. Zudem wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan die Parkplatzsituation und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz dargestellt sowie im Rahmen der Begründung der vorhandene und hinzukommende Verkehr analysiert und beurteilt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der hinzukommende Verkehr durch die vorhandenen Einrichtungen aufgenommen werden kann. Sollte sich im Rahmen der Nutzung jedoch feststellen lassen, dass die Erschließung über die Gemeindestraße „Zum Wald“ nicht ausreicht, verpflichtet sich die Gemeinde im Rahmen des Durchführungsvertrages dazu, weitergehende Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Diese beinhalten die Einrichtung einer Einbahnstraßenregelung beginnend am Kräuterhof in südliche Richtung und Weiterführung des Verkehrs über die Straße „Zum Kirchspiel“ sowie den entsprechenden Ausbau des Verbindungsweges zwischen den Straßen „Zum Wald“ und „Zum Kirchspiel“ in Asphaltbauweise.

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel durch die Veranstaltungen im Regelbetrieb bis zu 41 dB(A) tags und bis zu 38 dB(A) in der lautesten Nachtstunde betragen. Spitzenpegel betragen bis zu 64 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts. Sowohl die Immissionsrichtwerte als auch das Spitzenpegelkriterium werden tags und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten. Durch die neben dem Regelbetrieb durchgeführten Veranstaltungen als seltenes Ereignis betragen die Beurteilungspegel bis zu 42 dB(A) tags und bis zu 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Spitzenpegel betragen bis zu 54 dB(A) tags und in der lautesten Nachtstunde. Sowohl die Immissionsrichtwerte als auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für seltene Ereignisse werden tags und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten. Weitergehende, als im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzmaßnahmen sind folglich weder für den Regelbetrieb noch für die Sonderveranstaltungen erforderlich.

Das Geruchsgutachten zeigt, dass die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet maximal 7 % der Jahresstunden beträgt. Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohnhäuser im Außenbereich angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 20 % der Jahresstunden wird eingehalten. Somit sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen beim Kräuterhof zu erwarten. Gleichzeitig liegt nach Stellungnahme der Gutachterin auch eine einschränkende Wirkung des Plangebietes auf die Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht vor. Bei möglichen Erweiterungsabsichten der Betriebe würde als Beurteilungsraum auch die Wohnbebauung am Kiefernweg betrachtet werden müssen. Aufgrund des Immissionswertes für Allgemeine Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden ist hier eher ein Ausschöpfen des Immissionswertes zu erwarten, als es für das Plangebiet des Kräuterhofes der Fall ist.

Als zu untersuchende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dieser Bauleitplanung vorbereitet werden, nennt der Umweltbericht den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Um die Belange des Artenschutzes berücksichtigen, wurden Vermeidungsmaßnahmen benannt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch diese Bauleitplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Fläche wird als Sondergebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans ergeben sich die nachfolgenden Zulässigkeiten: Im SO 1 ist die Erhaltung der Bestandsgebäude sowie dazugehöriger Nebenanlagen und Zuwegungen mit einer Grundfläche von 1.110 m² zulässig. Zusätzlich ist die Installation einer Trafostation zulässig. Im SO 2 ist die Errichtung einer neuen Remise mit Vorbereitungsküche und Lagerfläche sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Zuwegungen mit einer Grundfläche von 680 m² zulässig. Im SO 3 ist die Errichtung von vier Ferien-

wohnungen (á max. 80 m²) sowie verschiedener Gemeinschaftsgebäude (Abstellraum für Fahrräder, Fassauna, Gemeinschaftshaus (Gemeinschaftsraum, Lager, Waschraum, Toiletten, Technik/HAR) sowie dazugehörige Nebenanlagen und Zuwegungen mit einer Grundfläche von 700 m² zulässig. Eine Nutzung zum dauerhaften Wohnen ist nicht zulässig.

Die textlichen Festsetzungen und baugestalterischen Vorgaben führen dazu, dass sich die Vorhaben in das ländliche Ortsbild einfügen. Neben naturschutzfachlichen Vorgaben und Ausgleichsmaßnahmen, wurden die berücksichtigten Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Hinweise aufgenommen. Darüberhinausgehende baugestalterische Vorgaben zur Farb- und Materialwahl sowie eine Vertragsstrafe bei widerrechtlicher Dauernutzung der Ferienhäuser wurden im Durchführungsvertrag vereinbart, der Bestandteil des Satzungsbeschlusses wird.

Die im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gegebenen Hinweise waren größtenteils bereits berücksichtigt bzw. wurden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden durch zwei Anlieger Stellungnahmen abgegeben. Thematisiert wurden hinzukommende Lärmimmissionen, das Ausmaß der Erweiterung, raumordnerische Vorgaben und Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger landwirtschaftlicher Betriebe. Zudem wurden Regelungen und Untersuchungen im Rahmen des Umweltberichts bzw. der artenschutzrechtlichen Prüfung in Frage gestellt. Die Eingaben konnten auf Basis der vorliegenden Untersuchungen und Ergebnisse entkräftet werden, näheres kann der Abwägungstabelle entnommen werden.

Es ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können. Unzumutbare Immissionen wirken nicht auf den Geltungsbereich oder diesem heraus. Durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen wird die Eingriffsregelung beachtet. Des Weiteren stehen artenschutzrechtliche Belange bei Beachtung bzw. Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen. Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Die Gemeinde Geeste stellt daher insgesamt die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Erholungsflächen und Arbeitsplätzen vor die anderen Belange, so dass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann. Als Abwägungsergebnis kann der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht beschlossen werden. Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, den entsprechenden Satzungsbeschluss zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Anfallende Kosten der Gemeinde Geeste werden durch den Vorhabenträger erstattet. Hierüber wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

- a) Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend den Beschlussvorschlägen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und folglich berücksichtigt, nicht berücksichtigt oder zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen erhoben haben, von diesem Ergebnis mit Angaben der Gründe in Kenntnis zu setzen.
- b) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 84 „SO Kräuterhof“ inklusive Begründung wird als Satzung beschlossen.
- c) Der Durchführungsvertrag wird beschlossen.

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 84

VEP

Begründung inkl. Anlagen

Durchführungsvertrag