

Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/071/2022

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	14.02.2023
Verwaltungsausschuss	21.02.2023

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

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. Leider kann jedoch die vorhandene Nachfrage derzeit 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 Feriehäusern 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. Zu-

dem wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan die Parkplatzsituation und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz dargestellt sowie im Rahmen der Begründung der vorhandene und zukommende Verkehr analysiert und beurteilt.

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 Ferienwohnungen (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 erfolgt im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag, der Bestandteil des Sat-

zungsbeschlusses wird.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die vorliegenden Unterlagen nunmehr zur Auslegung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Beschlussvorschlag:

Der vorliegende Vorentwurf wird als Entwurf und mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

Anlage:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84
Vorhaben- und Erschließungsplan
Begründung nebst Anlagen