



2021/BV/082

Beschlussvorlage
öffentlich

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 "Elbtaler Biohof" gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 30.07.2021
<i>Bearbeitung:</i> Frank Wein	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	17.08.2021	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Entscheidung)	24.08.2021	N
Stadtvertretung Lübtheen (Entscheidung)	07.09.2021	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Lübtheen beschließt:

1. Für das nördlich des Stadtgebietes Lübtheen gelegene Gelände westlich der Landesstraße L 06 und nordwestlich des Gewerbegebietes „Heidekamp“ soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 aufgestellt werden.
Das ca. 4,7 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Lübtheen Flur 2 die Flurstücke 54 (tlw.), 61 (tlw.) und 63 (tlw.). Es wird im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 61 ..., im Osten durch die Landesstraße L 06, im Süden durch eine Gehölzreihe entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 54 und im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 54 und 61 begrenzt.
2. Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb eines ökologischen Erlebnishofes unter dem Projekttitel „Elbtaler Biohof Lübtheen“. Dazu wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der BauNVO festgesetzt. Für das sonstige Sondergebiet sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen.

3. Da sich der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist der Flächennutzungsplan entsprechend der geplanten Nutzung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans zu ändern.
4. Zur Sicherung der Finanzierung ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.
5. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Der ortsansässige Landwirtschaftsbetrieb Elbtaler Agrar GmbH beabsichtigt nördlich des Stadtgebietes der Stadt Lübtheen eine Freizeit- und Erlebnisanlage in Form eines ökologischen Erlebnishofes zu errichten und zu betreiben. Unter dem Projekttitel „Elbtaler Biohof Lübtheen“ ist ein breites Nutzungsspektrum vorgesehen, bestehend aus gastronomischen- und Beherbergungsangeboten, einem Hofladen, einer Schaumanufaktur (u. a. Wurst-, Käse- und Backwarenherstellung) und ergänzenden Erlebnisangeboten.

Die Entwurfsplanung sieht vor, die Gebäude jeweils giebelständig in Richtung eines zentralen Aufenthalts- und Marktplatzes auszurichten und damit das historische Siedlungsmuster eines regionaltypischen Rundlingsdorfes nachzubilden. Der Kreisstruktur ist ein Besucherparkplatz nebst Zufahrt vorgelagert; die verkehrsseitige Erschließung soll über die L 06 erfolgen.

Zusätzlich plant die Elbtaler Agrar GmbH in Nachbarschaft des „Elbtaler Biohofes Lübtheen“ die Errichtung einer landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlage, die auf eigener Futtermittelgrundlage betrieben werden soll und damit als privilegierte Anlage gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einzustufen ist. Die Planung sieht Schweinemast, Rindermast, Ziegenhaltung und in geringem Umfang Hühnerhaltung vor. Nach Angaben des Vorhabenträgers sollen rd. 600 Mastrinder, 1.850 Mastschweine, 900 Ziegen und 270 Legehenne gehalten werden. Es ist eine ökologische Tierhaltung nach den Richtlinien des Demeter e. V. in Offenställen mit Auslaufflächen sowie Weidehaltung vorgesehen. Neben den Stallungen sind weitere Anlagen wie Silobehälter für die Lagerung von Futtermitteln, ein Fahrsilo für die Lagerung von Grassilage, Unterstände für landwirtschaftliche Geräte sowie ein Verwaltungs-/Werkstattgebäude geplant, die von Erntehelfern und betriebseigenen Mitarbeitern genutzt werden. Nahe der Stallungen befinden sich Dungplatte. Die Gülle soll in einem Güllebehälter mit einer Plane abgedeckt zwischengelagert werden.

Beide Teilprojekte stehen in funktionaler Wechselwirkung zueinander, da die ökologisch zertifizierte Tierhaltung das Erlebniskonzept des Elbtaler Biohofes ergänzen soll. Durch das Nutzungsspektrum des „Elbtaler Biohofes Lübtheen“ und die Verknüpfung mit der Tierhaltung wird der Anspruch verfolgt, einen ganzjährig betriebenen Freizeit-, Erholungs- und Veranstaltungsort zu entwickeln

und damit einen Beitrag zur nachhaltigen touristischen Entwicklung der Stadt Lübtheen sowie der Region zu leisten.

Tierhaltungsanlagen sind gewerbliche Anlagen, die einer Beurteilung nach TA Lärm unterliegen. Die durch Tierhaltungsanlagen verursachten Lärmimmissionen können sowohl die Nutzungen des „Elbtaler Biohofes“ betreffen als auch Wohnnutzungen in der Nachbarschaft. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich östlich der geplanten Tierhaltungsanlage. Da es sich um Einzelhäuser ohne erkennbaren Siedlungszusammenhang handelt, werden diese dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Zusammenhängende Siedlungsbereiche mit Wohnnutzungen befinden sich in größerer Entfernung südlich des Vorhabens. Östlich des Vorhabengebietes erstreckt sich zudem die gewerblich genutzte Fläche „Gewerbegebiet Heidekamp“.

Um sicherzustellen, dass die Nutzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes miteinander korrespondieren und die umliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen nicht nachteilig beeinträchtigt werden, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Stand: Februar 2021) erstellt. Zur Beurteilung der zu erwartenden Tierhaltungsgerüche im Umfeld der Tierhaltungsanlage wurde außerdem eine Geruchsmissionsprognose durchgeführt. Grundlage für die Geruchsmissionsprognose sind die Vorgaben der Geruchsmission - Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern (GRIL M-V). Die Beurteilung der Schallimmissionen erfolgte nach der TA Lärm.

Im Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung sind Immissionskonflikte durch gewerbliche Geräusche auf die geplante schutzwürdige Nutzung des Hotels sowie auf die schutzwürdige Nachbarschaft nicht zu erwarten. Der Zeitbereich Tag stellt sich als unkritisch heraus. Für den Zeitbereich Nacht bleibt festzuhalten, dass nächtliche Betriebstätigkeiten, die mit dem „Elbtaler Biohof“ in Verbindung stehen, vermieden werden sollten, da Immissionskonflikte mit dem geplanten Beherbergungsbetrieb bzw. der schutzwürdigen Nachbarschaft entstehen können.

Die Ergebnisse der Geruchsberechnungen zeigen, dass die zulässige Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % für Wohn- und Mischgebiete im Siedlungsbereich und für das Gewerbegebiet von 15 % sicher eingehalten werden. Für die bestehenden Nutzungen im Außenbereich wurde eine Geruchsstundenhäufigkeit von weniger als 20 % ermittelt. Für diese Nutzungen mit geringerem Schutzanspruch wird die ermittelte Belastung durch Tierhaltungsgerüche als zulässig eingeschätzt.

Lösungsvorschlag:

Während die landwirtschaftliche Tierhaltungsanlage zu den privilegierten Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zählt, setzt die Genehmigungsfähigkeit des „Elbtaler Biohofes“ die Aufstellung eines Bebauungsplans voraus. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Normalverfahren nach den §§ 2 bis 10 a BauGB mit einer Umweltprüfung. Die bislang nach § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet erhält eine spezifische Zweckbestimmung, mit der die zulässige Nutzung definiert wird.

Begründung:

Das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um die Investitionsabsichten der Elbtaler Agrar GmbH planungsrechtlich zu steuern und eine geordnete bauliche Entwicklung abzusichern, ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan muss auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) im Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4c BauGB und §§ 10/10a BauGB aufgestellt werden. Im Bebauungsplanverfahren sind die verschiedenen privaten und öffentlichen Belange ausreichend zu würdigen und im Sinne einer städtebaulich und wirtschaftlich verträglichen Entwicklung des Gebietes ausgewogen zu beurteilen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, den planungsrechtlichen Rahmen für das zukünftige Nutzungsspektrum des „Elbtaler Biohofes“ zu definieren und damit eine geordnete sowie mit der benachbarten Tierhaltung verträgliche Entwicklung des „Elbtaler Biohofes“ abzusichern. Mit der Planung soll das Plangebiet durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für die touristische Erlebnis- und Freizeitnutzung entwickelt werden. Neben dem geplanten Hotel nimmt das sonstige Sondergebiet die Freizeitnutzungen, Verkaufsflächen für einen Hofladen und Freiverkaufsflächen für saisonale bzw. temporäre Märkte, gastronomische Angebote und eine Schaumanufaktur (u. a. Wurst-, Käse- und Backwarenherstellung) auf. Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen- und Nutzungskonzeptes.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Dorfstraße“. Die Aufnahme des Stellplatzbedarfes erfolgt über eine Stellplatzfläche, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt wird. Der Zufahrtsbereich zur Landesstraße L06 wird als öffentliche Verkehrsfläche bestimmt.

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Durch ihre Festsetzungen werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans konkretisiert. Um die Planungsziele des Bebauungsplans in Übereinkunft mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu bringen, ist neben der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB zeitparallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans. Im Zuge des Änderungsverfahrens soll die Sonderbaufläche dargestellt, somit das betreffende Areal für die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgabe sowohl für die Aufstellung des Bebauungsplans als auch für die Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Elbtaler Agrar GmbH erklärt die Übernahme der Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt Lübtheen für die städtebauliche Planung entstehen. Zur Sicherung der Planung und zur Regelung der Kostenübernahme ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH**VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN**

Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €	Über/außerplanm. Auf./Aus.	Ja / Nein
Erträge	00,00 €	Genehmigung	Ja / Nein
Beiträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00

Anlage/n

1	S25C-921080208320
---	-------------------