Vorlage Nr.: 0012/2024
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	09.04.2024		Ö			
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	18.04.2024		N			
Rat	Entscheidung	25.04.2024		Ö			

Bebauungsplan Wiedingen Nr. 1 "Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Ellingen" einschl. örtlicher Bauvorschriften

- Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Löschwasserversorgung
- Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Entscheidung über die Anregungen
- Satzungsbeschluss

Anlagen:

- Anlage 1 - Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Löschwasserversorgung
- Anlage 2 - Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Abwägungs- und Beschlussvorschlag (nicht öffentlich)
- Anlage 3 - B-Plan Wiedingen Nr. 1 Planzeichnung mit Präambel und Verfahrensvermerken
- Anlage 4 - B-Plan Wiedingen Nr. 1 Begründung u. Umweltbericht
- Anlage 5 - Schallgutachten (2015)
- Anlage 6 - Schalltechnische Stellungnahme (2016)
- Anlage 7 - Schalltechnische Stellungnahme (2017)
- Anlage 8 - Geruchsgutachterlicher Stellungnahme Bioaerosole (2016)
- Anlage 9 - Geruchsgutachten (2017)
- Anlage 10 - Geruchsgutachten II (2017)
- Anlage 11 - Artenschutzrechtliche Prüfung (2014)
- Anlage 12 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (2021)
- Anlage 13 - Waldgutachten (2023)

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die bedarfsgerechte Entwicklung der Hofstelle „Eggershof“ als etablierte Veranstaltungs- und Beherbergungsstätte. Damit wird den formulierten Leitzielen GET 9 und GET 11 des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) zur Förderung und Stärkung vorhandener Freizeit- und Fremdenverkehrsstandorte gefolgt, um die Attraktivität Soltaus im touristischen Bereich weiter zu verbessern.

Der Bebauungsplan Wiedingen Nr. 1 „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Ellingen“ besteht aus dem Teilplan 1 (Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften) und den Teilplänen 2 und 3 (externe Kompensationsflächen).

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der im Geltungsbereich des Teilplans 1 Sonderbauflächen „Freizeit und Fremdenverkehr“ und private Grünfläche „hofnahe Parkanlage“ darstellt.

Die Flächen im Geltungsbereich der Teilpläne 2 und 3 sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wiedingen Nr. 1, der zu diesem Zeitpunkt noch den Titel „Sondergebiet für Freizeit und Fremdenverkehr Ellingen“ trug, wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau in der Sitzung am 09.12.2021 gefasst und am 22.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 19.07.2022 billigte der Bauausschuss den Vorentwurf des Bebauungsplanes Wiedingen Nr. 1 „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Ellingen“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Der Titel des Bebauungsplanes wurde von „Sondergebiet für Freizeit und Fremdenverkehr Ellingen“ in „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Ellingen“ entsprechend der vorhandenen und geplanten Hauptnutzungen geändert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 25.07.-31.08.2022 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu mit Schreiben vom 20.07.2022 zur Stellungnahme bis zum 31.08.2022 aufgefordert.

Am 20.06.2023 billigte der Verwaltungsausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes für die öffentliche Auslegung, die im Zeitraum vom 17.07.-25.08.2023 durchgeführt wurde. Mit Schreiben vom 17.07.2023 wurden parallel dazu die Behörden und Träger öffentlicher Belange benachrichtigt und um Stellungnahme bis zum 25.08.2023 gebeten.

Die Ergebnisse und die entsprechenden Abwägungs- und Beschlussvorschläge sind aus Anlage 2 ersichtlich.

Für den durch diese Planung entstehenden Eingriff ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können nicht vollständig im Plangebiet des Teilplan 1 geleistet werden. Daher werden zusätzlich externe Kompensationsmaßnahmen in den Teilplänen 2 und 3 festgesetzt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Teilplan 1) festgesetzten (privaten) Nutzungen erfordern eine höhere, für die Grundversorgung erforderliche, Löschwassermenge, die derzeit nicht vollständig über das Trinkwasserrohrnetz sichergestellt werden kann. Zur Realisierung des Vorhabens sind zusätzliche Entnahmestellen (z.B. Brunnen, Zisternen) vorzuhalten. Die Sicherung der Löschwasserversorgung ist abwägungsrelevant und hat daher vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Wiedingen Nr. 1 zu erfolgen.

Für die Grundversorgung mit Löschwasser hat die Stadt Soltau zu sorgen; die höheren Anforderungen für das Plangebiet werden aber vom Vorhabenträger und dessen Planungsabsichten verursacht. Daher wurde mit dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB zur Sicherung der Löschwasserversorgung geschlossen, der in der Anlage 1 beigefügt ist.

Im Zusammenhang mit der abschließenden Entscheidung über den Bebauungsplan Wiedingen Nr. 1 hat der Rat der Stadt Soltau diesen städtebaulichen Vertrag vor der Abwägung und dem Satzungsbeschluss zu billigen.

Für die Prüfung und Entscheidung über die vorliegenden Stellungnahmen, für den Satzungsbeschluss und für den Beschluss der Begründung und des Umweltberichtes ist gemäß § 85 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) ebenfalls der Rat zuständig.

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Für die Beschlussfassung sind die Vorschriften des Kommunal- und Ortsrechts (NKomVG, Hauptsatzung, Geschäftsordnung des Rates) maßgebend.

2. Haushaltmäßige Beurteilung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wiedingen Nr. 1 waren Kosten verbunden. Die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger wurde im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrags (Kostenübernahmeerklärung) gesichert. Entsprechende Aufwendungen und Erträge waren im Teilhaushalt 61.1 dargestellt.

3. Beschlussvorschlag:

1. Der Städtebauliche Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zur Sicherung der Löschwasserversorgung für den Bebauungsplan Wiedingen Nr. 1 "Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Ellingen" einschl. örtlicher Bauvorschriften wird in der vorliegenden Fassung gebilligt und in der Abwägung berücksichtigt.
2. Über die während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen wird, wie in Anlage 2 der Vorlage vorgeschlagen, entschieden.
3. Gemäß §§ 1 Abs. 3, 9 Abs. 4 und 10 Baugesetzbuch sowie § 58 Abs. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - jeweils in der zurzeit gültigen Fassung – wird der Bebauungsplan Wiedingen Nr. 1 "Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Ellingen" einschl. örtlicher Bauvorschriften als Satzung beschlossen.
Die Begründung und der Umweltbericht sowie die vorliegenden Gutachten werden ebenfalls in der vorliegenden Fassung beschlossen.