

ENTWURF

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Basthorst

Für das Gebiet westlich und östlich der Hauptstraße, Flurstück 65/1 und teilweise Flurstück 26

Datum: 16.12.2019

Stand: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	3
1.2	Plangrundlage, Planerarbeitung	4
2	Anlass der Planung	4
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3.1	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	5
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.....	5
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum I	5
3.1.3	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I	5
3.1.4	Flächennutzungsplan	5
3.1.5	Geltendes Planrecht im Plangebiet	5
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	6
3.2.1	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	6
3.2.2	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotop	6
3.2.3	Artenschutz	6
3.2.4	Besondere Bodenschutzbestimmungen	6
3.3	Planerisch beachtliche Tatbestände.....	6
3.3.1	Vermessung / Baumaufmaß / Kartierung.....	6
3.3.2	Lärmtechnische Untersuchung.....	6
3.3.3	Altlasten / Kampfmittel.....	6
4	Angaben zur Lage und zum Bestand.....	6
5	Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen.....	7
5.1	Vorbemerkung / Umgrenzung des Plangebiets	7
5.2	Sondergebiet „Hotel“	8
5.2.1	Art der Nutzung	8
5.2.2	Maß der Nutzung	9
5.2.3	Stellplätze	11
5.3	Straßenverkehrsfläche	11
5.4	Lärmschutz / Schalltechnische Untersuchung	12
5.5	Natur und Landschaft, Grünfestsetzungen, Artenschutz.....	13
5.6	Abwägungsergebnis.....	15
6	Entwässerung	15
7	Geruchsimmissionen.....	16
8	Flächen- und Kostenangaben.....	16

8.1	Flächenangaben	16
8.2	Kostenangaben	16
	Beschluss über die Begründung.....	16

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Der Gemeinderat der Gemeinde Basthorst hat am 07.05.2019 der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auch von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Es handelt sich um eine Fläche der Innenentwicklung (Näheres dazu siehe Ziffer 5.1 Vorbemerkung / Umgrenzung des Plangebiets).

Insbesondere folgende weitere Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt:

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm und es sind hierbei auch keine Grundflächen mehrerer Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mitzurechnen. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) unterliegen. Die Betten- bzw. Gästezimmerzahl im Bestandsbau und im geplanten Erweiterungsbau liegt mit 57 Betten bzw. 29 Gästezimmern insgesamt unterhalb des Schwellenwertes, der gemäß Anlage 1 Ziffer 18.1.2 UVPG bzw. Anlage 1 Ziff. 6.2 LUVPG mit 100 Betten bzw. 80 Gästezimmern definiert ist.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706, 724), sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432), zu beachten sind.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung liegen während der Dienststunden in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wird mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen

Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx im xxxxxxxxxxxxxx ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum xx.xx.xxxx aufgefordert.

Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wird mitgeteilt. Aus der öffentlichen Auslegung sind xx Anregungen der Öffentlichkeit eingegangen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird am xx.xx.xxxx vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

1.2 Plangrundlage, Planerarbeitung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke diente eine durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur M.Eng. Steve Wachsmuth, Schwarzenbek, erstellte Planungsgrundlage im Maßstab 1:1000 mit Stand vom 05.08.2019.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Planungsbüro Eißfeldt, Heinrichstraße 18a, 22769 Hamburg, beauftragt.

2 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der beabsichtigte Erweiterungsbau eines bestehenden großen Gasthofs an der Hauptstraße Nr. 22-24 in Basthorst. Der Gasthof liegt im Dorfkern und ist seit sieben Generationen in Familienbesitz.

Basthorst liegt in reizvoller ländlicher Umgebung und ist in den letzten Jahrzehnten durch das gleichnamige Gut weit über das Umland hinaus bekannt geworden. Auf dem Gut wird neben der Landwirtschaft ein Hotel- und Restaurationsbetrieb geführt, außerdem sind verschiedene Werkstätten für Kunsthandwerk dort angesiedelt. Neben Konzerten (u.a. Schleswig-Holstein-Musikfestival), Tagungen und weiteren Veranstaltungen wird in der Adventszeit ein bekannter Weihnachtsmarkt durchgeführt.

Die Gastronomiebetriebe in Basthorst profitieren von der denkmalgeschützten Dorfkirche als Hochzeitskirche und von dem traditionellen Ambiente des Dorfes. Im Vergleich mit vielen anderen Dörfern im Landesinneren von Schleswig-Holstein ist Basthorst für Touristen sehr attraktiv.

Der Gasthof an der Hauptstraße legt, neben dem üblichen Betrieb als Dorfgasthof, seinen geschäftlichen Schwerpunkt auf die Ausrichtung von Hochzeits- und großen Geburtstagsfeiern. Für Übernachtungsgäste stehen im Altbau lediglich 4 Gästezimmer mit insgesamt 7 Betten zur Verfügung; die Nachfrage ist jedoch deutlich größer. Deswegen wurde zusätzlich eine Dependance in Hamfelde angemietet, die jedoch aufgrund der Entfernung (2,5 km) nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist. Eine ausreichende Anzahl an Gästezimmern im Hause ist für die Ausrichtung von großen Familienfeiern eine wichtige Bedingung. Meist wird eine größere Anzahl auswärtiger Gäste erwartet und auch die Gäste aus der Umgebung ziehen es oftmals vor, zu später Stunde nicht mehr mit dem Auto nach Hause fahren zu müssen.

Der geplante Erweiterungsbau soll 25 Gästezimmer mit insgesamt 50 Betten umfassen. Der Gastronomiebetrieb soll durch die Ergänzung um die Hotelzimmer wirtschaftlich gestärkt werden; sein Bestand soll gesichert werden.

Die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans für den vorderen Teilbereich des Gasthofgrundstücks lautet „allgemeines Wohngebiet“ (WA) und steht dem Bauvorhaben entgegen; ein Bebauungsplan existiert nicht. Im allgemeinen Wohngebiet sind zwar Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe zulässig, jedoch nur für den örtlichen Bedarf. Die Grenze, ab der nicht mehr von einem örtlichen Bedarf gesprochen werden kann, wird mit dem Erweiterungsbau überschritten.

Der Bebauungsplan Nr. 6 soll den Erweiterungsbau ermöglichen, indem als Art der Nutzung auf dem Flurstück 26 (teilweise) ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt wird. Der bestehende Gästeparkplatz auf dem Flurstück 65/1 soll gesichert werden. Zum Abschluss des Verfahrens soll der Flächennutzungsplan berichtigt werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Gemeinde Basthorst liegt gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 im „Ordnungsraum“ in ca. 35 km Entfernung zum Stadtzentrum Hamburgs. Etwa 1,5 km südlich vom Ortskern verläuft die Autobahn BAB A 24 (Hamburg – Berlin). Entlang der Autobahn stellt der Landesentwicklungsplan eine Landesentwicklungsachse dar.

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I

Die Gemeinde Basthorst liegt innerhalb des Geltungsrahmens des Regionalplanes für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd von 1998. Der Regionalplan stellt für Basthorst und Umgebung „Regionaler Grünzug“ dar.

3.1.3 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

Die Gemeinde Basthorst liegt gemäß Darstellung im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I von 1998 innerhalb eines großflächig geplanten Landschaftsschutzgebietes (LSG). Gemäß Onlineabfrage im Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein ist das geplante LSG derzeit noch nicht ausgewiesen.

3.1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Basthorst stellt für den straßenseitigen Teil des Gasthofgrundstücks (Flurstück 26) „allgemeines Wohngebiet“ (WA) dar; der kleinere, rückwärtige Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans. Der Gästeparkplatz (Flurstück 65/1) ist als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt.

3.1.5 Geltendes Planrecht im Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (siehe Ziffer 5.1). Ein Bebauungsplan existiert bisher nicht, deswegen richtet sich die Bebauung nach § 34 BauGB.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete.

3.2.2 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotop

Im Plangebiet befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Flächen oder Biotop.

3.2.3 Artenschutz

Im Plangebiet mit potenziellen Funktionen als Nahrungs- und Bruthabitat (Bäume, Gebüsche, Altgebäude) ist von allgemein verbreiteten Brutvogelarten dörflich geprägter Gebiete auszugehen. Funktionen für Fledermäuse (Teil des Jagdgebietes, eventuelle Tagesverstecke im Baum- und Altbaubestand) sind möglich. Weitere Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sind nicht wahrscheinlich.

3.2.4 Besondere Bodenschutzbestimmungen

Im Plangebiet bestehen keine schutzwürdigen Böden im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes.

3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Vermessung / Baufmaß / Kartierung

Das Plangebiet wurde im Sommer 2019 vermessen. Hierbei wurden der Gebäudebestand, die Geländehöhen und der Baubestand sowie der weitere topographische Bestand aufgenommen. Ergänzend wurden der Biotop- und Nutzungstypenbestand, die Baumarten sowie der weitere Strauch- und Heckenbestand im Plangebiet im Dezember 2019 kartiert (siehe Bestandskarte zum Bebauungsplan Nr. 6).

3.3.2 Lärmtechnische Untersuchung

Im Herbst 2019 wurde eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet. Die Untersuchung umfasste im Wesentlichen die Belastung der Umgebung durch den Lärm des Gästeparkplatzes sowie den Lärm, der durch den Aufenthalt von Gästen auf der rückwärtigen Terrasse und im Garten verursacht wird.

3.3.3 Altlasten / Kampfmittel

Über etwaige Altlasten ist bislang nichts bekannt. Die Kampfmittelfreiheit des Bauplatzes muss vor Baubeginn geprüft werden. Der Grundstückseigentümer oder Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund ist verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind. Zur Aufhebung eines Kampfmittelverdachts sind Verdachtsflächen durch ein geeignetes Unternehmen zu untersuchen.

4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Die Gemeinde Basthorst, ein Dorf mit ca. 400 Einwohnern, liegt unmittelbar am östlichen Rand des Hamburger Ballungsraumes inmitten von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Über die Anschlussstelle Schwarzenbek / Grande ist in ca. 7 km Entfernung die A 24 zu erreichen. Der ÖPNV ist nicht stark ausgeprägt, es verkehrt jedoch eine Buslinie. Die Untertentren Trittau und Schwarzenbek sind 7 km bzw. 11 km entfernt.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,59 ha (5.863 m²) liegt mitten im Dorfkern. Auf dem östlich der Hauptstraße gelegenen Grundstück liegt der große Gasthof mit Gaststube, Gesellschaftsräumen, Tanzsaal, Küche und Nebenräumen. Im Obergeschoss befinden sich die Wohnung des Betreibers sowie 4 Gästezimmer. Das Gebäude stammt aus der Zeit um 1900, es wurde mehrfach erweitert.

Auf dem südlich des Gebäudes gelegenen Grundstücksteil befindet sich ein Nebengebäude mit 6 Garagen und einem Abstellraum. Der größte Teil der Hoffläche zwischen Haupt- und Nebengebäude ist mit Kies bzw. Schotter befestigt. Als Abgrenzung zum Gehweg sind hier beidseitig der Zufahrt Hecken bzw. Ziersträucher angepflanzt; im übrigen Bereich ist seitlich der Zufahrts- und Rangierfläche Rasen angelegt. Im Abstand von ca. 3,50 m ist südlich des Gasthofgebäudes eine Baumreihe aus vier kleinkronigen Kugel-Robinien gepflanzt.

Mit Ausnahme einer kleinen Rasenfläche sind die Flächen nördlich des Hauptgebäudes gepflastert und dienen der Anlieferung für Getränke und Küche. Um die Nordostecke des Gebäudes zieht sich eine überdachte Laderampe herum. Die Anlieferung und Entsorgung an der Ostseite des Hauses ist mit einer aufgeständerten Überdachung versehen.

Der Gasthof verfügt rückwärtig über eine Terrasse und einen Garten mit Rasen, Baum- und Strauchbestand. Prägend für den Garten ist eine Blutbuche an der nördlichen Grundstücksgrenze sowie eine Baumgruppe aus drei Birken (siehe Bestandskarte, Birken Nr. 3,4,5) ungefähr in der Mitte der Rasenfläche. Am Rand der Rasenfläche sowie unterhalb der Birkengruppe sind Beete mit Ziersträuchern und Blumen angelegt. Der hintere Gartenteil ist durch eine Reihe größerer Sträucher abgegrenzt. Östlich des Gartens, besteht ein kleines Gebäude, in welchem sich die Heizungsanlage des Gasthofs befindet. Direkt an das Heizhaus angrenzend besteht ein 1-seitig offener Unterstand mit einer Grundfläche von ca. 96 m², zur Lagerung von Holzhackschnitzeln. Vor der offenen Ostseite des Unterstands ist der Boden mittels einer Ort betonplatte befestigt. Auf dem östlichen Teil des Flurstücks 26, außerhalb des Plangebiets, ist eine Wiese mit einem kleinen Teich vorhanden. Zwischen der befahrenen Hoffläche nördlich der Garagen und der Wiese liegt ein mit Holzzäunen abgegrenzter Paddock, dessen Boden stark von Verdichtung und Fahrspuren geprägt ist und nur wenig Grasbewuchs aufweist.

Das westlich der Straße gelegene Grundstück (Flurstück 65/1) ist fast vollständig asphaltiert und wird als Stellplatzanlage für die Fahrzeuge der Gäste genutzt. In der Südostecke der Anlage ist ein kleiner Bereich durch Feldsteine abgegrenzt, hier stehen zwei Birken (siehe Bestandskarte, Birken Nr. 1 und 2). Im Westen wird die Stellplatzanlage zum Nachbargrundstück durch eine Buchenhecke abgegrenzt, im Süden durch einzelne Feldsteine und Sträucher. Mittig liegt ein eingefasstes Beet mit kleinen Ziersträuchern. Die heutige Stellplatzanlage liegt mit einem Teilbereich von etwa 150 m² auf dem nördlichen Nachbargrundstück (Flurstück 66), geregelt durch ein Pachtverhältnis (vgl. Ziffer 5.2.3 Stellplatzanlage). Auch hier ist nördlich entlang der Pachtfläche zur Abgrenzung ein Strauchbestand vorhanden.

5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

5.1 Vorbemerkung / Umgrenzung des Plangebiets

Der vorgesehene Bauplatz für den Neubau liegt direkt an der Hauptstraße, auf dem Grundstücksteil südlich des Bestandsgebäudes.

Das Plangebiet umfasst den vorderen Teil des Gasthofgrundstücks östlich der Straße sowie den Gästeparkplatz westlich der Straße. Der Gästeparkplatz wurde in das Plangebiet aufgenommen, weil er zwingend für den Betrieb erforderlich ist.

Das Grundstück des Gästeparkplatzes zählt zur Ortslage im Sinne von § 34 BauGB, denn hier ist an drei Seiten Bebauung vorhanden: In nördlicher Richtung durch das Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden Hauptstraße Nr. 25, in westlicher Richtung durch das Wohnhaus Hauptstraße Nr. 23 und östlich durch den Gasthof. Der Abstand zwischen den Wohnhäusern Hauptstraße Nr. 19 und Hauptstraße Nr. 23 beträgt nur 45 m, sodass man sowohl den Parkplatz als auch das unbebaute Grundstück südlich des Parkplatzes zur Ortslage zählen kann.

Auch der östliche unbebaute Teil des Plangebiets zählt zur Ortslage. Durch die Gebäude Am Wischhof Nr. 2 und Nr. 5 bis Nr. 9 sowie Hauptstraße Nr. 18 und Nr. 20 und durch den Gasthof selbst, ist der rückwärtige Teil des Flurstücks 26 dreiseitig von Bebauung umgeben. Das Plangebiet umfasst mit seiner östlichen Grenze zwei Nebengebäude (Heizhaus und Holzhackschnitzellager), die für den Betrieb des Gasthofs notwendig sind.

5.2 Sondergebiet „Hotel“

5.2.1 Art der Nutzung

Der straßenseitige Teil des Gasthofgrundstücks und das gegenüberliegende Grundstück (Flurstück 65/1) werden als Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt, welches durch die allgemeine Zweckbestimmung im Teil B unter A) Nr. 1 definiert wird:

„Das Sondergebiet „Hotel“ dient vorwiegend der Unterbringung eines Gastronomie- und Hotelbetriebes.“

Die Art der Nutzung für das Sondergebiet wird durch die Festsetzung im Teil B unter A) Nr. 1 näher bestimmt:

„Im Sondergebiet Hotel sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:

- *Schank- und Speisewirtschaft, einschließlich Gesellschaftsräume und Tanzsaal,*
- *Betrieb des Beherbergungsgewerbes,*
- *Betriebsleiterwohnung,*
- *Wohnungen für Betriebsangehörige,*
- *Stellplatzanlage.“*

Die Festsetzung Sondergebiet „Hotel“ erfolgt auf Grundlage von § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) als sonstiges Sondergebiet. Sonstige Sondergebiete sind nur dann festzusetzen, wenn die geplante Nutzung keinem Baugebiet der §§ 2 bis 10 BauNVO entspricht. Dies ist hier der Fall. Geprüft wurde, ob eine Festsetzung als Mischgebiet oder Dorfgebiet möglich wäre. Für eine Festsetzung als Mischgebiet fehlt es an der erforderlichen Mischung aus Wohnen und Gewerbe, für ein Dorfgebiet wäre ein Anteil an landwirtschaftlicher Nutzung erforderlich, die nicht gegeben ist.

Die §§ 12 und 14 BauNVO (Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge / Nebenanlagen) gelten auch in Sondergebieten, d.h. diese Anlagen sind ohne weitere Regelungen im Bebauungsplan zulässig. Aufgrund der Größenordnung und des möglichen Störpotenzials wird jedoch der Gästeparkplatz (ca. 30 PKW) auf dem Flurstück 65/1 als Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt. Da die Stellplatzanlage mit dem gegenüberliegenden Betrieb funktional eng verknüpft ist und eine Grundvoraussetzung darstellt, ohne die der Gastronomiebetrieb nicht zu führen wäre, wird sie ebenfalls als Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt. Außerdem wird südlich des Erweiterungsbaus, wenige Meter östlich der Hauptstraße eine Fläche für eine Doppelgarage festgesetzt; hier sollen die Kraftfahrzeuge der Betreiberfamilie untergebracht werden. Nördlich des Altbaus werden zwei Stellplätze für Übernachtungsgäste festgesetzt.

5.2.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse / überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise:

Für das Sondergebiet „Hotel“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 festgesetzt. Sie resultiert aus der großen Grundfläche des Bestandsgebäudes und der benötigten Grundfläche für den Erweiterungsbau. Es besteht ein Bedarf an ca. 25 neuen Hotelzimmern, denn erst ab dieser Größenordnung ist der Ergänzungsbau wirtschaftlich sinnvoll zu betreiben. Mit einer GRZ von 0,45 wird ein Dichtewert festgesetzt, der leicht oberhalb der Dichtewerte gemäß § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet und im mittleren Bereich der in Mischgebieten üblichen Dichtewerte liegt. Für ein sonstiges Sondergebiet liegt die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 BauNVO bei 0,8; dieser Wert wird hier deutlich unterschritten. Mit einer GRZ von 0,45 wird ein Dichtewert festgesetzt, der im dörflichen Rahmen angemessen und aus städtebaulicher Sicht gut vertretbar ist.

Das Sondergebiet „Hotel“ umfasst auf dem Gasthofgrundstück ca. 4.334 m². Rechnerisch ergibt sich durch die GRZ eine Grundfläche von maximal ca. 1.950 m² für die Hauptnutzung. Allein das Hauptgebäude in seinem heutigen Bestand mit Eingangspodest, Laderampe, überdachter Anlieferung / Entsorgung und Terrasse hat eine Grundfläche von ca. 1.070 m².

Für bauliche Anlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO darf die GRZ gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO um 50 % überschritten werden. Bei einer GRZ von 0,45 ergibt sich rechnerisch für die Hauptnutzung einschließlich der zusätzlichen baulichen Anlagen ein GRZ-Wert von 0,675. Zu den Anlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO zählen Zufahrten, befestigte Wege, Garagen, Stellplätze, Terrassen die nicht direkt am Haus liegen, sowie weitere Nebenanlagen, wie z.B. das Heizhaus und das Holzhackschnitzellager.

Für die vorhandene Stellplatzanlage auf dem westlich gelegenen Grundstück muss die Regelung des § 19 Absatz 4 BauNVO erweitert werden, da diese Fläche bereits heute fast vollständig versiegelt ist. Die Festsetzung im Teil B unter A) Nr. 2 lautet wie folgt:

„Auf dem westlichen Grundstück (Flurstück 65/1) darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.“

Die Festsetzung ermöglicht eine Versiegelung von 90 % der Grundstücksfläche, wie sie heute bereits existiert. Die verbleibenden 10 % dürfen nicht versiegelt werden und dienen der Eingrünung gegenüber den Nachbargrundstücken nördlich, westlich und südlich.

Für den geplanten Neubau werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Das städtebauliche Ziel ist ein gut gegliederter, aber dennoch kompakter Baukörper, der die benötigten Hotelzimmer ermöglicht, sparsam im Umgang mit dem Boden ist und sich in die dörfliche Situation einfügt. Innerhalb der Ortslage ist die Höhenentwicklung eines 2-geschossigen Baukörpers mit dem durch die GRZ von 0,45 begrenzten Volumen städtebaulich gut vertretbar. Auch alte Hofgebäude in der Umgebung des Bauplatzes weisen ähnliche Größenordnungen auf.

Der vorhandene Altbau ist aufgrund der großen Erdgeschossfläche nur 1-geschossig und erhält dementsprechend eine Festsetzung von nur einem Vollgeschoss. Der Übergangsbau zwischen Neu- und Altbau darf aus gestalterischen Gründen nur 1-geschossig sein, damit sich die Baukörper voneinander absetzen. Die Baugrenzen umfassen exakt den bestehenden Altbau und setzen für den Neubau eine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) mit einer Breite von 19 m und einer Länge (inklusive Vorbau 1,50 m) von 46 m fest. Die Hochbauplanung sieht einen Baukörper mit Abmessungen von ca. 45 m x 15,80 m vor, d.h. das Gebäude ist kleiner als die überbaubare Grundstücksfläche. Die größeren Abmessungen des Baufensters

sollen für die nachfolgende Bauantragsplanung Flexibilität gewährleisten. Mit durchschnittlich 10,50 m ist der Abstand des Baufensters zur Nachbargrenze ausreichend groß bemessen. Eine Verschattung des südlichen Nachbargrundstücks ist aufgrund der Lage zur Himmelsrichtung nicht zu befürchten; es werden lediglich Verschattungen auf dem Gasthofgrundstück selbst auftreten.

Alt- und Neubau werden über eine Gesamtlänge von mehr als 50 m verfügen, deswegen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung im Teil B unter A) Nr. 3 lautet wie folgt:

„Für das Sondergebiet „Hotel“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.“

Der Gastronomiebetrieb verfügt im Bestand straßenseitig über ein großes Vordach und rückwärtig über eine Terrasse sowie eine überdachte Laderampe. Um die Anlage von Außentritten, Vordächern, Laderampen und Terrassen nicht einzuschränken und deren heutigen Bestand zu sichern, wird folgende Festsetzung im Teil B unter A) Nr. 4 getroffen:

„Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Außentritte, Vordächer, Laderampen und Terrassen ist allgemein zulässig.“

Aus Gründen der Bestandssicherung und um Flexibilität für eventuelle spätere Umplanungen zu erzielen, wird folgende Festsetzung im Teil B unter A) Nr. 5 getroffen:

„Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist als Nebenanlage im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung auch ein Lagerschuppen für Holzhackschnitzel mit einer Grundfläche von höchstens 100 m² zulässig.“

Der Gasthof wird mit Holzhackschnitzeln beheizt, die Heizung ist außerhalb des Hauptgebäudes in einem kleinen Nebengebäude untergebracht. Für die Lagerung der Holzhackschnitzel ist in der nordöstlichen Ecke des Plangebiets ein größerer, 1-seitig offener Unterstand vorhanden. Die Festsetzung erfolgt, um späteren Unklarheiten wegen der Größe der Nebenanlage (Grundfläche ca. 96 m²) vorzubeugen.

Firsthöhe / Traufhöhe / Dachneigung und Dachform:

Der Neubau soll sich in die dörfliche Umgebung einfügen, deswegen werden Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Außerdem wird im Teil B unter B) Nr. 1 folgende gestalterische Festsetzung getroffen:

„Für das Sondergebiet „Hotel“ wird eine Dachneigung von mindestens 22 Grad und höchstens 45 Grad festgesetzt. Es sind ausschließlich Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude, Carports und Garagen sind davon ausgenommen. Bei Umbauten am bestehenden Hauptgebäude können ausnahmsweise andere Dachneigungen verwendet werden.“

Die Firsthöhe des Neubaus darf maximal 58,70 m über NHN betragen und liegt damit gleichauf mit der Firsthöhe des Altbaus. Die Oberkante des Gehwegs vor dem Gebäude liegt auf 47,80 über NHN. Damit entspricht die festgesetzte Firsthöhe einer Höhe von 10,90 m über dem Gehweg. Die Traufhöhe von 54,40 m über NHN entspricht einer Höhe von 6,60 m über dem Gehweg; sie ermöglicht einen Baukörper mit zwei Vollgeschossen bei einer Sockelhöhe von ca. 50 cm.

Materialien und Farben der Außenwände / Dacheindeckungen:

Der Neubau soll sich in Material und Farbe dem vorhandenen Altbau anpassen. Deswegen wird im Teil B unter B) Nr. 2 folgende Festsetzung getroffen:

„Für Außenwände ist nur Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Für einzelne Flächen, wie z.B. an den Giebeln, ist eine Holzverschalung in den Farben dunkelgrün oder weiß oder im Naturholzton zulässig.“

Für die Anpassung des Neubaus an den Altbau erfolgt im Teil B unter B) Nr. 3 eine Festsetzung zur Dacheindeckung:

„Für Hauptgebäude sind nur Ton- oder Betondachpfannen in den Farbtönen grau bis dunkelgrau zulässig. Stark glänzende Dachpfannen sind unzulässig.“

5.2.3 Stellplätze

Auf dem Flurstück 65/1 ist schon seit vielen Jahren die Stellplatzanlage für den Gasthof untergebracht. Bisher ist eine Fläche von ca. 150 m² vom nördlichen Nachbarn dazu gepachtet, sodass rund 30 Stellplätze vorhanden sind. Für den Inhalt des Bebauungsplans wird davon ausgegangen, dass das Pachtverhältnis jederzeit beendet werden kann. Auch beschränkt sich das Plangebiet auf die Privatgrundstücke, die im Eigentum des Gastwirts stehen. Bei einer Beschränkung auf das Flurstück 65/1, mit einer Größe von ca. 950 m², können ca. 28 Stellplätze realisiert werden; das Beet in der Mitte der Anlage müsste entfallen.

Stellplatzbedarf:

Zur Berechnung des Bedarfs wird ersatzweise auf den (aufgehobenen) Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein zurückgegriffen. In der Richtzahlentabelle findet sich unter Ziffer 6.2 eine Angabe für Gaststätten von überörtlicher Bedeutung: 1 Stellplatz je 4-8 Sitzplätze. Unter Ziffer 6.3 findet sich eine Angabe für Hotels: 1 Stellplatz je 2-6 Betten.

Der Stellplatznachweis im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird sich auf den Neubau beziehen, wobei auch die bestehende Nutzung im Altbau zu betrachten ist. Nach Errichtung des Erweiterungsbaus wird der Gasthof über 57 Betten verfügen. Rechnet man mit dem Mittelwert von 1 Stellplatz je 4 Betten, ergibt sich ein Bedarf von 14 Stellplätzen. Der aus den Hotelzimmern resultierende Stellplatzbedarf geht jedoch in den deutlich größeren Stellplatzbedarf aus dem Restaurationsbetrieb auf, da die Hotelzimmer im Wesentlichen der Unterbringung der auswärtigen Gäste, die an den Feiern teilnehmen, dienen.

Der Gasthof verfügt über einen großen und einen kleineren Saal, sodass zwei Feiern parallel ausgerichtet werden können. Findet an einem Sonnabend eine sehr große Hochzeitsfeier mit bis zu ca. 180 Personen im großen Saal statt, bleibt der kleine Saal geschlossen, da die Küche und auch das Servicepersonal bei dieser Gästezahl an ihre Kapazitätsgrenze stoßen. Das heißt, auch wenn der Betrieb über eine noch größere Anzahl an Sitzplätzen verfügt, liegt die maximale Auslastung bei ca. 180 Personen.

Setzt man für den Restaurationsbetrieb 180 Gäste an und rechnet mit dem Mittelwert aus der Richtzahlentabelle, ergibt sich ein Bedarf von 30 Stellplätzen. Zusätzlich zu den 28 Stellplätzen auf dem westlichen Grundstück (Flurstück 65/1) können noch 2 Stellplätze auf dem nördlichen Grundstück untergebracht werden, sodass 30 Stellplätze erreicht werden.

5.3 Straßenverkehrsfläche

Das Flurstück 54/2 der Hauptstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zwischen den beiden Teilflächen des Sondergebietes wird es vollständig in das Plangebiet aufgenommen

und dort, wo es nur an das östliche Sondergebiet angrenzt, bis zur Straßenmitte. Es werden keine Änderungen am Zuschnitt des Straßenflurstücks vorgenommen.

5.4 Lärmschutz / Schalltechnische Untersuchung

Parallel zu dem Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt, um die Verträglichkeit des Gasthofs in seinem näheren Umfeld zu überprüfen. Der Bebauungsplan Nr. 6 dient zwar im Wesentlichen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von 25 Gästezimmern, gleichzeitig sichert er jedoch auch den Bestand des alten Gasthofs an seinem Standort, indem er für den straßenseitigen Bereich des Grundstücks und den Gästeparkplatz ein Sondergebiet „Hotel“ festsetzt.

Anhand eines 3-dimensionalen Berechnungsmodells wurde der Lärm der an- und abfahrenden Fahrzeuge auf dem Gästeparkplatz, der Lärm der durch Gespräche der Gäste beim Aufenthalt im Freien entsteht, sowie der Lärm durch Anlieferfahrten von LKW untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass alle Lärmemissionen des Gasthofs im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) deutlich unterhalb der Werte liegen, die gemäß der TA Lärm zulässig sind.

Bei der Ermittlung der Lärmimmissionen, die im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) auf die Nachbargebäude einwirken zeigte sich eine leichte Überschreitung um ca. 1 dB(A) bis maximal ca. 3 dB(A) der für allgemeine Wohngebiete geltenden TA-Lärm Werte von 40 dB(A) an drei Gebäuden in der Straße Am Wischhof. Verursacht werden die Lärmimmissionen an diesen Gebäuden durch Gespräche der Gäste auf der östlichen Terrasse des Gasthofs. Der Gutachter setzte, um auf der sicheren Seite zu sein, für die Ermittlung der Werte die volle Besetzung der Terrasse und „gehobenes Sprechen“, d.h. etwas lautstärkeres Sprechen, an. Für diese Einfamilienhäuser wurde im Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Basthorst als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die übrigen Nachbargrundstücke werden planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt und sind im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet bzw. Dorfgebiet dargestellt.

Aus der Tatsache, dass der Gasthof schon seit vielen Jahrzehnten am jetzigen Standort ansässig ist, d.h. die Einfamilienhausbebauung rückte nachträglich an den bestehenden Betrieb heran und aufgrund des direkten Nebeneinanders von Wohnnutzung und Gasthofbetrieb, lässt sich herleiten, dass der Gasthof und die umgebenden Grundstücke als Gemengelage zu bewerten sind.

Die TA Lärm trifft folgende Aussage unter Ziffer 6.7 für Gemengelagen: „Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuscheinwirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage) können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden.“

Setzt man gemäß Ziffer 6.7 der TA-Lärm den „Gemengelagenbonus“ an und orientiert sich an den Werten für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von maximal 45 dB(A) im Nachtzeitraum, liegen die ermittelten Immissionen an den Gebäude Am Wischhof 1-5 im zulässigen Rahmen.

Die Lärmimmissionen am Gebäude Hauptstraße 23, verursacht durch den Parkplatzlärm, liegen mit 44,9 dB(A) noch knapp im Rahmen der für Kern-, Dorf- und Mischgebiete geltenden Werte. Allerdings setzt der Gutachter auch hier die Menge der lärmverursachenden An- und Abfahrten recht hoch an, um auf der sicheren Seite zu sein. Ausgegangen wurde von einer vollständigen Leerung des Parkplatzes innerhalb einer lautesten Nachtstunde.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Betrieb des Gasthofs, der durch den vorliegenden Bebauungsplan als Sondergebiet „Hotel“ gesichert wird, keine schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Lärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zu erwarten sind.

Anzumerken ist, dass der geplante Neubau lärmindernd wirkt, da er den rückwärtigen Garten in Richtung Süden abschirmt.

5.5 Natur und Landschaft, Grünfestsetzungen, Artenschutz

Angaben zum Bestand / Belange von Natur und Landschaft:

Im Dezember 2019 wurde nach örtlicher Begehung eine Bestandskarte erstellt. Der heutige Bestand ist in Ziffer 4 (Angaben zur Lage und zum Bestand) beschrieben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Dennoch ist es im vorliegenden Fall aus landschaftspflegerischer und ortsgestalterischer Sicht geboten, für unvermeidbare Baumfällungen Ersatz zu schaffen.

Erhaltungsgebote:

Der Bewuchs im rückwärtigen Garten des Gasthofs bleibt weitestgehend erhalten. Die mächtige Buche an der nördlichen Plangebietsgrenze erhält ein Erhaltungsgebot. Die westliche Baumkrone überragt lediglich die bestehende niedrige Überdachung der Anlieferung. Da der Altbau in seiner heutigen Grundfläche mit einer Baugrenze sowie auch die Geschossigkeit dem Bestand entsprechend festgesetzt ist, bestehen keine Konflikte zwischen den baulichen Festsetzungen und dem Erhaltungsgebot. Im Teil B unter A) Nr. 6 wird ergänzend zu dem Erhaltungsgebot festgesetzt:

„Für den mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Baum ist bei Abgang ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, zu pflanzen und zu erhalten. Von dem festgesetzten Standort kann geringfügig abgewichen werden.“

Damit ist für den Fall, dass der Baum zustandsbedingt gefällt werden muss, sichergestellt, dass an gleicher bzw. an etwa gleicher Stelle ein neuer Baum mit angemessener Pflanzqualität die ortsgestalterischen, bioklimatischen und ökologischen Funktionen des bisherigen Baumes nach entsprechender Entwicklungszeit übernimmt. Als geringfügige Abweichung von dem bisherigen Standort kann zugelassen werden, dass die Neupflanzung innerhalb der mit 14 m Durchmesser ermittelten Kronenüberdeckung, entsprechend maximal 7 m entfernt vom bisherigen Baumstamm, erfolgt.

Anpflanzungsgebote:

Rund um den Bauplatz ist es unvermeidbar, dass im rückwärtigen Bereich einige Sträucher und Heckenpflanzen sowie die Birke Nr. 6 entfallen. Südlich des Altbaus müssen außerdem mindestens zwei oder alle vier bestehenden Kugel-Robinien gefällt werden. Für die Fällung der Bäume wird im Teil B unter A) Nr. 7 als Ersatzmaßnahme die Pflanzung von Bäumen an geeigneter Stelle im Sondergebiet festgesetzt:

„Im Sondergebiet „Hotel“ ist je Baum, der für den Neubau oder für die Neuordnung der Stellplatzanlage entfällt, mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Die Wuchsgröße des Ersatzbaumes ist jeweils nach derjenigen des entfallenden Baumes

zu bemessen. Als Mindest-Pflanzgröße ist für klein- oder schmalkronige Bäume ein Stammumfang von 14 cm und für mittel- und großkronige Bäume ein Stammumfang von 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, zu verwenden.“

Die Festsetzung erfolgt aus den gleichen Gründen, wie bei der Ersatzpflanzverpflichtung für den zu erhaltenden Baum bereits aufgeführt. Das Anpflanzungsgebot erfolgt ohne Verortung in der Planzeichnung als Textfestsetzung, um Flexibilität in Bezug auf die Pflanzstandorte in der späteren Gartengestaltung zu ermöglichen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Plangebiet keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft eintreten, da vorwiegend bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen überplant werden. In einem schmalen Streifen an der östlichen Seite des Plangebiets sind Beeinträchtigungen zu erwarten, da hier ca. 300 m² der Wiese in das Sondergebiet „Hotel“ einbezogen werden. Zukünftig sind hier neben Gartenanlagen auch Anlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO möglich. Allerdings ist hier keine Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschafts-/Ortsbild betroffen. Bislang wird dieser Teil der Wiese regelmäßig als Zufahrt genutzt und ist entsprechend mit Fahrspuren durchzogen, von daher ist auch nicht mit wertvollen Wiesenpflanzen zu rechnen. Die Auswirkungen auf die Teilfläche der Wiese werden daher als geringfügig beurteilt. Der verbleibende größere Teil der Wiese einschließlich des Teichs befindet sich außerhalb des Plangebietes und bleibt somit von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Die getroffene Festsetzung eines Erhaltungsgebotes und eines Anpflanzungsgebotes tragen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich /Ersatz negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild bei.

Artenschutzbelange:

Sofern Artenschutzbelange in Folge Gebäudeabbruch, Baumfällungen und Gebüsch- / Heckenrodungen betroffen sind, sind die Maßgaben nach § 44 BNatSchG zu beachten. Entsprechende Regelungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und zum Ausgleich für ggf. entfallender Habitate von z.B. Fledermäusen und Brutvögeln erfolgen standardmäßig im Rahmen des Gebäudeabbruch- bzw. des Baugenehmigungsverfahrens (artenschutzrechtliche Auflagen). Grundsätzlich ist gemäß § 39 BNatSchG als wirksame Vermeidungsmaßnahme zu beachten, dass Baumfällungen und Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr ab 1. Oktober bis Ende Februar und somit außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Bäume ab ca. 40 cm Stammdurchmesser sind unmittelbar vor der Fällung auf Höhlungen mit potenzieller Eignung als Wochenstube, Sommer- oder Winterquartier zu untersuchen. Vergleichbares gilt für Abbruchgebäude in Bezug auf Gebäudebrüter und gebäudebezogene Fledermausarten.

Unter Beachtung der vorgenannten artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen zur Vermeidung sowie bei Umsetzung ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Ersatzhabitate in Form von Brutvogel- und Fledermauskästen am verbleibenden Baum- bzw. Gebäudebestand) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die Verwirklichung des Planes wird nicht auf unüberwindliche artenschutzfachliche Hindernisse treffen.

5.6 Abwägungsergebnis

Der Bebauungsplan sichert planungsrechtlich den bestehenden Gasthof und ermöglicht einen Erweiterungsbau. Dabei spielt auch der wirtschaftliche Aspekt eine Rolle. Indem das Hauptgeschäft, die großen Familienfeiern an den Wochenenden, durch den Erweiterungsbau verbessert wird, ist die Öffnung der Gaststube als Treffpunkt für die Anwohner gewährleistet. In vielen Dörfern wurden die alten Gastwirtschaften geschlossen. Der Erhalt und die Erweiterung des Gasthofes dienen den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen der Familien und der Freizeitgestaltung (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 3 BauGB). Die Interessen der Nachbarschaft nach Ruhe, in dem Maße wie man sie auf einem Dorf erwarten kann, wurden betrachtet. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass hier kein Handlungsbedarf besteht. Der Lärm, der durch den Betrieb des Gasthofs verursacht wird, ist im dörflichen Rahmen zulässig und liegt unterhalb der Schwellenwerte, ab der Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssten (vgl. Ziffer 5.4). Damit sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie in § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB als wichtiger Belang aufgeführt, gewahrt.

Das Grundstück des Gasthofs verfügt mit einer Gesamtgröße von 6.136 m², davon 4.334 m² als Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt, über genügend Fläche, um den Neubau mit angemessenen Abständen zu den Nachbargrundstücken platzieren zu können. Die Interessen der Nachbarn nach Licht, Luft und Sonne sind damit gewahrt. Die Gestaltung des Ortsbildes erfährt durch den Neubau eine leichte Veränderung. Durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und durch gestalterische Festsetzungen ist dafür gesorgt, dass sich der Baukörper in die umgebende Bebauung einfügt und das Ortsbild gewahrt bleibt (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 5). Für Bäume, die infolge der Baumaßnahme gefällt werden müssen, setzt der Bebauungsplan Ersatzmaßnahmen fest. Eine prägende Blutbuche wird mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Der Neubau erfolgt auf Flächen, die auch heute schon in großen Teilbereichen bebaut bzw. versiegelt oder deren Boden bereits verdichtet ist. Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Planung berücksichtigt; das Landschaftsbild erfährt durch den Neubau zwar eine leichte Veränderung, bleibt jedoch in den prägenden rückwärtigen Bereichen weitestgehend erhalten.

In der Abwägung der verschiedenen Interessen untereinander, d.h. dem Interesse nach Erhalt von Natur und Landschaft ohne zusätzliche Bebauung auf der einen Seite und den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung auf der anderen Seite, wurde von der planenden Gemeinde den sozialen Bedürfnissen der Vorzug gegeben.

6 Entwässerung

Die Gemeinde Basthorst verfügt über ein Klärwerk, in welches neben dem Schmutzwasser auch das Niederschlagswasser eingeleitet wird (Mischwasserkanalisation).

Das Niederschlagswasser, welches durch den Neubau anfällt, kann in den kleinen Teich eingeleitet werden, der hinter den Gebäuden im Bereich der Wiese auf eigenem Grundstück liegt. Für die Nutzung zur Regenwasserrückhaltung ist es voraussichtlich erforderlich, dass der Teich einen Notüberlauf in das örtliche Grabensystem an der Ostgrenze des Grundstücks erhält.

Die bestehende Stellplatzanlage sowie das Dach des Hauptgebäudes werden unverändert wie im Bestand regulär über die Kanalisation entwässert.

7 Geruchsimmissionen

Der nahegelegene landwirtschaftliche Betrieb in der Hauptstraße 25 betreibt keine Viehhaltung. Östlich des Plangebiets, in einer Entfernung von 350 m bzw. 400 m, bestehen in der Dorfstraße Nr. 26 und Dorfstraße Nr. 27 landwirtschaftliche Betriebe mit Milchviehhaltung. Auf Grund dieser Entfernung zwischen dem Plangebiet und den beiden Viehhaltungsbetrieben ist nicht mit relevanten Geruchsbelästigungen zu rechnen.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 0,59 ha (5.863 m²). Davon entfallen auf die beiden Sondergebiete insgesamt ca. 5283 m² und auf die in ihrer heutigen Umgrenzung unveränderte Straßenverkehrsfläche ca. 580 m².

8.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Basthorst entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Planungskosten trägt der Grundstückseigentümer.

Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am xx.xx.xxxx gebilligt.

Basthorst, den

.....

Zernig (Bürgermeister)

Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

PLANUNGSBÜRO EISSFELDT

Dipl.-Ing. Ulrike Eißfeldt

Architektin | Stadtplanerin | Bauassessorin

Heinrichstraße 18a, 22769 Hamburg