

Amt/Geschäftszeichen

Datum

Drucksache-Nr.:01-65-2015

Federführendes Amt :Bauamt

29.09.2015

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Ortsbeirat						
Bau- und Wirtschaftsausschuss	08.09.2015	Empfehlung	einstimmig	5	0	0
Stadtverordnetenversammlung	15.10.2015					

Betreff:

Beratung und Beschluss: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 59 "Spargelhof" im Ortsteil Kremen (Aufstellungsbeschluss) und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremen beschließt:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Spargelhof" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und den Betrieb eines Spargelhofes mit Hofladen im Ortsteil Kremen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Der Geltungsbereich umfasst - einschließlich der in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen - die folgenden Flurstücke in der

Gemarkung Kremen:

Flur 28, Flurstücke 5169, 5211 teilweise, 510 teilweise (Berliner Straße), 213 214, 215, 216

Flur 11, Flurstücke 520, 521, 522, 526, 528, 5, 524, 525, 526, 527, 528, 1 teilweise (Groß-Ziethener Weg), 531 teilweise (Berliner Chaussee) 314/0 teilweise.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem anliegenden Flurkartenauszug. Der Geltungsbereich umfasst, einschließlich der einbezogenen Straßenverkehrsflächen, rund 3,0 ha.

2. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Spargelhof" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen.

3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht abgesehen.

4. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

5. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Die Kostenübernahme für die Planungsleistungen erfolgt durch die Rhinland Agrargesellschaft Kremen mbH, Groß-Ziethener-Weg 2, 16766 Kremen, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Ernst August Winkelmann (Vorhabenträger). Zwischen der Stadt Kremen als Plangeber und dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Beratungsergebnis:

Gremium:	Sitzung am:	TOP
----------	-------------	-----

Anz. Mitgl. :19	dav. anwesend	Ja.....	Nein.....	Enthalt.....
-----------------	---------------	---------	-----------	--------------

Laut Besch.vorlage.....	Abweichender Beschl.(Rückseite).....
-------------------------	--------------------------------------

eingebracht durch :Bürgermeister

Bearbeiter :Herr Dr. Lehmann

.....
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

Problembeschreibung/Begründung

Der Spargelhof Kremmen GmbH & Co. KG betreibt in Zusammenarbeit mit der Rhinland Agrargesellschaft Kremmen mbH auf dem Betriebsstandort südlich des Scheunenviertels zwischen Groß-Ziethener Weg, Nauener Straße (B 273), Berliner Chaussee und Thomas-Müntzer-Straße seit einigen Jahren einen Spargelhof. Neben den betriebsnotwendigen Gebäuden und Anlagen gehören zum Spargelhof u.a. ein Hofladen mit landwirtschaftlichen Produkten und erweitertem Geschenkesortiment, ein Hofrestaurant, ein Kinderspielplatz, ein Streichelzoo sowie Stellflächen. Während der Spargelsaison erfolgt eine erweiterte temporäre Nutzung durch ein Spargelrestaurant mit einer Kapazität von rund 430 Personen (Spargelzelt und Terrasse).

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der auf dem Betriebsgrundstück bereits vorhandenen Nutzungen und soll eine moderate Entwicklung im Rahmen eines noch vorzulegenden Betriebskonzeptes ermöglichen.

Die Flächen befinden sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich der Gemeinde. Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. Die im Rahmen der Produktvermarktung vorgesehenen temporären Bauten und Nutzungen sowie der Hofladen gehören nicht zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB. Daher ist zur planungsrechtlichen Sicherung der auf dem Betriebsgrundstück vorhandenen und geplanten Nutzungen die Festsetzung eines Baugebietes gemäß § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Nach derzeitigem Stand der Abstimmungen mit dem Landkreis Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde ist dazu die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO erforderlich. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung werden die Möglichkeiten zur Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO geprüft.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben:

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen.
2. Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von deutlich weniger als 20.000 Quadratmeter festgesetzt (maximale GRZ von 0,6 bei einer Größe des festgesetzten Baugebietes von rund 3,0 ha.)
3. Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Davon wird bei der vorliegenden Planung aufgrund der planungsrechtlichen Komplexität des Vorhabens kein Gebrauch gemacht.

Bei der vorliegenden Planung soll die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen, da eine Eingrenzung auf die "betroffene Öffentlichkeit" unter Berücksichtigung der berührten Anzahl von Grundstücken sowie der sonstigen öffentlichen Belange nicht abschließend möglich ist. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen sind die Flächen des bisherigen Betriebsstandortes der Rhinland Agrar GmbH als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Kosten für die Herstellung des Planungsrechts incl. der Änderung des Flächennutzungsplanes werden vom Investor getragen und über einen Durchführungsvertrag gesichert.

Anlagen

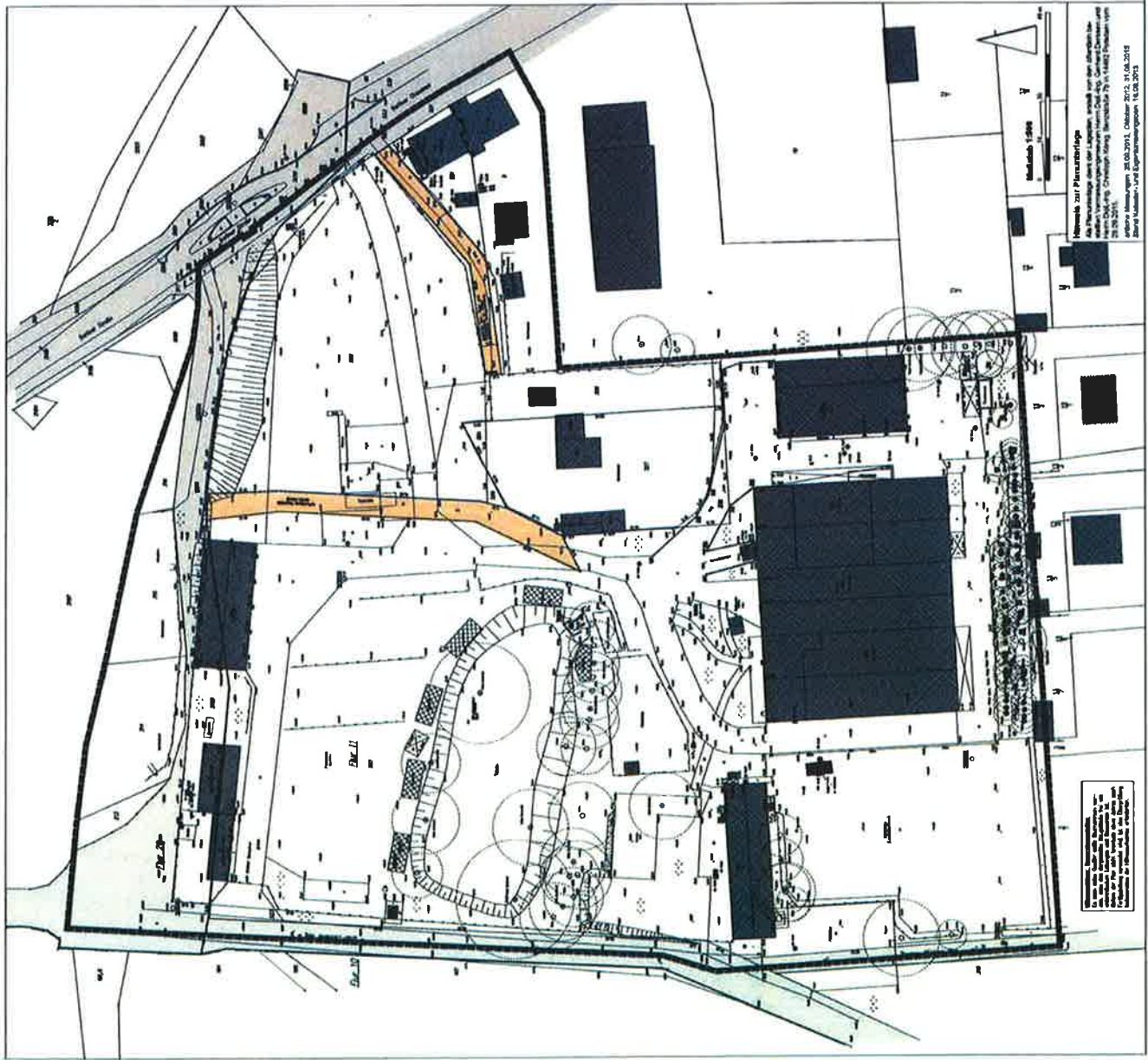
geplanter Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 "Spargelhof"

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen

gez. Dr. Bert Lehmann

Bau- und Ordnungsamtsleiter

Bebauungsplan Nr. 59 "Spargelhof" der Stadt Kremen



Veröffentlichung (ohne Maßstab)

Arbeitsfassung 10.09.2015

**Stadt Kremen
Landkreis Oberhavel**

Bebauungsplan Nr. 59 "Spargelhof"

Exemplar zum Vorentwurf (Vorbereitung)

Stand: Oktober 2015

MaxStub: 1 : 500 (in Original A2)