

GEMEINDE GRASBERG  
- Die Bürgermeisterin –

I. Vermerk

## **25. FNPÄ und B-Plan 47 Ferienhof Huxfeld (Warnken)**

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung für das o.g. Bauleitplanverfahren wurde mit amtlicher Bekanntmachung in der Wümmen-Zeitung, dem Aushangkasten des Rathauses und per Internet am 30.5.2017 eingeladen.

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.50 Uhr

Teilnehmer:

- a) Für die Gemeinde Grasberg:
  - Frau BGM Schorfmann
  - AgV Ritthaler
- b) vom Planungsbüro Instara
  - Herr Udo Lohreit
- c) Für die Vorhabenträger (Familie Warnken)
  - Frau Martina Warnken
- d) Die sieben Teilnehmer lt. Anliegender Teilnehmerliste

Die BGM eröffnet die Sitzung um 18:00 Uhr und begrüßt alle Anwesenden. Im Anschluss trägt Herr Lohreit vom Planungsbüro Instara die geplanten Änderungen auf der Hofstelle Warnken anhand einer Ideenskizze vor und erläutert den weiteren Verfahrensablauf bzw. insbesondere den aktuellen Verfahrensstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

Anschließend werden die vorgestellten Planungen zur Aussprache gestellt. Die gestellten Fragen hierzu sind in chronologischer Reihenfolge aufgelistet.

### **Was bedeutet „Gastronomie“ und ist damit ein Restaurantbetrieb auch für externe Gäste in den Abendstunden verbunden?**

Frau Warnken erläutert, dass externe Gäste oder überhaupt ein Restaurantbetrieb nicht geplant sind. Es soll vielmehr darum gehen, einen Frühstücksraum einzurichten und nachmittags auch mal einen Kaffee anbieten zu können.

### **Sollen Sauna & Wellnessbereich auch Tagesgästen angeboten werden?**

Lt. Frau Warnken gilt das Angebot nur für Gäste des Ferienhofes. Externe Gäste würden das Ruhe- und Erholungsgefühl der auf dem Hof wohnenden Gäste nur stören.

### **Die Befürchtung wird geäußert, dass dort eine Art Center-Parc entsteht und durch die Zusatzangebote Wellness und Indoor-Spielhalle das ganze Jahr über mit Feriengästen zu rechnen ist.**

Frau Warnken erwidert, dass sie als Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Urlaub und Freizeit auf dem Lande e.V. festgestellt hat, dass in der überwiegenden Anzahl der Betriebe inzwischen Zusatzangebote geschaffen werde. Die Nachfrage nach solchen Ergänzungen ist da. Dennoch geht sie nicht davon aus, in der Winterzeit eine gleich hohe Auslastung wie im Sommer zu haben.

**Es wird angeregt, die Häuser 1 und 5 zu tauschen, um so die Ferienwohnungen weiter von der südlichen Grundstücksgrenze fernzuhalten.**

Herr Lohreit weist darauf hin, dass es sich bei den Gebäuden derzeit was Lage und Größe angeht, lediglich um Platzhalter handelt.

Frau Warnken ergänzt, dass derzeit überhaupt noch gar nicht klar ist, ob es überhaupt ein Haus für Sauna und Wellness geben wird.

**Es besteht die Befürchtung, dass die Grillhütte aufgrund ihrer Nähe zur Grundstücksgrenze noch zu weiterer Lärmbelastigung führen wird. Bereits jetzt halten sich in Einzelfällen Feriengäste bis in die Nacht am bisher offenen Grillplatz auf.**

Frau Warnken hat noch keine abschließenden Überlegungen zur Lage und Ausgestaltung der Grillhütte getroffen. Sie weist darauf hin, dass die Besucher im Urlaub und daher u.U, auch länger auf den Beinen sind.

**Die Aussicht auf das südlich angrenzende Nachbargrundstück ist frei. Es besteht kein Sichtschutz und sowohl Urlauber als auch Anwohner können sich gegenseitig auf Terrasse und Garten schauen. Gleiches gilt für die Tierhaltung auf diesem Nachbargrundstück.**

Der Sichtschutz soll lt. Frau Warnken über die bestehenden Obstbäume hinaus noch verbessert werden.

Herr Lohreit ergänzt, dass ein möglicher Sichtschutz erst in einem späteren Planungsschritt zu überprüfen ist.

**Es wird gefragt, wer die anfallenden Arbeiten im Betrieb erledigen soll.**

Frau Warnken erläutert hierzu, dass neben ihrem Mann derzeit zwei 450,- € Kräfte beschäftigt werden. Bei einer Betriebserweiterung müsste das Personal aufgestockt werden.

**Es wird die Frage nach dem Beginn der Baumaßnahme gestellt.**

Frau Warnken führt aus, dass weder ein Baubeginn noch der Umfang der Baumaßnahmen feststehen. Der Betrieb hat sich in den vergangenen 15 Jahren langsam entwickelt und soll genauso sorgsam weiterentwickelt werden.

**Von welcher Größenordnung (Gäste bzw. Betten) ist zukünftig auszugehen?**

Eine Erweiterung des Betriebes bedeutet nicht automatisch eine Verdoppelung, erklärt Frau Warnken. Die Kunden wünschen sich ausdrücklich auch große Wohnungen, so dass bei Bau eines weiteren etwa gleich großen Ferienhauses kaum mehr als 4 weitere Wohnungen denkbar sind.

**Wird es auch einen Seminarraum o.ä. für Tagesgäste geben?**

Das ist lt. Frau Warnken derzeit nicht geplant.

**Ist zeitgleich auch eine Erweiterung des reinen landwirtschaftlichen Betriebes geplant?**

Frau Warnken berichtet, dass sowohl Stall, als auch Siloplatte und Güllelager in sanierungsbedürftigem Zustand sind. Es ist langfristig geplant die Landwirtschaft zu erhalten und zu modernisieren, aber eine deutliche Vergrößerung ist nicht geplant.

Herr Lohreit erläutert noch einmal den Verfahrensablauf und hält eine Beratung im übernächsten Bauausschuss am 31. August 2017 für wahrscheinlich.

Da keine weiteren Fragen mehr gestellt werden, bedankt Frau BGM Schorfmann sich bei den Anwesenden und schließt die Veranstaltung um 18:50 Uhr.

Grasberg, den 30.05.2017  
Im Auftrag

(Ritthaler)