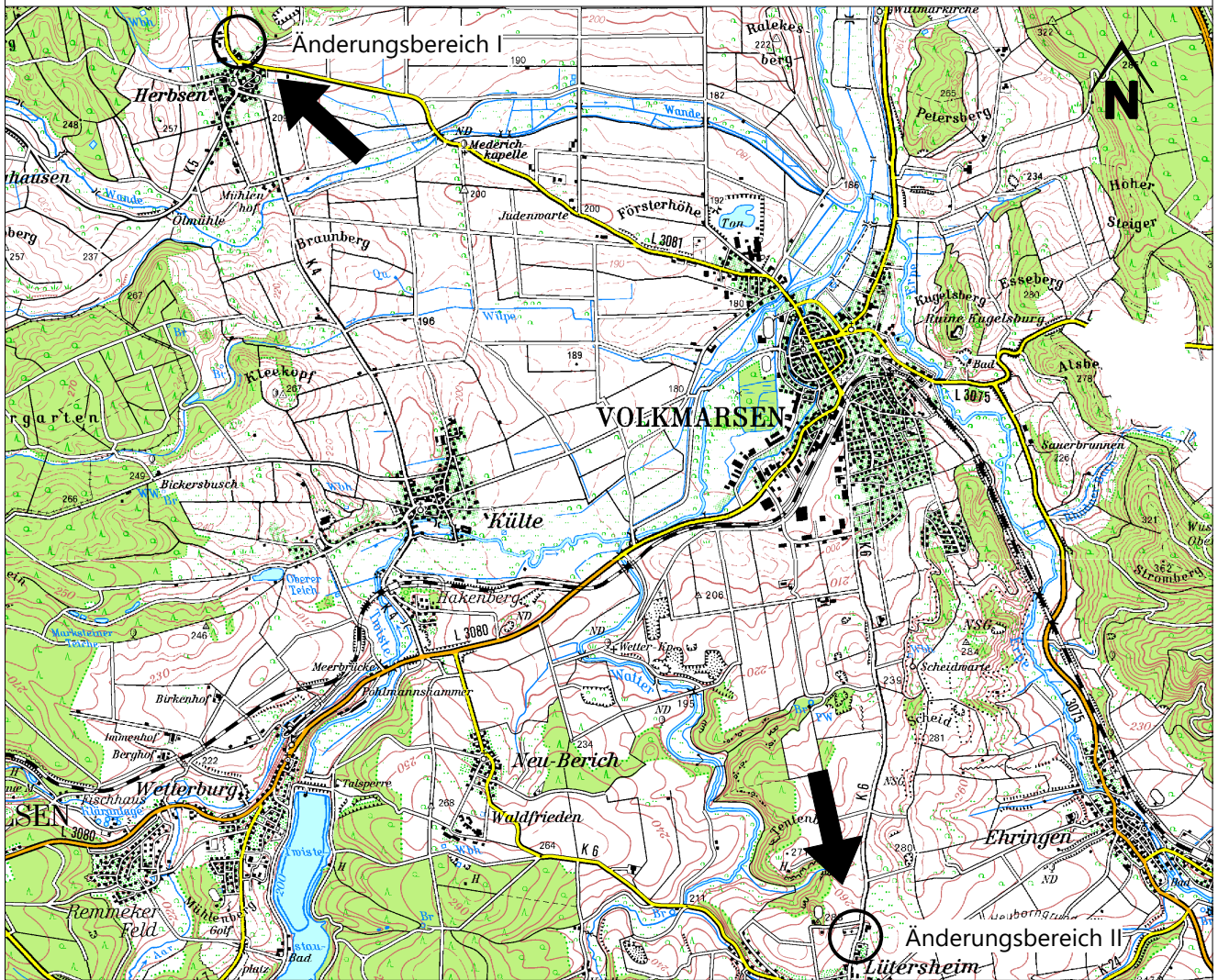


# ÜBERSICHTSPLAN o.M.



## STADT VOLKMARSEN

### 20. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### Stadtteile Herbsen und Lüttersheim

#### VORENTWURF

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur Abstimmung mit den  
Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

PLANUNGSBÜRO BIOLINE

Orketalstraße 9  
35104 Lichtenfels  
06454/9199794



PLANUNG: 10. 11. 2021  
Gezeichnet: Steffen Butterweck  
Geprüft: Bernd Wecker

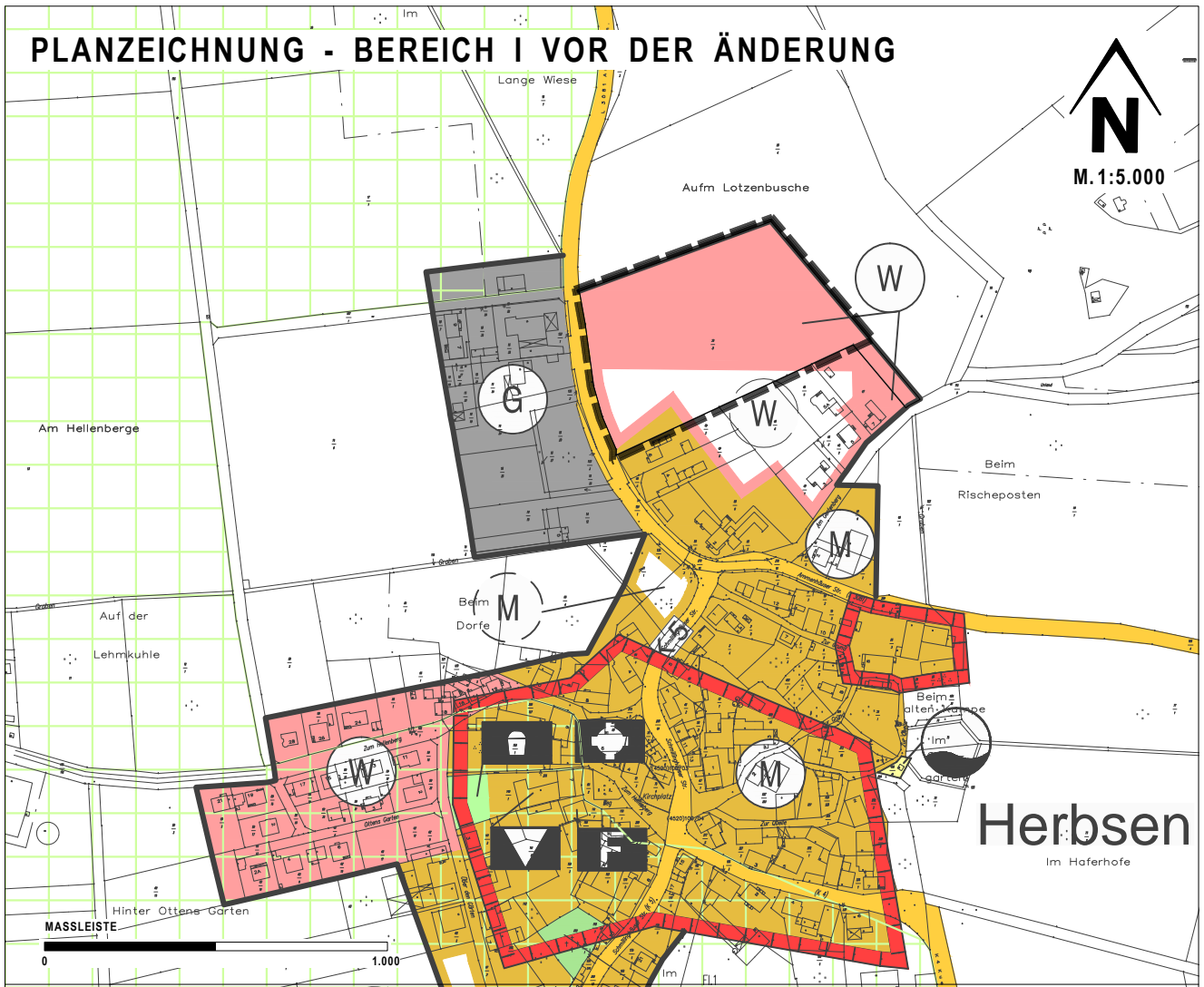


Im Auftrag der  
STADT  
VOLKMARSEN  
Steinweg 29  
34471 Volkmarzen

# PLANZEICHNUNG - BEREICH I VOR DER ÄNDERUNG



M. 1:5.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Gewerbliche Bauflächen



Sonderbauflächen

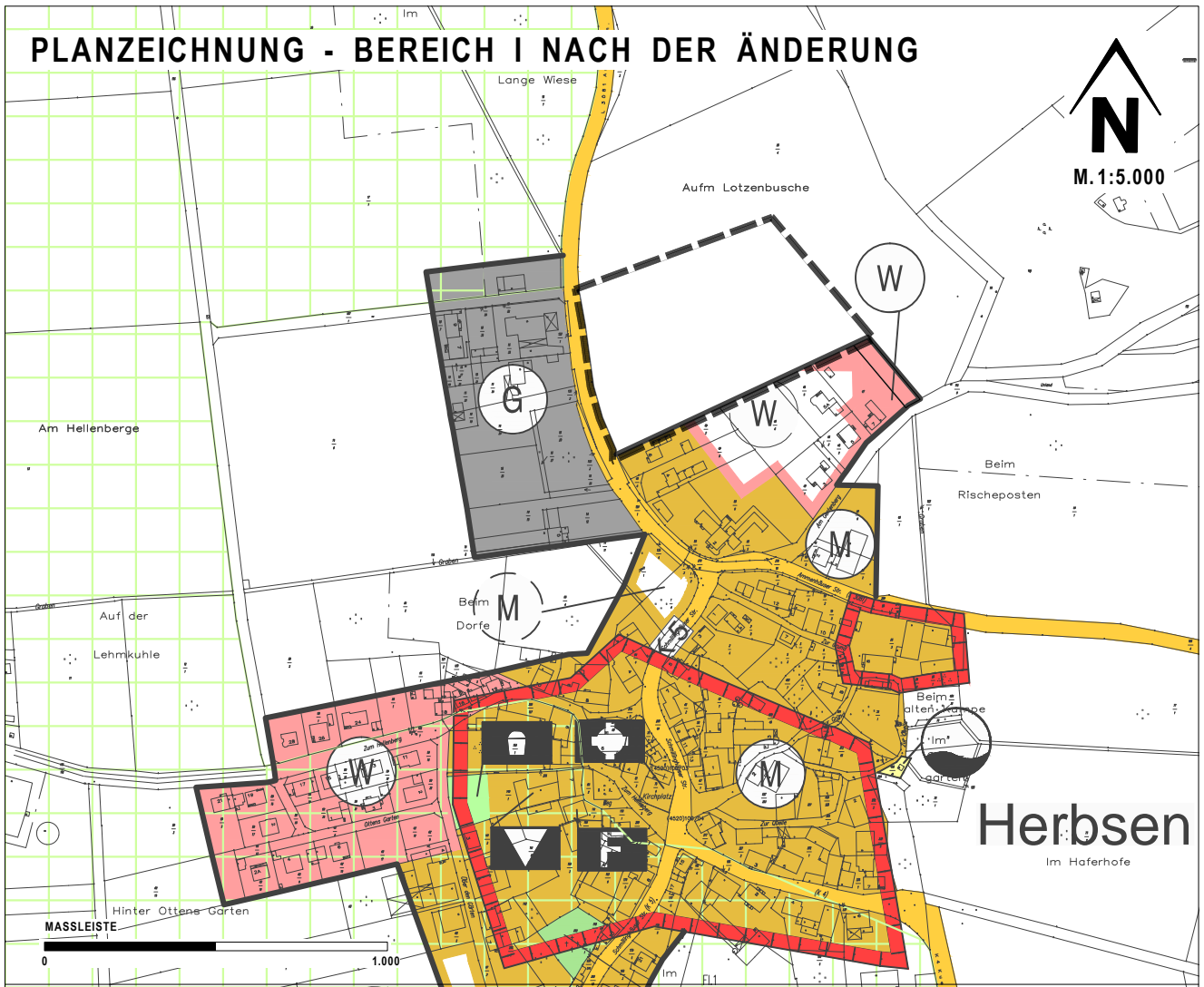


Aussiedlerhof (Landwirtschaftlicher Betrieb)

# PLANZEICHNUNG - BEREICH I NACH DER ÄNDERUNG



M. 1:5.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Gewerbliche Bauflächen

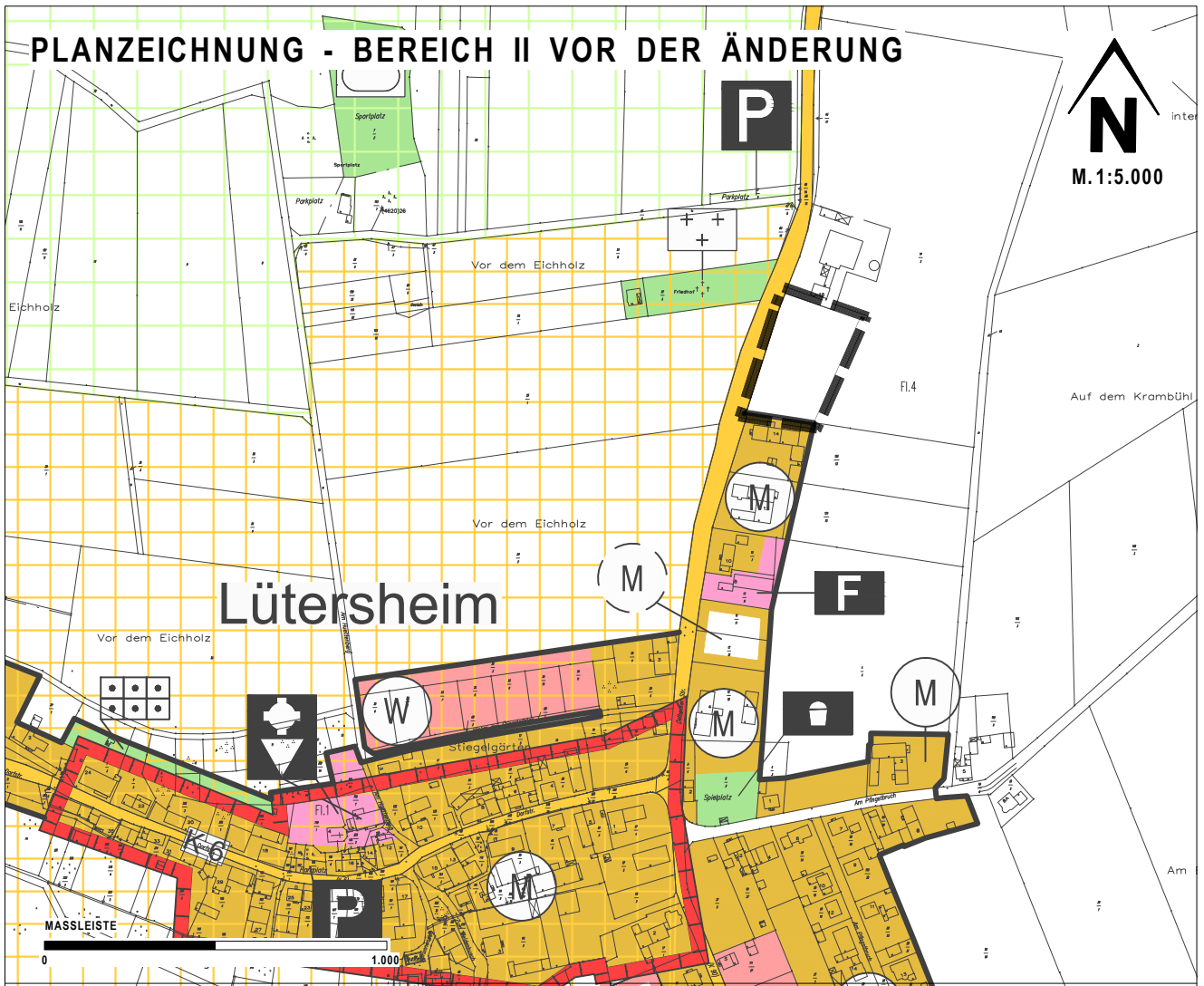


Sonderbauflächen



Aussiedlerhof (Landwirtschaftlicher Betrieb)

# PLANZEICHNUNG - BEREICH II VOR DER ÄNDERUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Gewerbliche Bauflächen

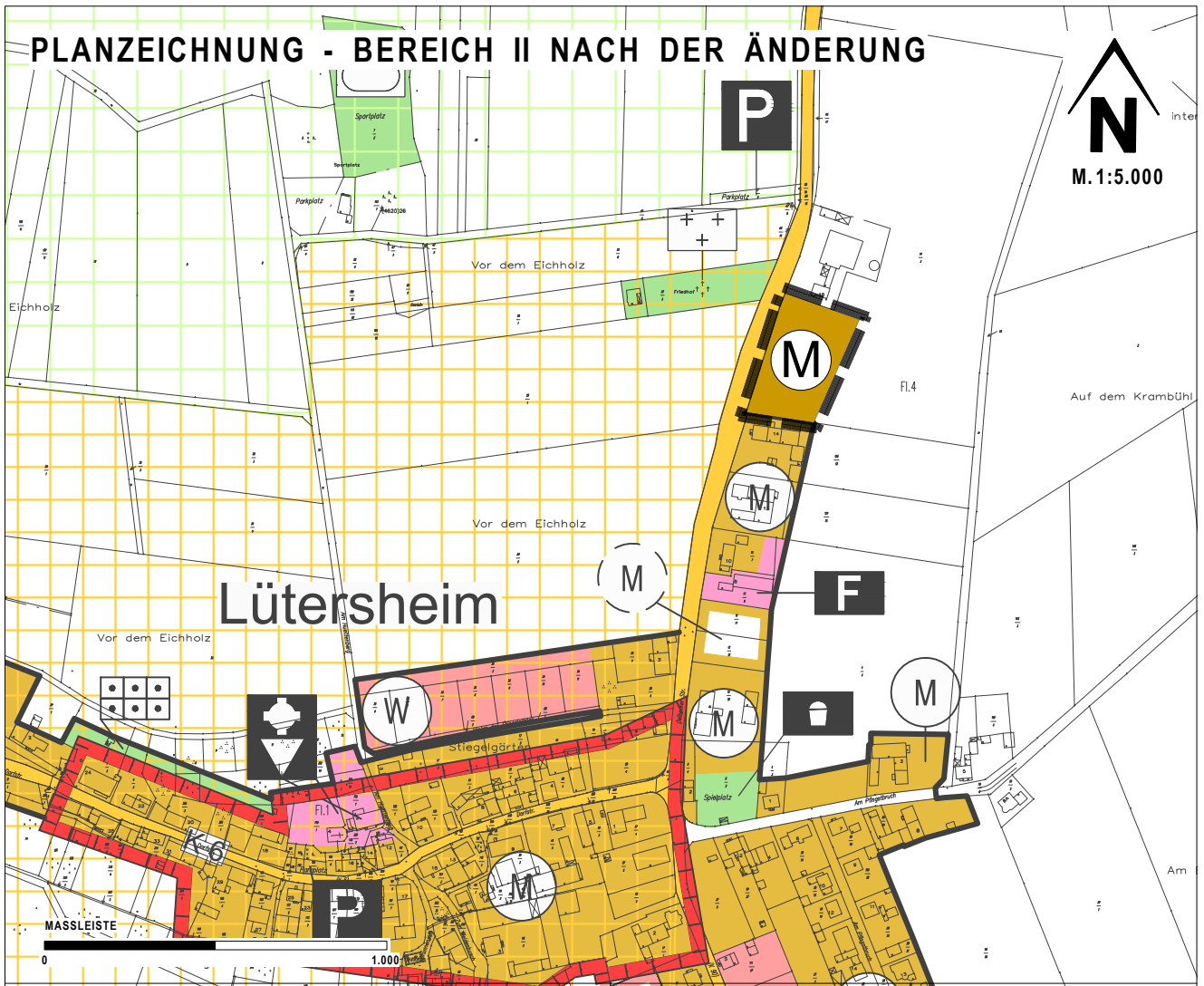
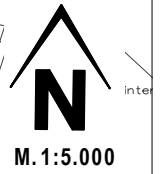


Sonderbauflächen



Aussiedlerhof (Landwirtschaftlicher Betrieb)

# PLANZEICHNUNG - BEREICH II NACH DER ÄNDERUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Gewerbliche Bauflächen



Sonderbauflächen



Aussiedlerhof (Landwirtschaftlicher Betrieb)

# VERFAHRENSVERMERKE

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Zeit zur Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

## 1. Einleitungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Volkmarsen hat die Einleitung in das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ gefasst. Der Beschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

## 2. Feststellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Volkmarsen hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Flächennutzungsplanänderung und die Begründung am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Unterschrift)

Der Bürgermeister

## 3. Inkraftsetzung

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung sowie die Stelle, bei der der Plan eingesehen werden kann, ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt die Flächennutzungsplanänderung wirksam geworden.

Ort, Datum, Siegelabdruck

(Unterschrift)

Der Bürgermeister

# **BEGRÜNDUNG** [gem. § 5 Abs. 5 BauGB]

## 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Volkmarsen

- Teiländerungsbereich 1 „Rücknahme Neubaugebiet Aufm Lotzenbusche, Herbsen“
- Teiländerungsbereich 2 „Baulückenschluss in der Oelbecker Straße, Lütersheim“
- Nachrichtliche Übernahme - Teiländerungsbereich 3 „Neubau einer Kindertagesstätte; Kernstadt“
- Nachrichtliche Übernahme - Teiländerungsbereich 4 „Neubaugebiet Am Külter Berg, Külte“
- Nachrichtliche Übernahme - Teiländerungsbereich 5 „Neubaugebiete Auf dem Randsbreiter Wege, Ehringen“
- Nachrichtliche Übernahme - Teiländerungsbereich 6 „Neubaugebiet Försterhöhe, Kernstadt“
- 

Stadt Volkmarsen

---



- 10.11.2021 -





# INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis.....	III
Abkürzungsverzeichnis .....	IV
1    Teiländerungsbereich 1: „Rücknahme Neubaugebiet Aufm Lotzenbusche“, Herbsen ....	5
1.1    Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	5
1.1.1    Allgemeine Grundlage.....	6
1.1.2    Nutzungs- und Planungsziele.....	6
1.1.3    Flächenbilanz.....	6
1.2    Umweltbericht zum 5. Teiländerungsbereich „Rücknahme Neubaugebiet Aufm Lotzenbusche“, Herbsen .....	7
1.2.1    Planungsziel und Lage.....	7
1.2.2    Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	7
1.2.3    Umweltprüfung .....	8
1.2.4    Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung .....	8
1.2.5    Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	8
2    Teiländerungsbereich 2: „Baulückenschluss in der Oelbecker Straße“, Lütersheim.....	9
2.1    Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	9
2.1.1    Allgemeine Grundlage.....	9
2.1.2    Nutzungs- und Planungsziele.....	11
2.1.3    Planerische Überlegungen gem. § 1 (6) BauGB .....	11
2.1.4    Flächenbilanz.....	11
2.2    Umweltbericht zum 2. Teiländerungsbereich „Baulückenschluss in der Oelbecker Straße“, Lütersheim .....	11
2.2.1    Planungsziel und Lage.....	11
2.2.2    Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	12
2.2.3    Umweltprüfung /-bericht.....	12
3    Nachrichtliche Berichtigung Bereich 3: „Neubau einer Kindertagesstätte“, Kernstadt ..	20
4    Nachrichtliche Berichtigung Bereich 4: „Neubaugebiet Am Külter Berge“, Külte .....	22
5    Nachrichtliche Berichtigung Bereich 5: „Auf dem Randsbreiter Wege“, Ehringen .....	24
6    Nachrichtliche Berichtigung Bereich 6: „Neubaugebiet Försterhöhe“, Kernstadt .....	26

## Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
FNP	Flächennutzungsplan
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HLPG	Hessisches Landesplanungsgesetz
HWG	Hessisches Wassergesetz
i.V.m.	in Verbindung mit
PlanzV	Planzeichenverordnung
ROG	Raumordnungsgesetz
RPN 2009	Regionalplan Nordhessen 2009
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

# 1 Teiländerungsbereich 1: „Rücknahme Neubaugebiet Aufm Lotzenbusche“, Herbsen

## 1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen. Die Stadt Volkmarsen hat am 27.06.2017 durch Beschluss die Aufhebung des Bebauungsplanes „Aufm Lotzenbusche“ gefasst. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt. Es wurde kein Gebäude im Geltungsbereich errichtet, so dass unverändert die landwirtschaftliche Nutzung weiter betrieben wurde. Aufgrund der mangelnden Nachfrage von Bauwilligen wurden seitens der Stadt Volkmarsen keine Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Im Gegensatz zum Stadtteil Herbsen war die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Kernstadt Volkmarsen sehr hoch. Die Stadt Volkmarsen plante deshalb die Ausweisung des Neubaugebietes „Am Scheidköppel“. Das für die Dorfentwicklung zuständige Ministerium vertrat jedoch die Auffassung, dass die geplante Neuausweisung von Bauflächen eine Konkurrenz zu den Innenentwicklungszielen der Dorfentwicklung darstellt. Es wurde deshalb verlangt, dass an anderer Stelle Bauflächen zurückgenommen werden. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Scheidköppel“ erfolgte aufgrund dieses Zusammenhangs zeitgleich mit der Aufhebung des Bebauungsplanes „Aufm Lotzenbusche“.

Aufgrund der Aufhebung des verbindlichen Bauleitplans, beabsichtigt die Stadt die verfahrensgegenständlichen Flächen nun auch für eine Stadterweiterung nicht mehr in Betracht zu ziehen. Daher soll die vorbereitende Planung den Entwicklungsabsichten angepasst werden.

Ziel der Planung ist daher eine Änderung der Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen. Die rechtswirksame Darstellung als „Wohnbaufläche“ soll künftig als Darstellung in Form von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ erfolgen, da die Stadt Volkmarsen keinen Bedarf an Wohnbauflächen in diesem Bereich des Stadtteils „Herbsen“ hat. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen Konflikte mit den angrenzenden „Gewerblichen Bauflächen“ frühzeitig unterbunden werden.

## 1.1.1 Allgemeine Grundlage

### 1.1.1.1 Lage und Begrenzung des Teiländerungsbereiches

Der 1. Teiländerungsbereich befindet sich im nördlichen Stadtgebiet des Stadtteils Herbsen. Südlich grenzt eine „*Gemischte Baufläche*“, westlich eine „*Gewerbliche Baufläche*“ an.

Der Teiländerungsbereich wird durch das Grundstück Gemarkung Herbsen, Flur 2, Flurstück 38/3 bestimmt. Der räumliche Geltungsbereich besitzt eine Größe von 20.135 Quadratmeter.

### 1.1.1.2 Flächennutzungsplan vor der Änderung

Der rechtswirksame FNP der Stadt Volkmarsen stellt für diesen Bereich eine „*Wohnbaufläche*“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

### 1.1.1.3 Flächennutzungsplan nach der Änderung

Die rechtswirksame Darstellung als „*Wohnbaufläche*“ soll künftig als Darstellung in Form von einer „*Fläche für die Landwirtschaft*“ erfolgen.

### 1.1.1.4 Regionalplan Nordhessen

Die Flächen sind im RPN 2009 als Vorranggebiet „*Siedlung Bestand*“ dargestellt.

### 1.1.1.5 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan eingeflossen und bilden die Grundlage für den Umweltbericht zu der hier vorliegenden FNP-Änderung des 1. Teiländerungsbereiches.

## 1.1.2 Nutzungs- und Planungsziele

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „*Aufm Lotzenbusche*“ im Jahr 2017 wurden die verfahrensgegenständlichen Flächen dem Außenbereich zugeordnet. Die Stadt Volkmarsen hat durch den Aufhebungsbeschluss den Willen bekundet die Flächen für eine mögliche Stadterweiterung nicht mehr in Betracht zu ziehen, weshalb nun die vorbereitende Planung den Entwicklungsabsichten angepasst werden sollen. Die Flächen sollen der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

## 1.1.3 Flächenbilanz

Teilfläche	Vor der Änderung		Nach der Änderung	
	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Flurstück 38/3	Wohnbauflächen	20.135	Flächen für die Landwirtschaft	20.135

## 1.2 Umweltbericht zum 5. Teiländerungsbereich „Rücknahme Neubaugebiet Aufm Lotzenbusche“, Herbsen

### 1.2.1 Planungsziel und Lage

Die Stadt Volkmarsen plant die Rücknahme einer „*Wohnbaufläche*“ in dem Stadtteil Herbsen.

### 1.2.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

#### 1.2.2.1 Fachgesetze

Die Ziele des Umweltschutzes aus den Naturschutzgesetzen (BNatSchG und HAGB-NatSchG), dem Hessischen Wassergesetz (HWG) und dem Baugesetzbuch (BauGB) werden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

#### 1.2.2.2 Fachplanungen

- Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009
- Landschaftsplan der Stadt Volkmarsen

#### 1.2.2.3 Darstellungen in Fachplänen und im Landschaftsplan

- Regionalplan Nordhessen
  - › „Vorranggebiet Siedlung Bestand“
- Landschaftsplan der Stadt Volkmarsen
  - › Lage im Raum: „Rhoder Grund“
  - › Geologie: Kalk- und Mergelstein
  - › Böden: Rendzinen, flachgründig; z.T. flach bis mittelgründige Braunerden über Kalk- und Mergelstein des Unteren Muschelkalks
  - › Lokalklima: Lokalklimatischer indifferenter Bereich
  - › Potentielle natürliche Vegetation: Hainsimsen Buchenwald
  - › Fauna und Biotopverband: Ackerbetonte Offenlandbiotope (intensiv genutzte Bereiche)
  - › Landschaftsbild: Siedlungslandschaft
  - › Eignung der Landschaft für die ruhige freiraumbezogene Erholung: Bereich ohne besondere Erholungseignung
  - › Siedlungswesen: Hafendorf an einem linken „*Wandezufluss*“ gelegen, mit fast runder Siedlungsstruktur (landschaftssparend!) des alten Ortsteils. Die Höhenlage beträgt ca. 200 m ü.NN. Im Norden hat sich beim Sägewerk eine Splittersiedlung gebildet. Die bäuerliche Ortsrandsituation mit Koppelweiden und Streuobstbeständen ist fast ringsum gut erhalten.

### 1.2.3 Umweltprüfung

Die Flächennutzung innerhalb des Änderungsbereiches hat sich während der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Aufm Lotzenbusche“ nicht verändert.

Die Grundstücke unterliegen nach wie vor einer landwirtschaftlichen Nutzung. Somit haben sich weder für das Landschaftsbild noch die Tier- und Pflanzenwelt Veränderungen ergeben, die durch eine vorübergehende Rechtskraft des Bebauungsplanes begründet wären.

Demzufolge hat sich an den Wasser- und Bodenverhältnissen und der klimatischen Situation im Änderungsbereich ebenfalls nichts verändert. Nach der bereits durchgeführten Aufhebung des verbindlichen Bauleitplans und der Änderung des vorbereitenden Bauleitplans werden die Flächen des Geltungsbereiches weiterhin als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Gegenüber dem heute bestehenden Zustand wird sich aus Sicht des Umweltschutzes voraussichtlich nichts verändern.

### 1.2.4 Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht. Zusätzliche Erhebungen wurden nicht durchgeführt, da die Änderung des Flächennutzungsplanes eine Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zur Folge hat.

### 1.2.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Aufm Lotzenbusche“ im Stadtteil Herbsen wurde im Jahr 2017 durchgeführt, um gleichzeitig eine Genehmigung zur Erschließung des Neubaugebietes „Am Scheidköppel“ in der Kernstadt Volkmarsen seitens des für die Dorfentwicklung zuständigen Ministeriums zu erhalten. Hierdurch sollte den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Aufgrund der Aufhebung des verbindlichen Bauleitplans, beabsichtigt die Stadt die verfahrensgegenständlichen Flächen nun auch für eine Stadterweiterung nicht mehr in Betracht zu ziehen. Daher soll die vorbereitende Planung den Entwicklungsabsichten angepasst werden. Die Flächen werden nach wie vor landwirtschaftlich genutzt, eine Veränderung für Natur und Landschaft ergibt sich durch die Aufhebung nicht.

Nach der bereits durchgeführten Aufhebung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes sind alle zukünftigen Vorhaben nach den gesetzlichen Regelungen des BauGB zu beurteilen (§ 35 BauGB ff), d.h. die Flächen gelten dann wieder als sog. Außenbereich.

## 2 Teiländerungsbereich 2: „Baulückenschluss in der Oelbecker Straße“, Lütersheim

### 2.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit der Absicht, einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten, durchgeführt. In dem Stadtteil Lütersheim soll die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „*Fläche für die Landwirtschaft*“ als „*Gemischte Baufläche*“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt werden, um einen Baulückenschlusses zu ermöglichen.

Mit Änderung des Flächennutzungsplans soll der starken Nachfrage und dem Bedarf nach Bauplätzen Rechnung getragen werden.

#### 2.1.1 Allgemeine Grundlage

##### 2.1.1.1 Lage und Begrenzung des Teiländerungsbereiches

Der 2. Teiländerungsbereich befindet sich im nördlichen Stadtgebiet des Stadtteils Lütersheim. Südlich grenzt eine „*Gemischte Baufläche*“, nördlich eine Bebauung im planungsrechtlichen Außenbereich an.

Der Teiländerungsbereich wird durch das Grundstück Gemarkung Lütersheim, Flur 4, Flurstück 14/2 (tlw.) bestimmt. Der räumliche Geltungsbereich besitzt eine Größe von 4.580 Quadratmeter.

##### 2.1.1.2 Flächennutzungsplan vor der Änderung

Der rechtswirksame FNP der Stadt Volkmarsen stellt für diesen Bereich eine „*Fläche für die Landwirtschaft*“ dar.

##### 2.1.1.3 Flächennutzungsplan nach der Änderung

Die rechtswirksame Darstellung als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ soll künftig als Darstellung in Form von einer „*Wohnbaufläche*“ erfolgen.

##### 2.1.1.4 Regionalplan Nordhessen

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.<sup>1</sup> Hierfür hat die

---

<sup>1</sup> § 1 Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.

oberste Landesplanungsbehörde auf Grundlage von § 4 HLPG den Regionalplan Nordhessen 2009 beschlossen.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dabei unterscheidet das Raumordnungsgesetz in § 3 Abs. 1 ROG zwei verschiedene Arten von Festlegungen.

#### Grundsätze der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG

Die Beurteilung der Grundsatzfestlegungen umfasst gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Die Grundsätze der Raumordnung sind in sogenannten „Vorbehaltsgebieten“ planzeichnerisch festgelegt. Ein „Vorbehaltsgebiet“ ist ein Gebiet, welches bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben soll, dem bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist.

#### Ziele der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG

Zielfestlegungen sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmbar, vom Träger des Landes- oder der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegung in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Die Ziele der Raumordnung sind in sogenannten „Vorranggebieten“ planzeichnerisch festgelegt. In dem „Vorranggebiet“ sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen, was andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließt, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. „Vorranggebiete“ lösen nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) für die gemeindliche Bauleitplanung eine Anpassungspflicht aus.<sup>2</sup>

Der Regionalplan 2009 legt für den Geltungsbereich ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ fest.

Der Begründung zum Grundsatz 1 ist zu entnehmen, dass die Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ an den Ortsrändern unabhängig von der Nutzungseignung erfolgt, wenn gleich diese Flächen weder als Restflächen zu betrachten noch disponibel sind.

Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird innerhalb der Vorbehaltsgebietsfläche für Landwirtschaft der Stadtentwicklung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung Vorrang gegeben. Dadurch soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

---

*Dabei sind unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen, Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums zu treffen. Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt. Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamtraums einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtraums soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip).*

<sup>2</sup> Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.



#### 2.1.1.5 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan eingeflossen und bilden die Grundlage für den Umweltbericht zu der hier vorliegenden FNP-Änderung des 2. Teiländerungsbereiches.

#### 2.1.2 Nutzungs- und Planungsziele

Für den Stadtteil Lütersheim sollen neue Bauflächen zur Stadterweiterung planungsrechtlich vorbereitet werden. Ziel ist es dabei der bestehenden hohen Nachfrage nach Bauflächen Rechnung zu tragen.

Die direkte Anbindung an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Erschließungsstraße, Kanal, Wasser) soll Erschließungsausgaben minimieren. Durch eine höhere Auslastung der vorhandenen Systeme soll ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.

#### 2.1.3 Planerische Überlegungen gem. § 1 (6) BauGB

Die Stadt Volkmarsen beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen, indem vorhandene Baulücken geschlossen und neue Bauflächen erschlossen werden können.

#### 2.1.4 Flächenbilanz

Teilfläche	Vor der Änderung		Nach der Änderung	
	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Flurstück 14/2	Flächen für die Landwirtschaft	4.580	Wohnbauflächen	4.580

## 2.2 Umweltbericht zum 2. Teiländerungsbereich „Baulückenschluss in der Oelbecker Straße“, Lütersheim

#### 2.2.1 Planungsziel und Lage

Für den Stadtteil Lütersheim sollen neue Bauflächen zur Stadterweiterung planungsrechtlich vorbereitet werden. Ziel ist es dabei der bestehenden hohen Nachfrage nach Bauflächen Rechnung zu tragen.

Die direkte Anbindung an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Erschließungsstraße, Kanal, Wasser) soll Erschließungsausgaben minimieren. Durch eine höhere Auslastung der vorhandenen Systeme soll ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.

## 2.2.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

### 2.2.2.1 Fachgesetze

Die Ziele des Umweltschutzes aus den Naturschutzgesetzen (BNatSchG und HAGB-NatSchG), dem Hessischen Wassergesetz (HWG) und dem Baugesetzbuch (BauGB) werden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

### 2.2.2.2 Darstellungen in Fachplänen und im Landschaftsplan

- Regionalplan Nordhessen
  - › „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“
- Landschaftsplan der Stadt Volkmarsen
  - › Lage im Raum: „Ehringer Senke“
  - › Geologie: Ton- und Schluffstein
  - › Böden: Allochthone Böden, Auftragsböden
  - › Lokalklima: Lokalklimatischer indifferenter Bereich
  - › Potentielle natürliche Vegetation: Hainsimsen Buchenwald
  - › Fauna und Biotopverband: Faunistisch indifferente Bereiche im Siedlungsgebiet
  - › Landschaftsbild: Siedlungslandschaft
  - › Eignung der Landschaft für die ruhige freiraumbezogene Erholung: Bereich ohne besondere Erholungseignung
  - › Siedlungswesen: Haufendorf in einem Seitental des „Wattertales“ in 200 m ü.NN. gelegen. Der alte Ortskern ist in seiner Ausprägung gut erhalten geblieben, mit ringsum vorhandenen harmonischen Übergängen zur offenen Landschaft (Streuobst, Hintergärten, Hecken). Die Siedlungsentwicklung ging -landespflegerisch unerwünscht -in einem ca. 1 km langen schmalen Siedlungsschlauch am Südwesthang nach Westen, unter Beanspruchung von Streuobst, Trockenbiotopen und Hecken. Ein weiteres Siedlungsband hat sich an den Osthängen an der K 6 entwickelt.
  - › Es handelt sich um einen schlecht strukturierten Siedlungsrand mit sterilen, geradlinigen Neubausiedlungen mit überwiegend allochthonen Grünbeständen bzw. unzureichend eingegrünte Siedlungsrändern

Das Leitbild des Landschaftsplanes beschreibt für den räumlichen Geltungsbereich eine Entwicklung einer überwiegend mit einheimischen Gehölzen durchgrünter Siedlungslandschaft, die durch entsprechende Siedlungsrandgestaltung an die umgebende Landschaft anzupassen ist.

## 2.2.3 Umweltprüfung /-bericht

### 1. Bestandsaufnahme Naturpotenziale -- Mensch -- Kultur-/Sachgüter

a) Bestandsaufnahme der Naturpotenziale Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt

Fläche	<p><i>Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Fläche ist nicht versiegelt. Die Fläche befindet sich entlang einer bestehenden Straße zwischen einer nördlichen und südlichen Bebauung. Die gegenüberliegende Seite ist nicht bebaut.</i></p>
Boden	<p><i>Für den räumlichen Geltungsbereich können mit dem interaktiven Kartenwerk („BodenViewer Hessen“) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz und Geologie Aussagen getroffen werden.</i></p> <p><i>Der Boden der verfahrensgegenständlichen Flächen weist einen „mittleren“ Erfüllungsgrad der Bodenfunktion auf. Das Ertragspotenzial des Bodens entspricht einem „hohem“ Erfüllungsgrad. Die Feldkapazität wird in einen „mittleren“ Erfüllungsgrad eingestuft.</i></p> <p><i>Nach aktuellem Stand der Altflächendatei des Landes Hessen sind im Umfeld des Geltungsbereiches keine entsprechenden Flächen vorhanden. Seltene oder gefährdete Bodenarten, wie Moore bzw. besonders nährstoffarme Böden, sind nicht vorhanden. Ein besonderes Entwicklungspotenzial des Bodens ist nicht festzustellen. Der Boden im Geltungsbereich hat keine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.</i></p> <p><i>Die verfahrensgegenständlichen Flächen unterliegen aktuell einer intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wird der Boden in Teilen verdichtet, Dünge- und Pflanzenschutzmittel werden im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung aufgebracht.</i></p>
Wasser	<p><i>Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Fließgewässer oder sonstige Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet ist kein Gegenstand eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.</i></p>
Pflanzen	<p><i>Die Fläche unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.</i></p> <p><i>Es sind keine prägenden oder relevanten Gehölzstrukturen vorhanden. Westlich des Änderungsbereiches befindet sich innerhalb der öffentlichen Wegeparzelle eine Baumreihe. Zwischen Baumreihe und Ackerfläche befindet sich ein schmaler Wiesenstreifen, der regelmäßig gepflegt wird. Eine Heckenpflanzung befindet sich am nördlichen Rand der Fläche und dient als Eingrünung der benachbarten Hoffläche in Richtung der Straße.</i></p>
Tiere	<p><i>Die Fläche bietet ein Lebensraumpotenzial für typische Arten des Offenlandes. Nistmöglichkeiten bieten sich innerhalb der straßenbegleitenden Einzelbäumen bzw. des straßenbegleitenden Heckenstreifens.</i></p> <p><i>Das Untersuchungsgebiet befindet sich zwischen der bestehenden Bebauung, weshalb die Silhouette der bestehenden Gebäude Auswirkungen auf das Offenland hat. Zusätzlich können Beeinträchtigungen durch Prädatoren und Fußgänger vorliegen.</i></p> <p><i>Die bestehende Straße besitzt eine Barrierewirkung.</i></p> <p><i>Amphibien:</i> <i>Die Eigenschaften des Habitats von Amphibien reichen von geschlossenen, waldigen Lebensräumen bis zu offenen, extrem vegetationsarmen Landschaften in den ersten Sukzessionsstadien. Die Habitate bestehen zumeist aus zwei nahe beieinander liegenden Biotoptypen: einem aquatischen (Laichgewässer) und einem terrestrischen (Landhabitat) Habitat. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind Amphibien nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Reptilien:</i></p>

*Die Habitate von Reptilien sind auf bestimmte Lebensraumtypen beschränkt. Neben strukturierten Hängen, Heiden und Wiesen sind Ton-, Sand- und Kiesgruben, Felsen und Steinbrüche, Hangmauern, Ruderalstellen und -flächen sowie Feuchtgebiete Lebensräume, in denen Reptilien zu erwarten sind. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind Reptilien nicht zu erwarten.*

*Säugetiere:*

*Das Untersuchungsgebiet stellt allenfalls ein Nahrungshabitat für Fledermäuse oder sonstige Säugetiere dar.*

*Tagfalter und weitere Insekten:*

*Tagfalter besiedeln verschiedene terrestrische Lebensräume. In der Agrarlandschaft stellen vor allem extensive Wiesen und Säume ein wichtiges Habitat dar. Insekten stellen die artenreichste Klasse der Tiere dar und besiedeln nahezu jeden Lebensraum. Der Rückgang der Insekten ist dabei auf verschiedenen Ursachen zurückzuführen (z.B. Landnutzungswandel, Nutzungsintensivierung, Flächenverbrauch u.a.). Der Planungsraum besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen mit schmalen, artenarmen Säumen. Eine herausragende Bedeutung der Flächen für Insekten ist vor dem Hintergrund der Nutzung nicht zu erwarten.*

*Avifauna:*

*Durch den kurzen Heckenstreifen und die straßenbegleitenden Bäume sind grundsätzlich Nistplätze und Versteckmöglichkeiten für gebüschbrütende Vogelarten vorhanden. Jedoch sind aufgrund der Vorprägung (angrenzende Straße und Wohnbebauung sowie landwirtschaftlicher Betrieb) vor allem störungsunempfindliche ubiquitäre Arten zu erwarten. Weiterhin hat das Untersuchungsgebiet eine Bedeutung für typische Arten des Offenlandes. Die angrenzenden Gebäude befinden sich in einer Entfernung von jeweils 50,0 Meter, weshalb die Silhouette der Gebäude sich nachteilig auf bodenbrütende Arten auswirkt.*

*Das Plangebiet stellt daher allenfalls ein Nahrungshabitat für die Avifauna dar.*

Biologische Vielfalt

*Die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen ist aufgrund der vorhandenen Nutzung und der Bewirtschaftung der Flächen in Form von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln begrenzt.*

*Das Planungsgebiet hat keine besondere Bedeutung als Biotop.*

Klima/Luft

*Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an einen bebauten Ortsteil. Ackerflächen besitzen grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftproduzent.*

*Die Lufthygiene kann betriebsbedingt aufgrund der mechanischen Bodenbearbeitung sowohl durch Staubemissionen als auch Dünge- und Pflanzenschutzmittel herabgesetzt sein.*

Landschaft

*Das Landschaftsbild entspricht einer typischen Siedlung im ländlichen Raum. Das Untersuchungsgebiet besitzt keinen besonderen Wert für die Naherholung.*

b) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Wirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Umweltbedingungen/Gesundheit

*Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Anschluss an den bebauten Ortsteil.*

*Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine für die Naherholung relevanten Objekte. Eine besondere Aufenthaltsqualität besitzt der Raum nicht. Der räumliche Geltungsbereich besitzt aufgrund seiner Lage und Ausgestaltung keinen besonderen Wert für die Naherholung.*

c) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur-/Sachgüter

*Innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich keine geschützten Bau-, Natur- oder Bodendenkmäler.*

2. Wechselwirkungen und Auswirkungen zwischen den vorgenannten Umweltbelangen im Plangebiet - Prognose

Beschreibung der voraussichtlichen Wechselwirkungen und Auswirkungen bei der Planung auf die nachstehenden Schutzgüter (vergleiche auch Bewertungen in nachfolgender Tabelle)

Fläche	<i>Durch die Darstellung der Flächen als „Gemischte Bauflächen“ sind grundsätzlich Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten, da zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut sind aufgrund der Flächengröße als vergleichsweise gering einzustufen</i>
Boden	<i>Durch die Darstellung der Flächen als „Gemischte Bauflächen“ sind grundsätzlich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da die Flächen künftig bebaut werden sollen. Grundsätzlich führen Versiegelungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes. Die Böden werden regelmäßig mechanisch bearbeitet, weshalb die Böden nicht mehr in ihrer natürlichen Ausprägung vorliegen. Die geplante zusätzliche Neuversiegelung führt in diesem Fall, insbesondere auch in Hinblick auf die geringe Flächeninanspruchnahme, nur zu gering erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.</i>
Wasser	<i>Durch die Darstellung der Flächen als „Gemischte Bauflächen“ sind grundsätzlich Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, da bisher nicht versiegelte Flächen künftig versiegelt werden können. Grundsätzlich führen Versiegelungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes. Eine Bodenversiegelung führt zu einer Erhöhung und Beschleunigung des Oberflächenabflusses. Zudem wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Die geplante zusätzliche Neuversiegelung führt in diesem Fall, insbesondere auch in Hinblick auf die geringe Fläche, nur zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.</i>
Pflanzen	<i>Durch die Darstellung der Flächen als „Gemischte Bauflächen“ sind grundsätzlich Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten, da vorhandene Vegetationstypen in Anspruch genommen werden.</i>

	<p><i>Die vorhandenen Vegetationstypen sind im ländlichen bzw. im besiedelten Raum weit verbreitet, da sie vom Menschen angelegt bzw. bewirtschaftet werden. Die Empfindlichkeit der betroffenen Strukturen ist daher sehr gering.</i></p> <p><i>Da zudem auch die in Anspruch genommene Fläche verhältnismäßig klein ist, kann auch die Eingriffserheblichkeit als gering eingestuft werden.</i></p>
Tiere	<p><i>Durch die Darstellung der Flächen als „Gemischte Bauflächen“ sind grundsätzlich Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten, da vorhandene Vegetationsstrukturen und -flächen in Anspruch genommen werden.</i></p> <p><i>Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind gering einzustufen, da es sich um Flächen mit einem geringen Wert als Habitat handelt.</i></p>
Biologische Vielfalt	<p><i>Durch die Darstellung der Flächen als „Gemischte Bauflächen“ sind grundsätzlich Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt zu erwarten, da vorhandene Vegetationsstrukturen und -flächen durch die Erweiterung der Siedlung ergänzt werden. Durch eine entsprechende Gestaltung der Bauflächen können aber auch neue Biotope entstehen.</i></p>
Klima/Luft	<p><i>Durch die Darstellung der Flächen als „Gemischte Bauflächen“ sind grundsätzlich Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten, da die Flächen künftig versiegelt werden sollen. Diese Flächen können hierdurch ihre Funktionen in Form einer Verdunstungskühlung und Kaltluftproduktion nur noch eingeschränkt wahrnehmen. Durch die zusätzliche Baumasse kann sich die Wärmeabstrahlung erhöhen. Die Emissionsbelastung aus Heizungsanlagen kann sich ebenfalls erhöhen.</i></p> <p><i>Die Planung führt aufgrund der Flächengröße zu sehr geringfügigen Veränderungen, die jedoch aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes und der geringen Eingriffsintensität als nicht erheblich einzustufen sind.</i></p>
Landschaft	<p><i>Durch die Darstellung der Flächen als „Gemischte Bauflächen“ sind grundsätzlich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.</i></p>
Kultur-/Sachgüter	<p><i>keine Betroffenheiten</i></p>
Mensch	<p><i>Durch die Darstellung der Flächen als „Gemischte Bauflächen“ sind grundsätzlich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.</i></p>
Zu erwartende vorhabenbedingte schwere Unfälle und Katastrophen	<p><i>keine</i></p>
Vorhabenexterne zu erwartende schwere Unfälle und Katastrophen	<p><i>keine</i></p>

### 3. Beschreibung der Nullvariante

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens unterliegt die Fläche weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung.

### 4. Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete

#### a) Verträglichkeitsprüfung auf Flächen nach Naturschutzrecht (BNatSchG)

Bestehende Flächen Naturschutzrecht *keine*

Verträglichkeitsprüfung -

#### b) Verträglichkeitsprüfung bzgl. der Erhaltungsziele und Schutzzwecke

Bestehende FFH- bzw. Vogelschutzgebiete *keine*

Verträglichkeitsprüfung -

#### c) Flächen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG

Bestehende Flächen *keine*

Verträglichkeitsprüfung -

#### d) Flächen nach anderem Recht

Bestehende Flächen *keine*

Verträglichkeitsprüfung -

### 5. Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der bisherigen Nutzung bzw. Bewirtschaftung und Pflege des Geländes sind durch die Darstellung der Flächen als „Gemischte Bauflächen“ keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 6. Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Vermeidung und Maßnahmen zum Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des artenschutzrechtlichen Ausgleichs.

*Da auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine konkreten Maßnahmen festgelegt werden können, werden für das zu konkretisierende Planverfahren folgende Maßnahmen empfohlen:*

- *Pflanzliste für heimische und standortgerechte Arten zur Ergänzung der Habitate*
- *Verwendung insektenschonender Leuchtmittel*
- *Anlage von strukturreichen Grün- und Gartenflächen*
- *Verzicht auf die Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln*
- *Pflanzung und Unterhaltung von einheimischen und standortgerechten Bäumen in der Vorgartenzone*
- *Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße*
- *Verzicht auf Steinbeete und -gärten*
- *Erhalt des vorhandenen Baumbestands*
- *Begrünung von Dachflächen*

	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Verzögerung des Niederschlagsabflusses durch Begrünung von Grundstücksflächen</i></li><li>• <i>Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen</i></li></ul>
Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	<i>Der sachgerechte Umgang ist durch die Entwässerungs- und Abfallsatzung der Stadt Volkmarsen sichergestellt.</i>
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<i>Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den vorbereitenden Bauleitplan nicht vorgeschrieben. Bei Neubauten gibt das Gebäudeenergiegesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss.</i>
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben festgesetzt sind	-
Bodenschutzklausel einschl. Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonst. Innenentwicklung	<i>Die natürlichen Bodenfunktionen sollten soweit wie möglich erhalten werden. Versiegelungen sind daher auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Dort, wo es möglich ist, sollte versickerungsfähiger Belag vorgesehen werden.</i>

## 7. Kurzbewertung der Standortalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele

Es handelt sich bei der Flächennutzungsplanänderung um die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zwischen einer bestehenden Bebauung. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Volkmarsen sind im Stadtteil Lütersheim weitere „Wohnbauflächen“, die bisher noch nicht in Anspruch genommen wurden, dargestellt.

Die planungsrechtliche Konkretisierung wurde für diese Flächen bisher nicht durchgeführt, da das Verfahren zur planungsrechtlichen Sicherung der Flächen und insbesondere die darauffolgende Erschließung der Flächen grundsätzlich kostenaufwändig ist. Grundsätzlich besteht aufgrund der rechtswirksamen Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung eine Planungsalternative im Ortsteil Lütersheim.

Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird jedoch der Stadterweiterung an der vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtung Vorrang gegenüber neuen Erschließungsanlagen gegeben.

## 8. Prüfung kumulativer Wirkungen

Es entstehen keine Nutzungskonflikte.

## 9. Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

*Zur Beurteilung der Planung wurde im Wesentlichen auf die Biotoptypenkartierung und Bestandserhebung des Landschaftsplanes zurückgegriffen. Weitere Grundlagendaten sind die von den Landesbehörden gelieferten Schutzflächen, die Altlastendatei und digitale Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie.*



Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings

*Beim Monitoring ist zu berücksichtigen, dass in der Regel erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen enthält, an welchen sich Maßnahmen des Monitorings anknüpfen lassen.*

## 10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

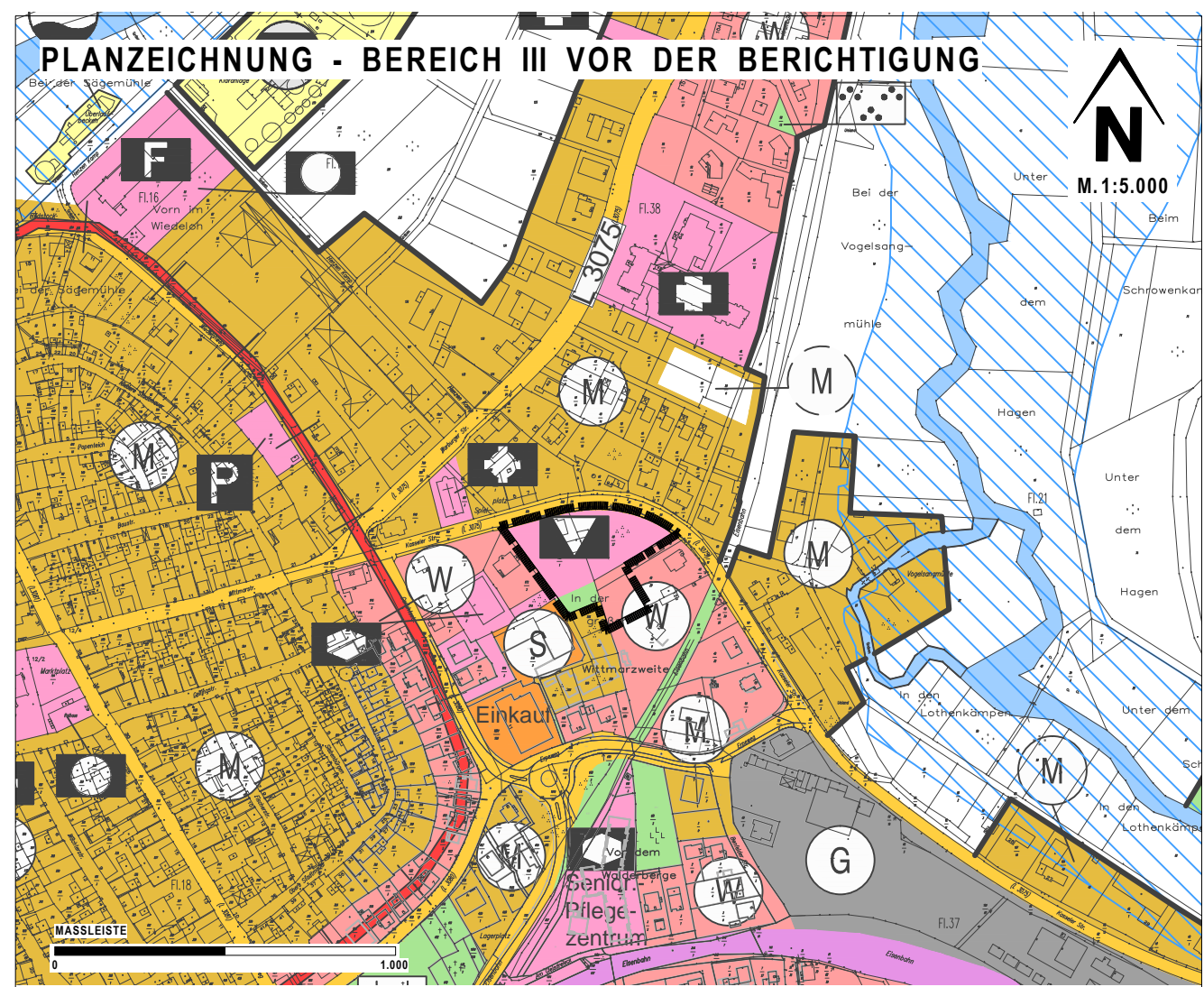
*Die Stadt Volkmarsen beabsichtigt bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen künftig als „Gemischte Bauflächen“ auszuweisen. Hierdurch sollen vorhandene Baulücken genutzt werden. Die Flächen werden durch die Änderung der Darstellung in Zukunft nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es ist daher eine Veränderung für Natur und Landschaft zu erwarten. Bei der zuvor artenarmen, landwirtschaftlich genutzten Fläche sind durch die Bebauung grundsätzliche Auswirkungen zu erwarten. Bei der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass in der Regel erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen enthält, an welchen sich konkrete Auswirkungen bemessen lassen.*

### 3 Nachrichtliche Berichtigung Bereich 3: „Neubau einer Kindertagesstätte“, Kernstadt


Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Volkmarsen hat in ihrer Sitzung am 13.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „In der Wittmarzweite / Vor dem Walderberge“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach Baugesetzbuch aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Vor der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurden die Flächen als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung *„kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“*, *„öffentliche Grünflächen“* und *„Wohnbauflächen“* dargestellt. Nach der nachrichtlichen Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen als *„Flächen für den Gemeinbedarf“* mit der Zweckbestimmung *„sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“* dargestellt.

Bei einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes entfällt das Änderungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Die Berichtigung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.









#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

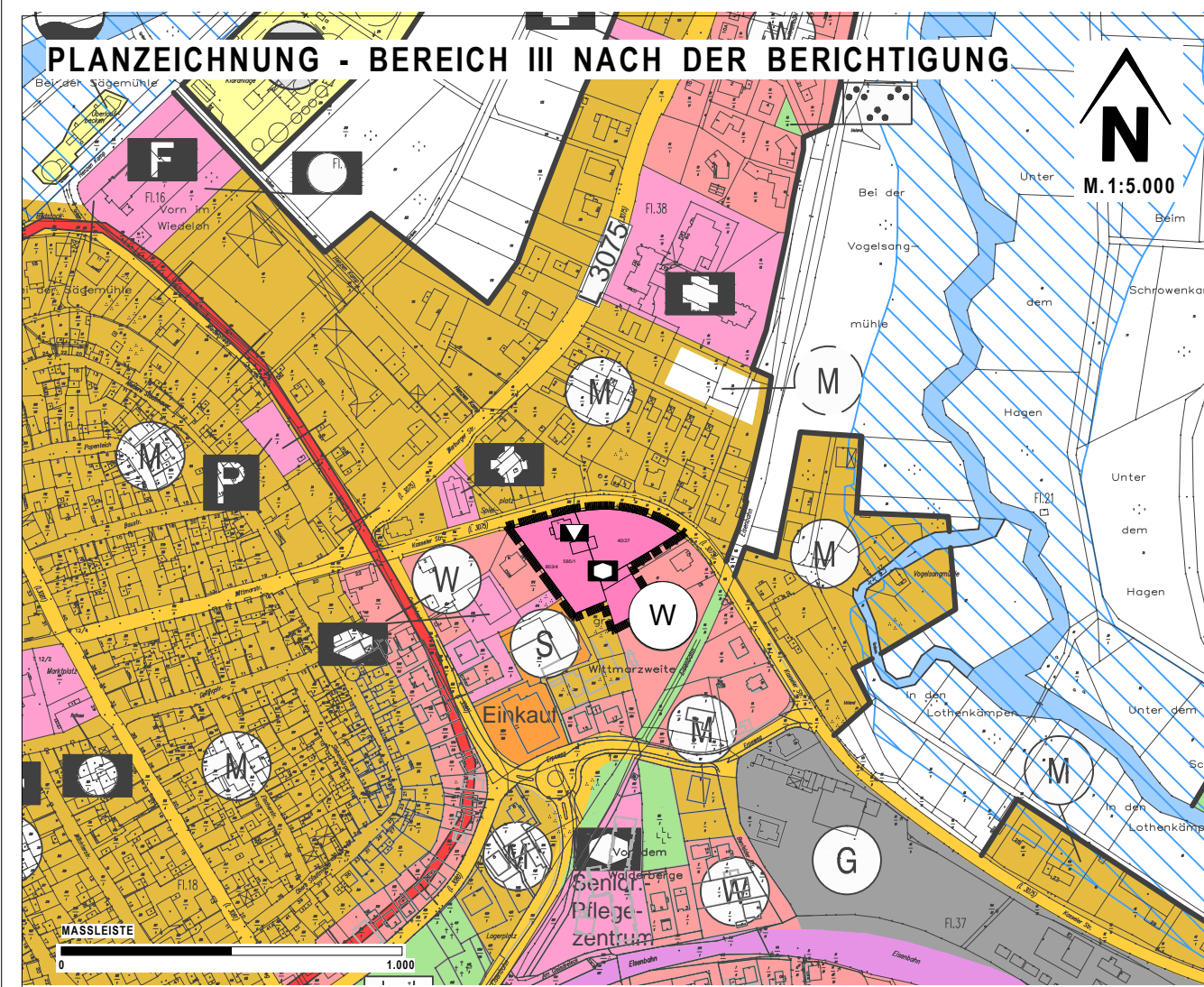
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

#### Art der baulichen Nutzung


- |   |   |                        |
|---|---|------------------------|
|  |  | Wohnbauflächen         |
|  |  | Gemischte Bauflächen   |
|  |  | Gewerbliche Bauflächen |
|  |  | Sonderbauflächen       |

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  |  | Flächen für den Gemeinbedarf                           |
|  |  | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen    |
|  |  | Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |









#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

#### Art der baulichen Nutzung

- |   |   |                        |
|---|---|------------------------|
|  |  | Wohnbauflächen         |
|  |  | Gemischte Bauflächen   |
|  |  | Gewerbliche Bauflächen |
|  |  | Sonderbauflächen       |

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  |  | Flächen für den Gemeinbedarf                           |
|  |  | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen    |
|  |  | Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |

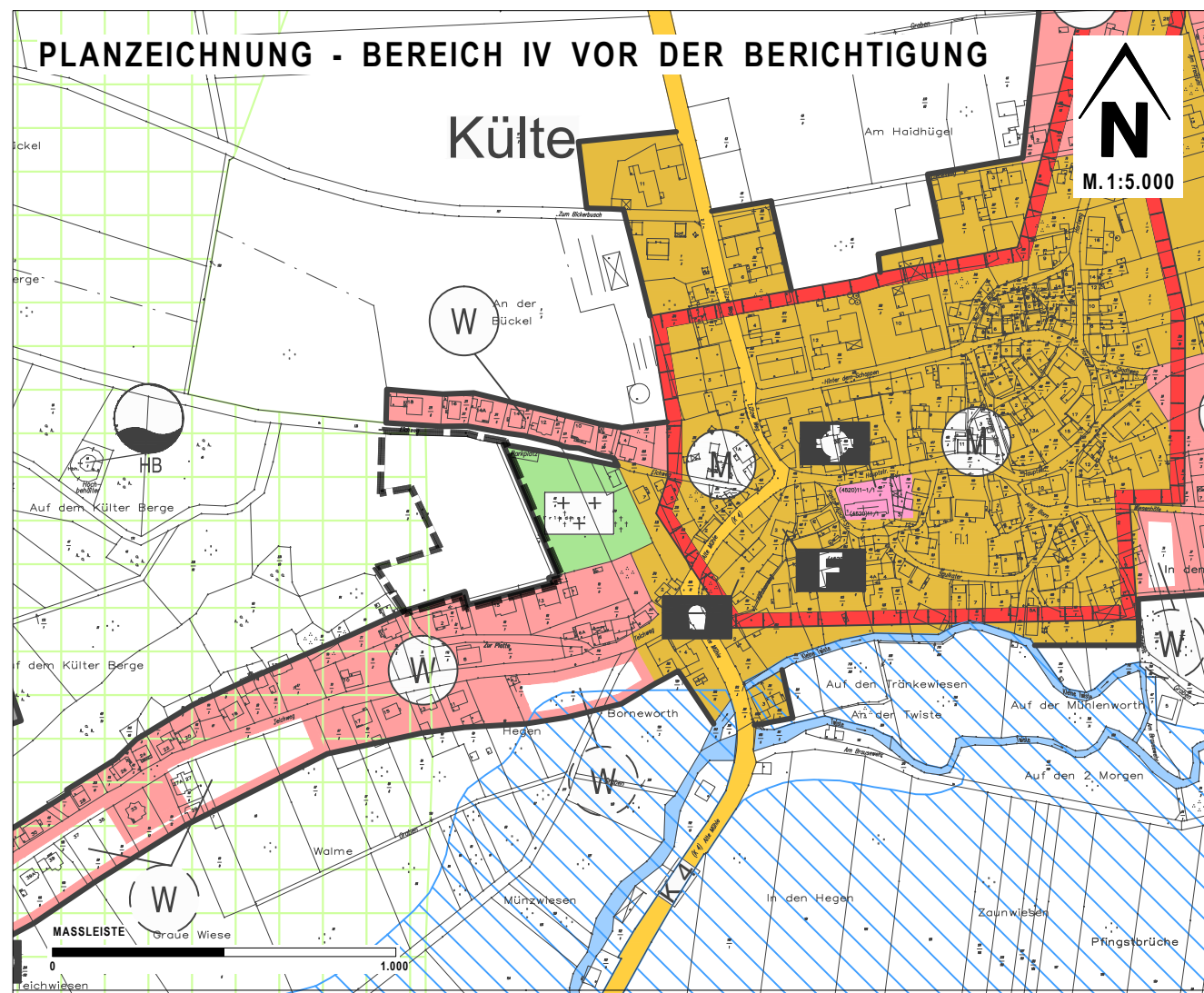
## 4 Nachrichtliche Berichtigung Bereich 4: „Neubaugebiet Am Külter Berge“, Kulte

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Volkmarsen hat in ihrer Sitzung am 18.02.2020 den Bebauungsplan „Am Külter Berge“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach Baugesetzbuch aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Vor der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurden die Flächen als *„Flächen für die Landwirtschaft“* dargestellt. Nach der nachrichtlichen Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen als *„Wohnbauflächen“* dargestellt.

Bei einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes entfällt das Änderungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Die Berichtigung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

PLANZEICHNUNG - BEREICH IV VOR DER BERICHTIGUNG



N  
M. 1:5.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

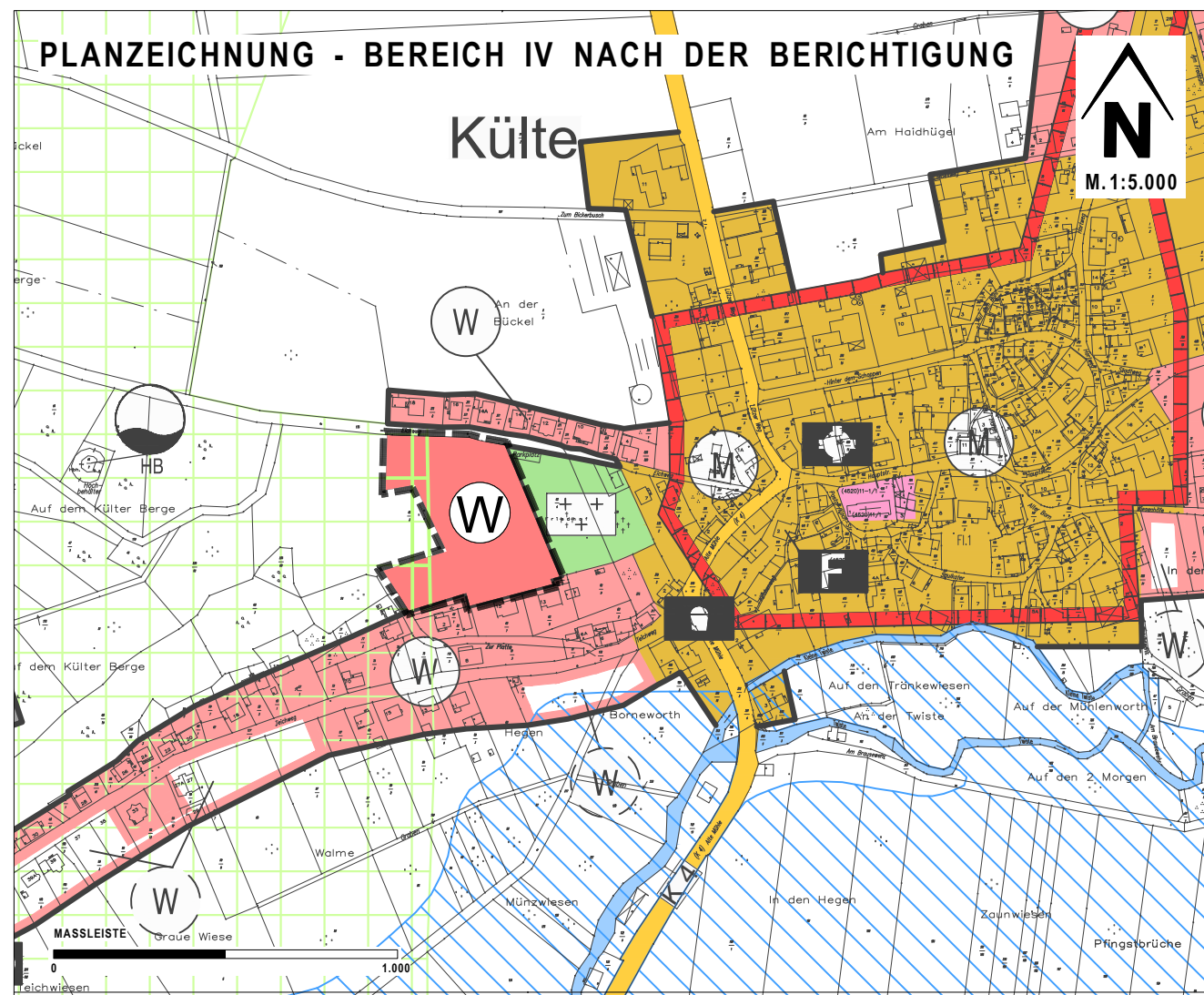
Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen

Grünflächen, z.T. mit einzelnen Freizeit- und Erholungseinrichtungen

- Grünflächen (öffentlich und privat)
- Friedhof
- Heilquellenzone III; III/1; IIIA
- Trinkwasserschutzgebiete Zone I
- Trinkwasserschutzgebiete Zone II
- Trinkwasserschutzgebiete Zone III; IIIA; IIIB

PLANZEICHNUNG - BEREICH IV NACH DER BERICHTIGUNG



N  
M. 1:5.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen

Grünflächen, z.T. mit einzelnen Freizeit- und Erholungseinrichtungen

- Grünflächen (öffentlich und privat)
- Friedhof
- Heilquellenzone III; III/1; IIIA
- Trinkwasserschutzgebiete Zone I
- Trinkwasserschutzgebiete Zone II
- Trinkwasserschutzgebiete Zone III; IIIA; IIIB

## 5 Nachrichtliche Berichtigung Bereich 5: „Auf dem Randsbreiter Wege“, Ehringen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Volkmarsen hat in ihrer Sitzung am 18.02.2020 den Bebauungsplan „Auf dem Randsbreiter Wege“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gem. § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

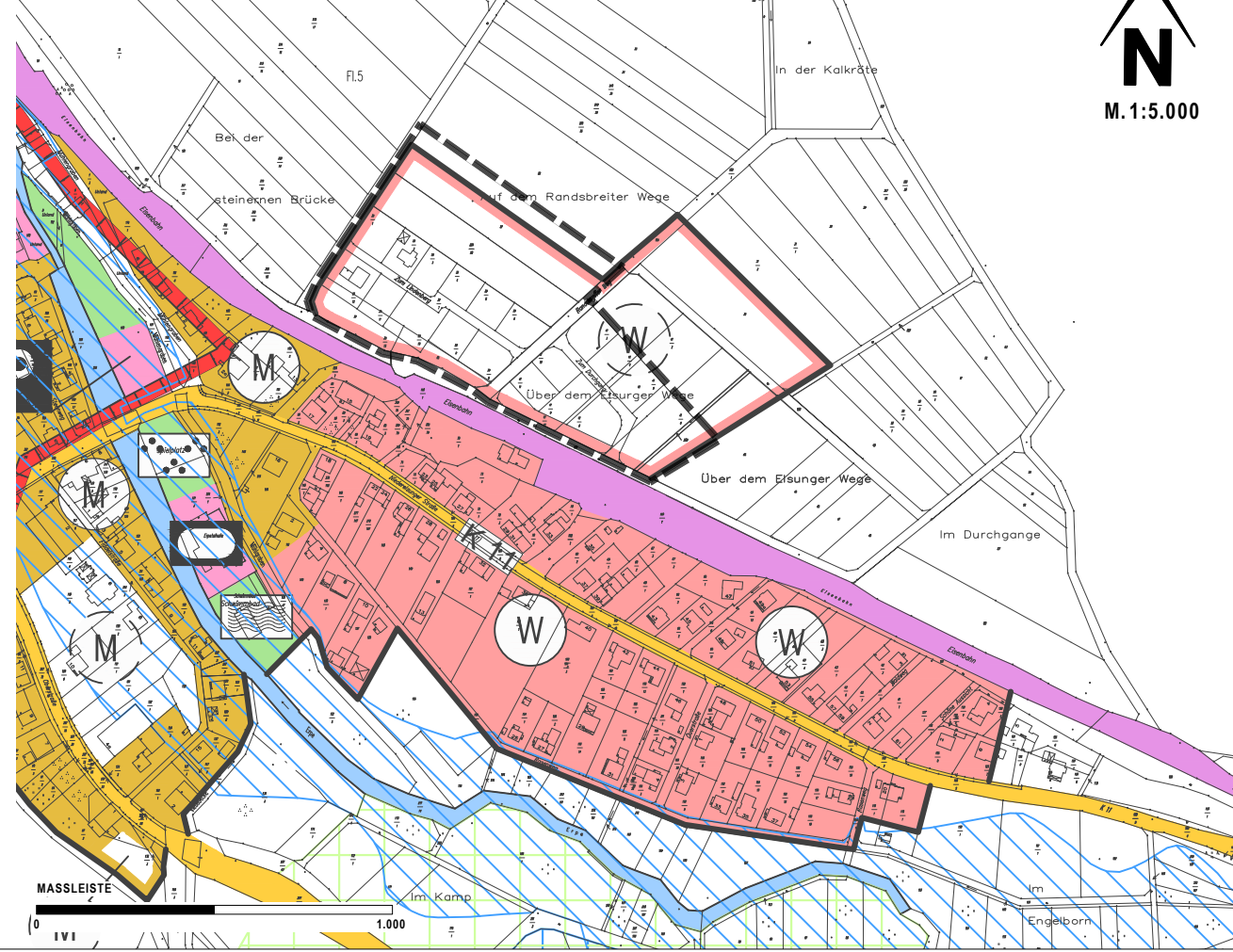
Aktuell wird ein angrenzender Teilbereich als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt.

Vor der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurden die Flächen in weiten Teilen als „Wohnbauflächen“, teilweise auch als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Nach der nachrichtlichen Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Bei einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes entfällt das Änderungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Die Berichtigung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

# PLANZEICHNUNG - BEREICH V VOR DER BERICHTIGUNG

Auf dem Mühlenpfad



## PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

### Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Gewerbliche Bauflächen



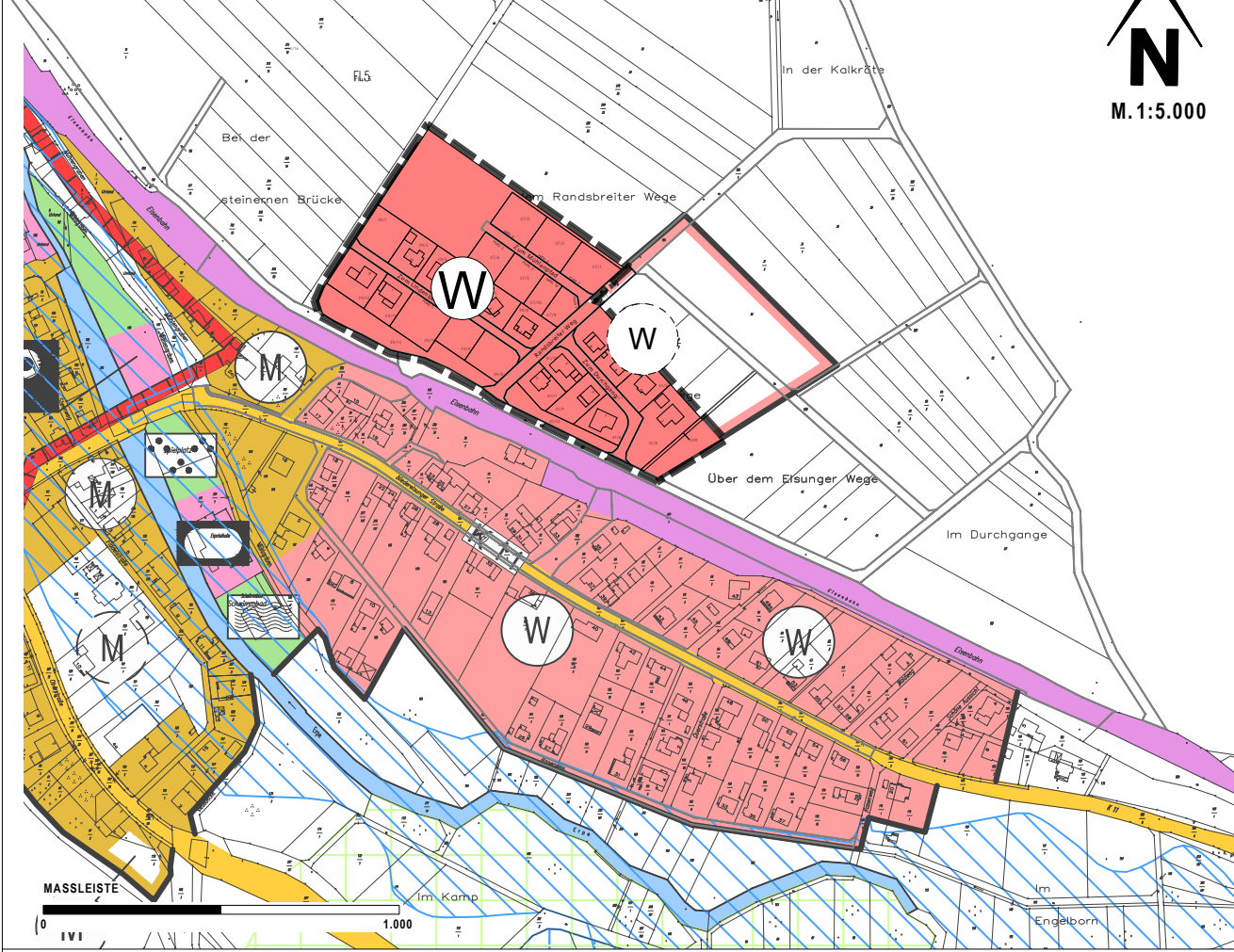
Sonderbauflächen



Aussiedlerhof (Landwirtschaftlicher Betrieb)

# PLANZEICHNUNG - BEREICH V NACH DER BERICHTIGUNG

Auf dem Mühlenpfad



## PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

### Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Gewerbliche Bauflächen



Sonderbauflächen



Aussiedlerhof (Landwirtschaftlicher Betrieb)

## 6 Nachrichtliche Berichtigung Bereich 6: „Neubaugebiet Försterhöhe“, Kernstadt

Aktuell wird der Bebauungsplan „*Neubaugebiet Försterhöhe*“ gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach Baugesetzbuch aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Vor der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurden die Flächen als „*Flächen für die Landwirtschaft*“ dargestellt. Nach der nachrichtlichen Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen als „*Wohnbauflächen*“ dargestellt.


Bei einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes entfällt das Änderungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Die Berichtigung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.












PLANZEICHNUNG - BEREICH VI VOR DER BERICHTIGUNG



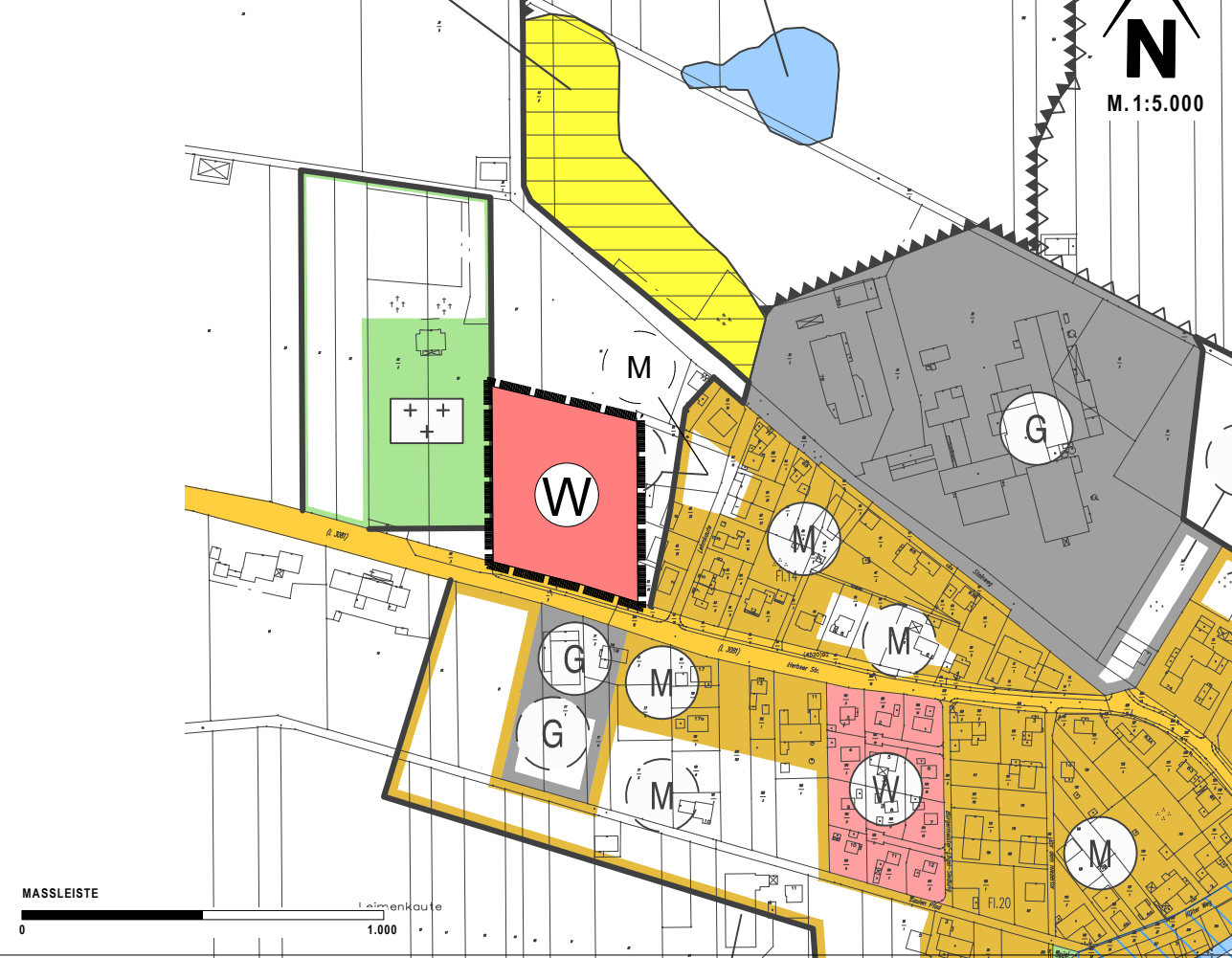
PLANZEICHENERKLÄRUNG

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung


Art der baulichen Nutzung

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  |  | Wohnbauflächen                               |
|  |  | Gemischte Bauflächen                         |
|  |  | Gewerbliche Bauflächen                       |
|  |  | Sonderbauflächen                             |
|  |   | Aussiedlerhof (Landwirtschaftlicher Betrieb) |










PLANZEICHNUNG - BEREICH VI NACH DER BERICHTIGUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  |  | Wohnbauflächen                               |
|  |  | Gemischte Bauflächen                         |
|  |  | Gewerbliche Bauflächen                       |
|  |  | Sonderbauflächen                             |
|  |   | Aussiedlerhof (Landwirtschaftlicher Betrieb) |