

# **BEGRÜNDUNG** [gem. § 2a BauGB]

zum Bebauungsplan „Sondergebiet – Begegnungsstätte für Mensch und Tier“, Gemarkung Külte

Stadt Volkmarsen

---

Ausweisung eines Sondergebietes



- 28.04.2023 -

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet – Begegnungsstätte für Mensch und Tier“, Gemarkung Külte im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB // Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m § 2 Abs. 2 BauGB // Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB



**Planungsbüro Bioline**  
Orketalstraße 9  
35104 Lichtenfels

# INHALTSVERZEICHNIS

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....                                     | 7  |
| 1.1   | Bestandteile des Bebauungsplanes .....  | 7  |
| 1.2   | Planungsanlass und Planerfordernis .....  | 7  |
| 1.3   | Räumlicher Geltungsbereich .....  | 8  |
| 1.4   | Alternative Standortüberprüfung .....   | 9  |
| 2     | Ausgangssituation .....   | 10 |
| 2.1   | Darstellung in übergeordneten Planungen .....                                     | 10 |
| 2.1.1 | Regionalplan Nordhessen 2009 // Teilregionalplan Energie Nordhessen<br>2017 ..... | 10 |
| 2.1.2 | Landschaftsplan der Stadt Volkmarsen .....  | 11 |
| 2.1.3 | Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 .....                                       | 11 |
| 2.2   | Rahmenbedingungen .....   | 12 |
| 2.2.1 | Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht .....                                     | 12 |
| 2.2.2 | Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz .....                                | 13 |
| 2.2.3 | Denkmalschutzrechtliche Aspekte .....   | 13 |
| 2.2.4 | Bodenschutzrelevante Aspekte .....  | 13 |
| 3     | Planungskonzept .....   | 13 |
| 3.1   | Ziele und Zwecke der Planung .....  | 13 |
| 3.1.1 | Ziel der Planung .....  | 13 |
| 3.1.2 | Zweck der Planung .....   | 14 |
| 3.2   | Planinhalt .....  | 14 |
| 3.2.1 | Verkehrliche Erschließung .....   | 14 |
| 3.2.2 | Technische Erschließung .....   | 14 |
| 3.3   | Begründung der Textfestsetzungen .....  | 16 |
| 3.3.1 | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....   | 16 |
| 3.3.2 | Bauordnungsrechtliche Festsetzung .....   | 18 |
| 4     | Eingriffsregelung .....   | 19 |
| 4.1   | Räumlicher Geltungsbereich I .....  | 20 |
| 5     | Auswirkungen der Planung .....  | 26 |
| 5.1   | Soziale Auswirkungen .....  | 26 |
| 5.2   | Stadtplanerische Auswirkungen .....   | 26 |
| 5.3   | Infrastrukturelle Auswirkungen .....  | 27 |
| 5.3.1 | Technische Infrastruktur .....  | 27 |
| 5.3.2 | Soziale Infrastruktur .....   | 27 |
| 5.3.3 | Verkehrliche Infrastruktur .....  | 27 |
| 5.3.4 | Umweltrelevante Auswirkungen .....  | 27 |

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| Übersichtsplan zur Verortung des räumlichen Geltungsbereiches .....    | 8  |
| Nachrichtliche Übernahme des räumlichen Geltungsbereiches im Digitalen |    |
| Orthophoto .....   | 9  |
| Verortung der Nutzungstypen vor Eingriff / Bestand .....               | 22 |

## ANHANGSVERZEICHNIS

**Umweltbericht** zum Bebauungsplan „Sondergebiet – Begegnungsstätte für Mensch und Tier“

# VORBEMERKUNGEN

Den Kommunen muss gemäß Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesgesetze. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Zunächst ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

An den Verfahrensschritt zur frühzeitigen Beteiligung schließt das formelle Verfahren an. Der Entwurf des Bauleitplanes ist mit der Begründung und den nach Einschätzung der Kommune wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer einer gesetzlich bestimmten Frist für die Öffentlichkeit auszulegen. Zeitgleich holt die Kommune die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein und stimmt den Bauleitplan mit den benachbarten Gemeinden ab.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dem jeweiligen Bauleitplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Die konkreten Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung in der Verfahrensleiste dargestellt. Die Aufstellung des Bauleitplanes erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung, der Bauordnung des Landes Hessen und der Hessische Gemeindeordnung in ihrer aktuellen Fassung.

*Volkmarsen, 28. April 2023*

# 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

## 1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt. Die Begründung enthält gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht. Die in der Begründung enthaltenen Abbildungen haben lediglich erläuternden Charakter, sie sind nicht rechtsverbindlich.

## 1.2 Planungsanlass und Planerfordernis

In dem Stadtteil Kulte wird aktuell östlich des Hakenbergs der Matthishof betrieben. Bei dem Matthishof handelt es sich um eine Nebenerwerbslandwirtschaft. Neben der Landwirtschaft hat sich mit dem Matthishof ein Ort etabliert, wo sich Mensch und Tier in der Natur treffen.

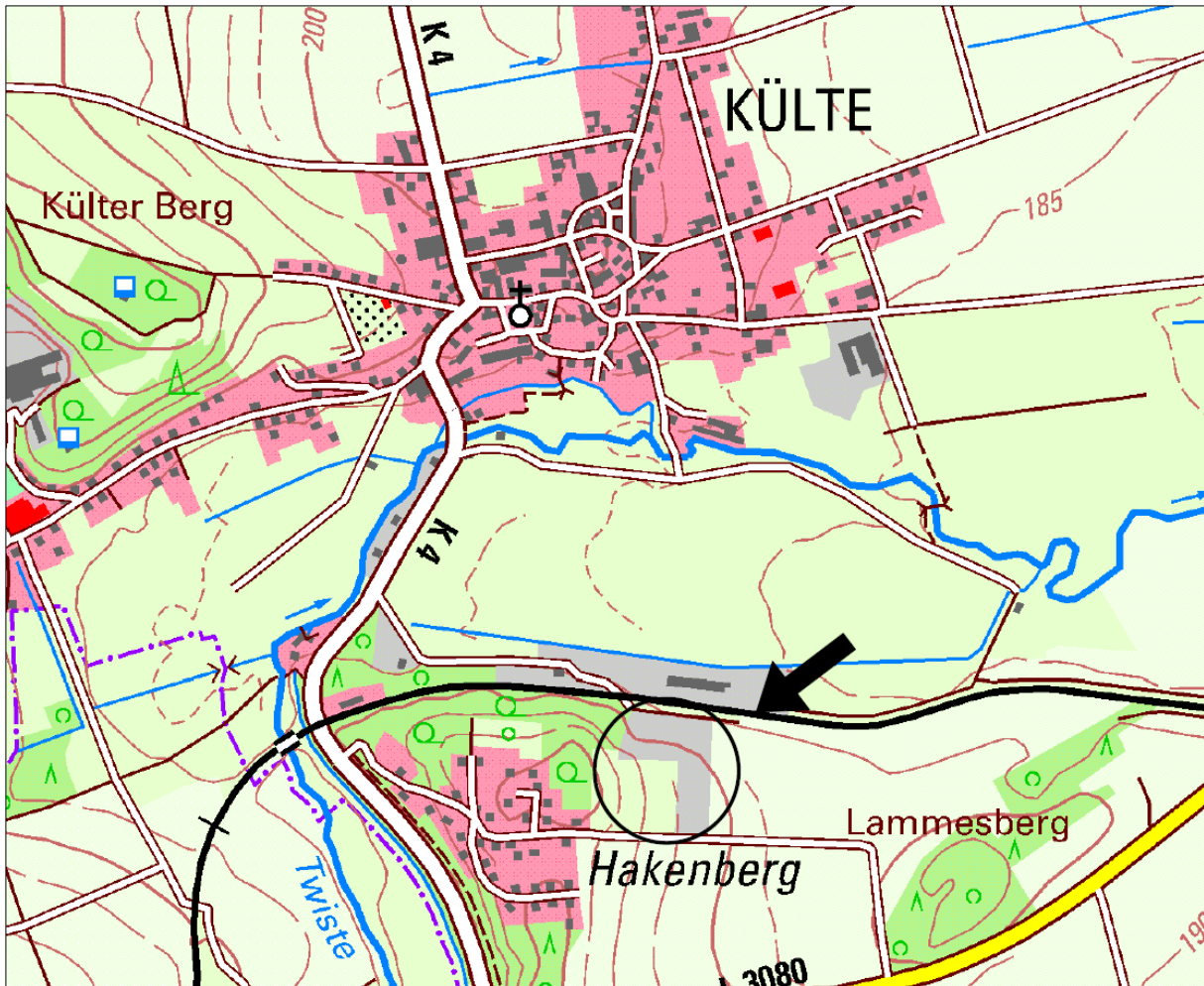
Der Hof soll nun weiter für die Öffentlichkeit geöffnet werden. Es sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die rechtliche Sicherung des bestehenden Betriebs und die Erweiterung einer Begegnungsstätte für Mensch und Tier geschaffen werden.

Hierfür soll ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Die Zweckbestimmung soll durch die Nutzung „Begegnungsstätte für Mensch und Tier“ bestimmt werden. Allgemein zulässig sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, pädagogische bzw. erlebnispädagogische, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Erwerbsbetriebe sein.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

### 1.3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des verfahrensgegenständlichen Bauleitplanes befindet sich in der Gemarkung Kulte. Es handelt sich um einen bereits land- und forstwirtschaftlichen Bereich in Abstand zum bestehenden Wohngebiet.



**Abbildung 1**  
Übersichtsplan zur Verortung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird durch die bestehende Nutzungsgrenze gebildet. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit der Bezeichnung:

- › Gemarkung Kulte:
- › Flur 2
- › Flurstücke 168/4 (in Teilen), 168/5 und 210/10 (in Teilen)

Die Flächengröße beträgt 19.967,6 Quadratmeter. Die genaue Lage, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Planteil zu entnehmen.



**Abbildung 2**

Nachrichtliche Übernahme des räumlichen Geltungsbereiches im Digitalen Orthophoto

## 1.4 Alternative Standortüberprüfung

Vorrangiges Ziel der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt. Ebenfalls angestrebt wird eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 BauGB)<sup>1</sup>, die Begrenzung des Flächenverbrauchs (§ 1a Abs. 2 BauGB)<sup>2</sup> und der Schutz der Böden mit sehr hohem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen sowie die Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Eine bedeutende

<sup>1</sup> Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

<sup>2</sup> Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Möglichkeit zur Umsetzung dieses Ziels bietet die Auswahl eines geeigneten Standortes.

Bei der Prüfung alternativer Standorte wurden bereits bebaute Flächen geprüft, die sich der Sache nach eignen, um eine Begegnungsstätte für Mensch und Tier bauplanungsrechtlich zu sichern.

Bei einer Begegnungsstätte von Menschen und Tier ist die landwirtschaftliche Tierhaltung von hoher Bedeutung, weshalb vorrangig landwirtschaftliche Hofstellen im planungsrechtlichen Außenbereich betrachtet wurden. Eine alternative Planungsmöglichkeit ergibt sich nicht.

## 2 Ausgangssituation

Für die Umsetzung der Planungsziele ist eine detaillierte Darstellung der Inhalte der Bestandsaufnahme in der Begründung erforderlich. Neben den in diesem Kapitel beschriebenen Rahmenbedingungen wird die vorhandene Ausgangssituation zusätzlich in Kapitel 2 des nach § 2 Abs. 4 BauGB beigefügten Umweltberichts ausführlich beschrieben.

### 2.1 Darstellung in übergeordneten Planungen

#### 2.1.1 Regionalplan Nordhessen 2009 // Teilregionalplan Energie Nordhessen 2017

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>3</sup> Hierfür hat die oberste Landesplanungsbehörde auf Grundlage von § 4 HLPG den Regionalplan Nordhessen 2009 und den Teilregionalplan Energie Nordhessen 2017 beschlossen.

In dem Regional- und Teilregionalplan Energie sind entsprechend des § 7 Abs. 3 ROG zwei Gebietstypen festgelegt, auf deren Grundlage die raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen gesichert, geordnet oder entwickelt werden können.

- In **Vorranggebieten** 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 sind Ziele der Raumordnung

---

<sup>3</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. 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 Gesamttraums einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamttraums soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip).



und lösen nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) für die gemeindliche Bauleitplanung eine Anpassungspflicht aus.<sup>4</sup> Durch die beabsichtigten Planungen werden keine in den Regionalplänen festgelegten Vorranggebiete tangiert.

- **Vorbehaltsgebiete** sind Gebiete, die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Durch die beabsichtigten Planungen werden die Grundsätze<sup>5</sup> der Vorbehaltsgebiete, hier für die Forstwirtschaft, berührt.

Die Raumordnungspläne legen für die verfahrensgegenständlichen Flächen folgende raumordnerische Funktionen fest:

- › Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
- › Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- › Regional- bzw. Nahverkehrsstrecke Bestand (grenzt an)

## 2.1.2 Landschaftsplan der Stadt Volkmarsen

Der Landschaftsplan mit Stand vom Januar 1999 beschreibt im Grundlagenteil Flächen für die Landwirtschaft in Form von Ackerland. Weitere Nutzungen werden nicht dargestellt.

## 2.1.3 Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

Das Plangebiet befindet sich in der Naturräumlichen Haupteinheit „Westhessisches Berg- und Senkenland“ im Naturraum „Ostwaldecker Randsenken“. Die Ostwaldecker Randsenken umfassen Teile des Landkreises Kassel, des Schwalm-Eder-Kreises sowie des Landkreises Waldeck-Frankenberg.

Geologisch handelt es sich um eine vielfältige Senken-, Graben- und Bruchschollenzone mit in NNW-Richtung verlaufende, lange Staffelbrüche und Gräben. Im mittleren und nördlichen Teil handelt es sich um einen trogförmig eingesenkten, kleingekammerten Landstrich zwischen Warburg und Fritzlarer Börde mit einer Höhe von 200 bis 300m. Dabei gibt es einzelne 500m hohe markante Kegelberge und Kuppen. Hauptsächlich stammen die Gesteine aus dem Muschelkalk und ansonsten dem Buntsandstein. Ebenfalls drangen das Keuper- und Jurameer weite vor sowie gibt es basaltische Laben aus Bruchspalten des Tertiär. Tiefer liegende Flächen weisen meist tiefgründige, basen- und nährstoffarme Verwitterungs- und Lehmböden auf.

Klimatisch hebt sich der Naturraum durch ein trockenes, mildes und sonniges Beckenklima gegenüber dem kühleren und feuchteren Klima des Umlandes ab. Niederschlag liegt zwischen 550-600mm. Im Januar liegt die Durchschnittstemperatur bei 1°C, im Juli bei 16-17°C. Der Waldanteil liegt bei 23%, knapp 60% stellen landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Waldstandorte finden sich auf Buntsandstein, Muschelkalk und Basalt. Tiefer liegende Flächen sind altbesiegelte Landbaugelände mit Hackfrucht- und Getreidewirtschaft. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich

---

<sup>4</sup> Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

<sup>5</sup> Grundsätze der Raumordnung: Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; Grundsätze der Raumordnung können durch Gesetz oder als Festlegungen in einem Raumordnungsplan aufgestellt werden

keine regional bedeutsamen Bau- und/oder Kulturdenkmale. Die nächstgelegenen, umliegenden Denkmale sind die romanische Kirche und der Altort Kulte sowie das ehemalige Schloss in Wetterburg. Die Ortschaft Neu-Berich stellte eine Siedlung von besonderer geschichtlicher und/oder siedlungsgeschichtlicher Bedeutung dar.

#### 2.1.3.1 Regional bedeutsame Bau- und Kulturdenkmale

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine regional bedeutsamen Bau- und/oder Kulturdenkmale.

#### 2.1.3.2 Avifaunistische Schwerpunkträume

Die Karte zu den avifaunistischen Schwerpunkträumen zeigt im Untersuchungsgebiet keine bedeutsamen Brut- und Rastgebiete. Jedoch befindet sich das als überregional bedeutsam klassifizierte Rastgebiet und lokal bedeutsame Brutgebiet „Wandetal von Dehausen bis zur Mündung einschließlich des Twistetals zwischen Hülde und Welda“ unmittelbar nördlich der das Plangebiet begrenzenden Bahnlinie.

#### 2.1.3.3 Karte Zustand und Bewertung

Die Karte „Zustand und Bewertung“ legt für das Untersuchungsgebiet einen unbewaldeten Raumtypen mit einer geringen Vielfalt fest. Die Bewertungskriterien für eine geringe Vielfalt beinhaltet die Aspekte eines einheitlichen Raumeindrucks, einer großflächigen landwirtschaftlichen Nutzung und einer kaum gegliederten Strukturarmut.

Die weitere Differenzierung des gering strukturierten, ackerbaulich geprägten Raums beschreibt das Untersuchungsgebiet als einen Raum, der den Eindruck von einer vorherrschenden, weiträumigen ackerbaulichen Nutzung vermittelt. Der Raum ist gehölz- und strukturarm. Es sind nur vereinzelt Restflächen von Grünland, v.a. an Bachläufen, vorhanden. Kleinflächig eingestreute Waldinseln oder durch Gehölze/ Kleinstrukturen gegliederte Teilbereiche sind der ackerbaulichen Nutzung untergeordnet. Gliedernde Elemente fehlen weitgehend. Aufgrund der Flächengröße besitzen sie maximal nur eine geringe raumstrukturierende Wirkung. Typisch ist eine fehlende Nutzungsvielfalt.

#### 2.1.3.4 Entwicklungskarte

Die „Entwicklungskarte“ des Landschaftsrahmenplans Nordhessen 2000 trifft keine relevanten Aussagen zu dem Untersuchungsgebiet.

## 2.2 Rahmenbedingungen

### 2.2.1 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Schutzgebiete gemäß §§ 23 – 29 BNatSchG kommen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Die im Norden vorhandene Streuobstwiese stellt ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop dar. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

Südöstlich in einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich das Naturdenkmal „Steinbruch Lammesberg“. Ca. 300 m südwestlich befindet sich mit dem „Steinbruch Hakenberg“ ein weiteres Naturdenkmal.

FFH - Gebiete und Vogelschutzgebiete gem. Europäischer Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen. Aufgrund dessen sind Auswirkungen auf Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes nicht zu erwarten. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befindet sich rund 400 Meter nördlich und 550 Meter westlich des räumlichen Geltungsbereichs (FFH-Gebiet 4620-304 Twiste mit Wilde, Watter und Aar).

## 2.2.2 Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Das Untersuchungsgebiet liegt in keinen Heilquellenschutzgebieten oder Trinkwasserschutzgebieten.

Rechtkräftige Überschwemmungsgebiete oder Bereiche für den Schutz oberirdischer Gewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht ausgewiesen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Jedoch befindet sich nördlich des Geltungsbereiches zwischen Bahnlinie und Geltungsbereich ein Teich.

## 2.2.3 Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler.

## 2.2.4 Bodenschutzrelevante Aspekte

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlastenflächen oder Grundwasserschadensfälle im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder dessen unmittelbarem Umfeld bekannt.

# 3 Planungskonzept

## 3.1 Ziele und Zwecke der Planung

### 3.1.1 Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Volkmarsen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Fortführen des bestehenden Betriebes zu schaffen. Weiterhin soll der Begegnungsort für Mensch und Tier gestärkt werden, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen bzw. erweitert werden.

## 3.1.2 Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden, welche durch rechtsverbindliche Festsetzungen gewährleistet werden soll. Daher ist es die Aufgabe der Planung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) planungsrechtlich zu sichern. Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

## 3.2 Planinhalt

### 3.2.1 Verkehrliche Erschließung

#### 3.2.1.1 Motorisierter Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der verfahrensgegenständlichen Fläche soll ausgehend von der Straße „Alte Mühle“ über die Straße „Hakenberg“ erfolgen. Stellplätze sind auf dem Grundstück vorzuhalten.

#### 3.2.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr bedient den Ortsteil Kulte durch die Zugverbindung. Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Durch die Zugverbindung besteht eine Anbindung an die angrenzenden Grund- und Mittelzentren.

#### 3.2.1.3 Fuß- und Radverkehr

Bei der Erschließung im Fußverkehr steht die Erreichbarkeit des vom Erschließungsgebiet in fußläufiger Entfernung zu erreichenden Zielen im Vordergrund. Hierzu gehören neben den Fußwegen zum Erreichen der Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs die Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und dem Wohnort. Diese sind durch verschiedene Verbindungen in ausreichender Quantität und Qualität vorhanden.

### 3.2.2 Technische Erschließung

#### 3.2.2.1 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

##### Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Sondergebietes erfolgt aus der Ortslage von Kulte.

##### Abwasserentsorgung / Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Sondergebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Abwasser wird in einem Schmutzwasserkanal gesammelt und in das Kanalisationsnetz von Kulte eingeleitet/gepumpt. Der Schmutzwasserkanal soll in der Trasse der Erschließungsstraße verlegt werden.

Die Verwertung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen in Abhängigkeit des Eigentums.

1. Öffentliches Eigentum (öffentliche Straßenverkehrsfläche)  
Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswassers soll in den angrenzenden Wegeseitengraben eingeleitet werden. Dort soll das anfallende Niederschlagswasser breitflächig versickern.
2. Privates Eigentum (Baugebiet / Sondergebiet)  
Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll zunächst durch eine verpflichtende Dachbegrünung (nur für Neubauten) aufgenommen werden. Hierdurch soll den allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz Rechnung getragen werden (Vermeidung der Beschleunigung) des Wasserabflusses. Weiterhin ist die Anlage von Stein- und Kiesbeeten sowie Schottergärten zu Zierzwecken allgemein nicht zulässig, um einen Beitrag zur Vermeidung der Vergrößerung des Wasserabfluss zu leisten.

Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücks- und Dachflächen soll ortsnah versickern.

Strom- und Gasversorgung / Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das Stromnetz der Energie Waldeck-Frankenberg GmbH angeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß den Bestimmungen der Abfallsatzung der Stadt Volkmarsen und der Gebührensatzung zur Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Waldeck-Frankenberg zu erfolgen.

Die Deutsche gesetzliche Unfallversicherung führt in § 16 der Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ aus, dass Müll nur abgeholt werden darf, wenn:

- a) die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält (Rasengittersteine, Splitt und Schotter sind ungeeignet, da sie den Kraftaufwand für den Behältertransport massiv erhöhen),
- b) die Transportwege von Laub, Grasbüscheln oder Moos frei sind und im Winter Glätte durch Streuen und/oder Räumen von Eis und Schnee beseitigt ist,
- c) Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren (Verhinderung von Pfützen durch ebene Flächen),
- d) Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 Liter oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist,
- e) die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

Für Vierradbehälter (z.B. 1.100 Liter-Gefäße) gelten zusätzliche Anforderungen. So muss der Transportweg eine durchgehend freigehaltene Breite von 1,50 m besitzen. Auf ein baulich hergestelltes Gefälle sollte möglichst verzichtet werden, darf aber maximal drei Prozent betragen.

## 3.3 Begründung der Textfestsetzungen

### 3.3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 3.3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als „*Sonstiges Sondergebiet*“ festgesetzt. Die Nutzungsart wird durch den Begriff „*Begegnungsstätte für Mensch und Tier*“ festgesetzt, um die bisherige Nutzung planungsrechtlich zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Durch die allgemeine Zulässigkeit von land- und forstwirtschaftlichen Erwerbsbetrieben soll der landwirtschaftliche Betrieb als Grundlage für eine tiergestützte Pädagogik planungsrechtlich gesichert werden. Durch die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle, soziale, pädagogische bzw. erlebnispädagogische und gesundheitliche Zwecke, soll die Möglichkeit eröffnet werden, ein tiergestütztes Betreuungsangebot zu schaffen und den bestehenden Reitplatz zu erweitern. Der Betrieb der Anlagen soll durch Zulässigkeit der dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen, Einrichtung und Stellplätze sichergestellt werden.

#### 3.3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird auf Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO getroffen. Der Gesetzestext erfordert bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „*stets*“ eine Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (vgl. auch OVG NW, U.v. 16.8.1995 -7a D 154/94 – NVwZ 1996,923 = NWVBl. 1997,265). Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl beabsichtigt die Stadt Volkmarsen der hervorgehobenen Bedeutung, die diesem Maßbestimmungsfaktor für die geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere unter dem verstärkt zu berücksichtigten Belang des Bodenschutzes zukommt, Rechnung zu tragen.

Die Festsetzung wird in diesem Umfang getroffen, um sicherzustellen, dass eine übermäßige Nutzung zulasten des Bodenschutzes, ausgeschlossen wird. Gleichzeitig sollen die Anforderungen des § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt werden, indem die Ermittlung des jeweiligen baugrundstücksbezogenen „*Summenmaß*“ ermöglicht wird. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche des Baugrundstücks wird durch das „*Baugebiet*“ bestimmt. Außerhalb dieser durch Planzeichnung festgesetzten „*Baugebiete*“ oder sonst eindeutig abgrenzbaren Flächen, wie z.B. „*Grünflächen*“ oder „*Verkehrsflächen*“ liegenden Grundstücksteile sind kein Bauland und daher nicht anzurechnen.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird auf Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO getroffen. Der Gesetzestext erfordert bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im verbindlichen Bauleitplan eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Stadt Volkmarsen hat einen Verzicht auf die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen in pflichtgemäßer Ausübung ihres Planungsermessens geprüft. Mit dem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben

eine Einwirkungsmöglichkeit auf das Orts- und Landschaftsbild besteht, ist eine Festsetzung zu treffen. Durch die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen sollen die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, sowie alle durch eine Höhenentwicklung berührten Belange begrenzt werden. Durch die Begrenzung der Auswirkung soll gleichzeitig sichergestellt werden, dass sich die baulichen Anlagen in das bestehende Landschaftsbild einfügen. Die erforderlichen Bezugspunkte sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.<sup>6</sup>

#### 3.3.1.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Im Baugebiet wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 Meter betragen.

#### 3.3.1.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden festgesetzt, um die Erschließung des Plangebiets sicherzustellen.

#### 3.3.1.5 Führung von Versorgungsleitungen

Die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Durch die Festsetzungen kann einerseits die Landschaftsbildbeeinträchtigung und andererseits die Störanfälligkeit minimiert werden. Durch die Festsetzungen wird das Gefahrenpotential für Menschen und Tiere minimiert.

#### 3.3.1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Durch die Festsetzung zur Verwendung insektenschonender Leuchtmittel soll die erforderliche Beleuchtung insektenschonend gestaltet werden, sodass negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere ausgeschlossen werden können.

Das Verbot, Bäume, Gebüsche und andere Gehölze innerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu schneiden, auf Stock zu setzen oder zu beseitigen, wird durch textliche Festsetzung gesichert, um die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes durch den Bebauungsplan zu bekräftigen. Gleichzeitig soll durch die Ergänzung der gesetzlichen Vorgaben durch die Festsetzung zum Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen die Voraussetzung für die dauerhafte Erhaltung wertvoller Bäume bzw. Gehölze und ihrer besonderen Funktionen als Gerüst des Biotopverbundes sowie als Nahrungs- und Lebensraum insbesondere für zahlreiche Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten an den vorhandenen Standorten geschaffen werden.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen sowie den verbindlichen Verzicht auf die Verwendung von Stein- und Kiesbeeten sowie Schottergärten zu Zierzwecken soll ein Anteil des Niederschlagswassers breitflächig versickern. Hierdurch sollen die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert werden.

---

<sup>6</sup> Baunutzungsverordnung – BauNVO - § 18 Höhe baulicher Anlagen // Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Die Festsetzung zur Bewirtschaftung der bestehenden Streuobstwiese soll das gesetzlich geschützte Biotop in seiner Funktion stützen.

#### 3.3.1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Die Festsetzung zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird für die Verlagerung des im Plangebiet südwestlich liegenden Gehölzstreifen getroffen. Sofern dieser durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen wird, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Durch die Festsetzung soll eine entsprechende Qualität des Gehölzstreifens sichergestellt werden.

#### 3.3.1.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Durch die Festsetzung zu den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll der Erhalt der bestehenden Gehölze und ihrer Funktion planungsrechtlich gesichert werden.

### 3.3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

Die Länder können durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können.

#### 3.3.2.1 Gestaltung und Begrünung von baulichen Anlagen und Grundstücksfreiflächen

Das Anpflanzungsgebot für Bäume (für je 1.000 Quadratmeter Grundstücksfläche ein großkroniger Baum oder je 500 Quadratmeter Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum) soll den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung, die Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Insekten und Vögel bietet, sichern.

Die Festsetzungen entsprechender Pflanzgrößen bei Jungbäumen sollen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung des Gewerbegebietes sicherstellen. Zudem ist zu erwarten, dass bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung auftreten. Die Festsetzung soll die Entwicklung klimatisch wirksamen Grünvolumens bereits kurz- bis mittelfristig sicherstellen und bereits nach kurzer Entwicklungszeit eine attraktive Durchgrünung/Eingrünung des Gewerbegebietes ermöglichen.

Die Festsetzung zur Verwendung von einheimischen und standortgerechten Laub- und Obstbäumen wird getroffen, da eine auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmte Auswahl einheimischer Gehölze die Voraussetzung für die dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Raumes mit einem Gerüst naturnaher Gehölzstrukturen, das Lebensräume für eine große Anzahl heimischer Tierarten bietet, ist. Die Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze wird weiter festgesetzt, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten. Weiterhin dient die Verwendung einheimischer Gehölze der langfristigen Erhaltung des gebietstypischen Charakters der vorhandenen Vegetation.



Mit der Begrünung von Dachflächen sollen ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in dem Baugebiet geschaffen werden. Die Begrünung soll den Aufheizeffekt von Dachflächen mindern, den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern verzögern und das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen beleben. Die Begrünung der Dachflächen soll stadttökologisch wirksame Vegetationsflächen schaffen, die Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten und in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen beitragen. Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung wird eine erforderliche Mindest-Aufbaustärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus festgesetzt, die eine Begrünung auch mit Gräsern und Stauden ermöglicht. Durch die Begrünung von Dachflächen sollen Vegetationsstandorte und faunistische Lebensräume geschaffen werden, Aufgrund des geringen Aufbaus ist die Entwicklung von natürlichen Bodenfunktionen nicht zu erwarten. Die Festsetzung des Substrataufbaus wird getroffen, um eine Speicherfähigkeit des Niederschlagswassers sicherzustellen. Durch die Zwischenspeicherung des unbelasteten Niederschlagswassers kann dieses teilweise verdunsten und verzögert abgeleitet werden. Hierdurch sollen die der Vorflut dienenden Gewässer und Regenrückhaltebecken entlastet werden. Im Vergleich zu herkömmlichen Bedachungen können begrünte Dächer die Wärmeentwicklung reduzieren und die Bindung von Luftstäuben verbessern. Durch diese Eigenschaften sollen die begrünten Dachflächen eine klimatisch stabilisierende Funktion für das Plangebiet übernehmen. Durch die Begrünung einsehbarer Dachflächen soll die Dachlandschaft belebt werden. Gleichzeitig soll die gestalterische Einbindung von Gebäuden in die Umgebung unterstützt werden.

### 3.3.2.2 Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen

Werbeanlagen (Anlagen zur Außenwerbung) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder der Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen für Zettel- und Bogenanschlüge oder für Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln oder Flächen sowie der Werbung dienende Fahnen mit dazugehörigen Masten. Großflächige Werbeanlagen können einen erheblichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild haben. Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen getroffen. Für zeitlich befristete Veranstaltungen können Ausnahmen zugelassen werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Werbeanlagen und Elemente mit wechselndem Licht nicht zulässig. Werbeanlagen zählen zu den baulichen Anlagen und unterliegen damit der Höhenbegrenzung der Baugebiete.

## 4 Eingriffsregelung

Die Bewertung des zu erbringenden Ausgleichs erfolgt verbal-argumentativ, wobei eine standardisierte Bewertungsmethode als Hilfsmittel herangezogen wird, um den „Biotopwert“ zu erfassen und darüber hinaus die Bedeutung bestimmter Formen der Bodennutzung für Flora und Fauna abzuleiten. Das Heranziehen einer mathematischen Bewertungsmethode stellt ein geeignetes Hilfsmittel zur annäherungsweise Quantifizierung der Beeinträchtigung und ihres Ausgleichs dar. Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt

daher auf Grundlage der „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV)“ vom 26. Oktober 2018. Die Kompensationsverordnung legt in Anlage 3 der Nutzungstypen fest, auf deren Grundlage das Eingriffsgebiet zu bewerten ist.

## 4.1 Räumlicher Geltungsbereich I

Der räumliche Geltungsbereich definiert das Eingriffsgebiet. Die Flächen sind aufgrund der bisherigen Nutzung strukturreicher. Es befinden sich mit Ausnahme des Streuobstbestandes keine besonderen Nutzungsstrukturen oder gesetzlich geschützte Biotope innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

| Typ-Nr. | Restriktionen | Standard-Nutzungstyp  | Gesetzlich geschütztes Biotop | WP je qm |
|---------|---------------|---|-------------------------------|----------|
| 02.200  | (B)           | Gebüsche, Hecken Säume heimischer Arten auf frischen Standorten.  |                               | 39       |
| 03.111  | B             | Streuobstbestand - mäßig intensiv bewirtschaftet (3- bis mehrschurig oder Ackernutzung, Bäume jährlich geschnitten)   | Ja                            | 38       |
| 04.110  |               | Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum   |                               | 34       |
| 04.120  | (B)           | Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot als Planung nur im besiedelten Bereich   |                               | 23       |
| 04.210  |               | Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht, Obstbäume ab 3 Bäumen  |                               | 34       |
| 04.600  | B             | Feldgehölz (Baumhecke), großflächig Deckungsgrad der Bäume > 50% (im Unterschied zu Hecken / Gebüsch)   |                               | 50       |
| 06.220  | B             | Intensiv genutzte Weiden  |                               | 21       |
| 09.151  |               | Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte, linear  |                               | 29       |
| 10.520  |               | Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster  |                               | 3        |
| 10.530  |               | Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird  |                               | 6        |
| 10.710  |               | Dachfläche nicht begrünt  |                               | 3        |
| 11.221  |               | Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend |                               | 14       |

Mit (B) gekennzeichnete Nutzungstypen können nur unter bestimmten Voraussetzungen zur Bewertung von Kompensationsmaßnahmen verwendet werden

Nach der „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV)“ vom 26. Oktober 2018 haben die für die Bebauung vorgesehenen Flächen vor dem Eingriff einen Wert von 207 494 Biotopwertpunkte.

| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV |   | BWP/m <sup>2</sup> | Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup> |         | Biotopwert     |         |
|------------------------------|---|--------------------|---|---------|----------------|---------|
| Typ-Nr.                      | Bezeichnung   |                    | vorher                                  | nachher | vorher         | nachher |
| <b>Bestand</b>               |   |                    |   |         |                |         |
| 02.200                       | Gebüsche, Hecken  | 39                 | 390                                     |         | 15.210         |         |
| 03.111                       | Säume heimischer Arten auf frischen Standorten. Streuobstbestand - mäßig intensiv bewirtschaftet (3- bis mehrschurig oder Ackernutzung, Bäume jährlich geschnitten)   | 38                 | 630                                     |         | 23.940         |         |
| 04.600                       | Feldgehölz (Baumhecke), großflächig Deckungsgrad der Bäume > 50% (im Unterschied zu Hecken / Gebüsch)   | 50                 | 715                                     |         | 35.750         |         |
| 06.220                       | Intensiv genutzte Weiden  | 21                 | 2.758                                   |         | 57.918         |         |
| 09.151                       | Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte, linear  | 29                 | 39                                      |         | 1.131          |         |
| 10.520                       | Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster  | 3                  | 45                                      |         | 135            |         |
| 10.530                       | Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserundurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird  | 6                  | 3.077                                   |         | 18.462         |         |
| 10.710                       | Dachfläche nicht begrünt  | 3                  | 603                                     |         | 1.809          |         |
| 11.221                       | Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend | 14                 | 3.121                                   |         | 43.694         |         |
| <b>Zwischen-</b>             | <b>summe</b>  |                    | <b>11 378</b>                           |         | <b>198 049</b> |         |
| 04.110                       | Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum   | 34                 | 150                                     |         | 5.100          |         |
| 04.120                       | Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot als Planung nur im besiedelten Bereich   | 23                 | 115                                     |         | 2.645          |         |
| 04.210                       | Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht, Obstbäume ab 3 Bäumen  | 34                 | 50                                      |         | 1.700          |         |
| <b>BIOTOPWERT</b>            |   |                    |   |         | <b>207 494</b> |         |



**Abbildung 4**  
Verortung der Nutzungstypen vor Eingriff / Bestand

Im Rahmen der Entwicklungsabsichten sind aufgrund der textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen folgende Nutzungstypen zu erwarten:

| Typ-Nr. | Restriktionen | Standard-Nutzungstyp  | Gesetzlich geschütztes Biotop | WP je qm |
|---------|---------------|---|-------------------------------|----------|
| 02.200  | (B)           | Gebüsche, Hecken Säume heimischer Arten auf frischen Standorten.  |                               | 39       |
| 02.400  |               | Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsch (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich), Neuanlage von Feldgehölzen mit gebietseigenen Gehölzen, mindestens dreireihig, mindestens 5 m breit                                    |                               | 27       |
| 03.111  | B             | Streuobstbestand - mäßig intensiv bewirtschaftet (3- bis mehrschürig oder Ackernutzung, Bäume jährlich geschnitten)   | Ja                            | 38       |
| 04.110  |               | Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum   |                               | 34       |
| 04.120  | (B)           | Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot als Planung nur im besiedelten Bereich   |                               | 23       |
| 04.210  |               | Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht, Obstbäume ab 3 Bäumen  |                               | 34       |
| 04.600  | B             | Feldgehölz (Baumhecke), großflächig Deckungsgrad der Bäume > 50% (im Unterschied zu Hecken / Gebüsch)   |                               | 50       |
| 06.220  | B             | Intensiv genutzte Weiden  |                               | 21       |
| 09.151  |               | Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte, linear  |                               | 29       |
| 10.510  |               | Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.  |                               | 3        |
| 10.520  |               | Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster  |                               | 3        |
| 10.530  |               | Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird  |                               | 6        |
| 10.710  |               | Dachfläche nicht begrünt  |                               | 3        |
| 10.720  |               | Dachfläche extensiv begrünt; begrünzte Fundamente ohne Pflege, Sukzession   |                               | 19       |
| 11.221  |               | Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend |                               | 14       |

Mit (B) gekennzeichnete Nutzungstypen können nur unter bestimmten Voraussetzungen zur Bewertung von Kompensationsmaßnahmen verwendet werden

Nach der „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV)“ vom 26. Oktober 2018 haben die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach dem Eingriff einen Wert von **160 293 Biotopwertpunkten**:

| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV |  | BWP/m <sup>2</sup> | Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup> |               | Biotopwert |                |
|------------------------------|--|--------------------|---|---------------|------------|----------------|
| Typ-Nr.                      | Bezeichnung  |                    | vorher                                  | nachher       | vorher     | nachher        |
| <b>Bestand</b>               |  |                    |   |               |            |                |
| 02.200                       | Gebüsche, Hecken   | 39                 |   | 390           |            | - 15.210       |
| 02.400                       | Säume heimischer Arten auf frischen Standorten. Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsch (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich), Neuanlage von Feldgehölzen mit gebietseigenen Gehölzen, mindestens dreireihig, mindestens 5 m breit | 27                 |   | 498           |            | - 13.446       |
| 03.111                       | Streuobstbestand - mäßig intensiv bewirtschaftet (3- bis mehrschurig oder Ackernutzung, Bäume jährlich geschnitten)  | 38                 |   | 630           |            | - 23.940       |
| 04.600                       | Feldgehölz (Baumhecke), großflächig Deckungsgrad der Bäume > 50% (im Unterschied zu Hecken / Gebüsch)  | 50                 |   | 486           |            | - 24.300       |
| 06.220                       | Intensiv genutzte Weiden   | 21                 |   | 0             |            |                |
| 09.151                       | Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte, linear   | 29                 |   | 29            |            | - 29           |
| 10.520                       | Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster   | 3                  |   | 3.981         |            | - 11.943       |
| 10.530                       | Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasser-durchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird  | 6                  |   | 2.332         |            | - 13.992       |
| 10.720                       | Dachfläche extensiv begrünt; begrünte Fundamente ohne Pflege, Sukzession   | 19                 |   | 700           |            | - 13.300       |
| 11.221                       | Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend              | 14                 |   | 2.332         |            | - 32.648       |
| <b>Zwischen-</b>             | <b>summe</b>   |                    |   | <b>11 378</b> |            | <b>148.808</b> |
| 04.110                       | Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum  | 34                 |   | 150           |            | 5.100          |
| 04.110                       | Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum  | 34                 |   | 60            |            | 2.040          |
| 04.120                       | Einzelbaum nicht heimisch, nicht standortgerecht,  | 23                 |   | 115           |            | 2.645          |

|                   |  |    |    |                |
|-------------------|--|----|----|----------------|
| 04.210            | Exot als Planung nur im besiedelten Bereich<br>Baumgruppe / Baumreihe einheimisch, standortgerecht,<br>Obstbäume ab 3 Bäumen | 34 | 50 | 1.700          |
| <b>BIOTOPWERT</b> |  |    |    | <b>160 293</b> |

Der bestehende Biotopwert beträgt innerhalb des Eingriffsgebietes rund 207 494 Biotopwertpunkte. Durch die Entwicklungsabsichten der Stadt Volkmarsen wird ein Biotopwert von rund 160 293 Biotopwertpunkten erreicht.

Durch die Entwicklungsabsichten der Stadt Volkmarsen wird ein **Biotopwertdefizit in Höhe von 47 201 Biotopwertpunkten** ausgelöst.

Die Stadt Volkmarsen legt zum Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffs vier weitere räumliche Geltungsbereiche fest, deren Biotopwertentwicklung durch entsprechende Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen aufgewertet werden soll.

Die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfasst die westlich angrenzende intensiv bewirtschaftete Mähweide.

Da Kompensationsmaßnahmen so anzulegen sind, dass sie ihre Funktion auf Dauer erfüllen können und für die Dauer der Satzung ihre Funktion erhalten und rechtlich gesichert (Grunddienstbarkeit im Grundbuch) wird, wird von der Anlage 2 Bewertung von Kompensationsmaßnahmen (Bei der Ausgleichsplanung ist der Zustand zu bewerten, der bei planmäßiger Pflege drei Vegetationsperioden nach Herstellung der Kompensationsmaßnahme zu erwarten ist) abgewichen. Es wird ein Mittelwert von der bestehenden Nutzung als „Intensiv genutzter Wirtschaftswiese und Mähweide“ sowie dem zu entwickelnden Biotoptypen „Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität“ gebildet.

| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV |  | BWP/m <sup>2</sup> | Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup> |              | Biotopwert     |                  |
|------------------------------|--|--------------------|---|--------------|----------------|------------------|
| Typ-Nr.                      | Bezeichnung  |                    | vorher                                  | nachher      | vorher         | nachher          |
| <b>Bestand</b>               |  |                    |   |              |                |                  |
| 06.340                       | Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität meist 2-3 malige Nutzung mit deutlichem Düngungseinfluss, mäßig artenreich*                                    | 35*                | 0                                       | 7.319        | 0              | - 204 932        |
| 06.350                       | Flächige Ersatz- oder Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume in direkter räumlicher Verbindung zu vorhandenen Streuobstbeständen (so weit nicht 04.210) | 21                 | 7.319                                   | 0            | 153.699        | 0                |
| <b>Summe</b>                 |  |                    | <b>7.319</b>                            | <b>7.319</b> | <b>153.699</b> | <b>- 204 932</b> |
| <b>BIOTOPWERT</b>            |  |                    |   |              |                | <b>- 51 233</b>  |

- \* Die viermalige Nutzungsfrequenz mit starker Düngung soll extensiviert werden. Durch eine zweimalige Nutzung mit geringem Düngungseinfluss soll eine mäßige Nutzungsintensität etabliert werden. Hierdurch sollen sich Arten anreichern und sich der naturschutzfachliche Wert erhöhen. Aufgrund der langfristigen Sicherung der Maßnahme, dem verbindlichen Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngemittel wird ein Mittelwert des Ausgangs- und des Zielbiotops in Höhe von 28 Punkten angenommen.

## 5 Auswirkungen der Planung

### 5.1 Soziale Auswirkungen

Durch die Ausweisung des Baugebietes sind keine nachteiligen sozialen Auswirkungen zu erwarten.

### 5.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Ausweisung des Baugebietes sind keine nachteiligen stadtplanerischen Auswirkungen zu erwarten.



## 5.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

### 5.3.1 Technische Infrastruktur

Durch die Ausweisung des Baugebietes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die technische Infrastruktur zu erwarten.

### 5.3.2 Soziale Infrastruktur

Durch die Ausweisung des Baugebietes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur zu erwarten.

### 5.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Durch die Ausweisung des Baugebietes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur zu erwarten.

### 5.3.4 Umweltrelevante Auswirkungen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen, weshalb nachteilige, umweltrelevante Auswirkungen nicht zu erwarten sind.