



## **STADT VOLKMARSEN**

**Aufhebung**  
des Bebauungsplanes Nr. 1 „Külte“  
und  
der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Külte“

**Begründung**  
gem. §§ 1 (8) und 2 a BauGB

**Umweltbericht**  
gem. § 2 a BauGB

**17. Dezember 2018**

### **ENTWURF**

zum Verfahren

Öffentliche Auslage gem. § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB



Udenhäuser Straße 13  
34393 Grebenstein  
Telefon: 05674/4910  
e-mail: [bfflschmidt@t-online.de](mailto:bfflschmidt@t-online.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Begründung .....	1
1.1.	Vorbemerkungen .....	1
1.1.1.	Übersicht Verfahrensablauf .....	1
1.1.2.	Rechtliche Grundlagen .....	2
1.2.	Geltungsbereich .....	3
1.3.	Übergeordnete Planungen .....	4
1.3.1.	Regionalplan Nordhessen 2009.....	4
1.3.2.	Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 .....	4
1.3.3.	Flächennutzungsplan .....	4
1.4.	Anlass, Ziel und Zweck des aufzuhebenden Bebauungsplanes.....	5
1.5.	Anlass und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes .....	5
2.	Umweltbericht nach § 2a BauGB .....	7
3.	Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung .....	7
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	8
5.	Anlagen .....	8

## 1. Begründung

### 1.1. Vorbemerkungen

Grundsätzlich werden Bauleitplanverfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in zwei Schritten durchgeführt.

Die jeweiligen Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung in der Verfahrensleiste dargestellt, der Stand des Verfahrens ist hier abzulesen. Allgemeine Erläuterungen zum Bauleitplanverfahren sind im Internet unter

<http://www.verwaltungsservice.bayern.de/dokumente/aufgabenbeschreibung/47441429650>

zu finden und können von jedermann dort nachgelesen werden.

Dieses dort beschriebene zweistufige Verfahren ist gem. § 1 (8) BauGB auch für die Aufhebung von Bauleitplänen anzuwenden. Die Durchführung des vereinfachten Verfahrens (gem. § 13 BauGB) oder des beschleunigten Verfahrens (gem. §13 a BauGB) ist nicht zulässig.

Auch beim Aufhebungsverfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB zu erstellen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes sind alle zukünftigen Vorhaben nach den gesetzlichen Regelungen des BauGB zu beurteilen (§§ 34 BauGB ff).

#### 1.1.1. Übersicht Verfahrensablauf

		bekannt gemacht
Aufstellungsbeschluss	23.08.2018	02.11.2018
Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§§ 3(1), 4(1) + 2 (2) BauGB		
Offenlegungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3(2) und § 4 (2) BauGB		
Vorentwurf	23.10.2018	
Frühzeitige Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Abstimmung mit den Nachbargemeinden	Schreiben vom: 26.10.2018 Frist: 23.11.2018	

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	12.11.2018 – 23.11.2018	02.11.2018
Magistratsbeschluss	10.12.2018	
Entwurf	17.12.2018	
Einholung der Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschl. Mitteilung der Abwägung (§§ 3(2) und 4(2) BauGB)		
Offenlegung des Planentwurfs		
Das Datum des Satzungsbeschlusses, der gesiegelte Ausfertigungsvermerk und der gesiegelte Bekanntmachungsvermerk sind auf der Planurkunde angebracht.		

### 1.1.2. Rechtliche Grundlagen

Tabelle der rechtlichen Grundlagen, Stand: November 2017

<b>Fachgesetz / -plan</b>	<b>Funktion / Inhalt</b>	<b>u.a. mit Vorgaben zu ...</b>
Raumordnungs-gesetz (ROG) vom 22.12.2008	Bundesweite rahmenrechtliche Vorgaben zur Raumplanung	übergeordneten Leitvorstellungen und Aufgaben von raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen...
Landesentwicklungsplan Hessen, Stand 11.07.2013	Landesweites strategisches Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung, verbindliche Vorgaben für Regionalplanung	Siedlungsentwicklung / Strukturräumen / Zentrenkonzepten, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Freiraumstruktur, Landnutzung, Schutz natürlicher Ressourcen, Prognosen...
Regionalplan Nordhessen 2009	„Nahtstelle“ zu Gemeinden, Festlegungen der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregionen	Grundzentren, Siedlungsstruktur, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Gebiete für Naturschutz- und Landschaftspflege, für landwirtschaftliche Bodennutzung, Rohstoffe, Denkmale...
Baugesetzbuch (BauGB), Neufassung vom 1.10.2017 auf Grund des Art. 4 des Gesetzes vom 4.5.2017, bek. gemacht am 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 (3) vom 20.7.2017	Bau- und Planungsrecht, allgemeines und besonderes Städtebaurecht	Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung (FNP + B-Plan), Sicherung der Bauleitplanung, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz / Umweltprüfung ...Förderung des Klimaschutzes in Kommunen
Baunutzungsverordnung (BauNVO), zul. geändert 04.05.2017	Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen...
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.7.2009, zul. geändert 08.09.2017	Bundesrecht über Naturschutz und Landschaftspflege	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, allgemeiner Schutz von Natur und der Landschaft, Landschaftsplanung, Schutzgebiete, Artenschutz...

<b>Fachgesetz / -plan</b>	<b>Funktion / Inhalt</b>	<b>u.a. mit Vorgaben zu ...</b>
Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGB-NatSchG) vom 20.12.2010, zul. geändert 17. Dezember 2015	Ergänzende Vorschriften zum BNatSchG	Organisation und Verwaltung des Naturschutzes, Naturschutzdatenhaltung, Eingriffsregelung, gesetzlicher Biotopschutz, Natura 2000...
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), zuletzt geändert 1. August 2015	Gesetz zur nachhaltigen Sicherung der Funktionen des Bodens, Schutz vor schädli. Bodeneinwirkungen, Sanierung von Altlasten	Schutz natürlicher Bodenfunktionen...
Bundesbodenschutz- und AltlastenVO zuletzt geändert 31.8.2015	Ausführungen zum BBodSchG	Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, Analytik, Gefahrenabwehr, Vorsorge...
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert 4. August 2016	Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als nutzbares Gut	Oberirdische Gewässer, Grundwasser, Bewirtschaftung von Gewässern, Gewässerrandstreifen, Gewässerunterhaltung, Wasserversorgung, Schutzgebiete, Abwasserbeseitigung...
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 28. September 2015	Ergänzungen zum WHG	Gewässereinteilung, Gewässereigentum, Gewässerveränderung, Bewirtschaftung...
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), zul. geänd. 26.07.2016	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge	Genehmigungsbedürftige Anlagen, Ermittlung von Emissionen und Immissionen, Luftreinhalteplanung, Lärminderungsplanung...
Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27. Juni 2013 (GVBl., 2013, 458)	Regelungen zu Organisation, Zuständigkeiten und Grundpflichten, ordnungsgemäße Forstwirtschaft	Waldschutz, Waldrodung, Waldneuanlage, Schutz-/Bannwald...
Hess. Altlasten- und Bodengesetz (zul. geändert 27.09.2012)	Regelungen zur Ausführung des BBodSchG	Verfahrensvorschriften, Zuständigkeiten, Bodeninformationssystem, Altflächendatei...

## 1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Külte sowie dessen 1. Änderung liegt im Stadtteil Külte und betrifft einen großen Teil der Ortslage. Er ist in sechs Teilbereiche aufgliedert. Diese liegen in folgenden Straßen:

- Hakenberg / Seeblick / Lärchenweg
- Eichweg
- Teichweg / Kreißpfuhl
- Hortweg

- Diebesweg
- Am Freistuhl / Stadtweg / Wiesenhöfe

Für den Teilbereich „Hakenberg“ gilt folgende Besonderheit:

Er betrifft die Bebauung an der Straße „Seeblick“ und Grundstücke unmittelbar an der Straße „Hakenberg“.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf´m Hakenberg“ im Jahr 1994 wurden einzelne Grundstücke nördlich der Straße „Hakenberg“ überplant und sind somit im rechtskräftigen B-Plan Nr. 2 aufgegangen. Damit enthält der Bebauungsplan Nr. 2 eine vollständige, planungsrechtliche Grundlage für die betroffenen Flächen. Für diese Grundstücke gilt nicht die geplante Aufhebung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt in der Straße „Teichweg“ und betrifft ausschließlich fünf Grundstücke südlich des Teichweges.

Die Geltungsbereiche sind den rechtskräftigen Bebauungsplänen zu entnehmen.

### **1.3. Übergeordnete Planungen**

#### **1.3.1. Regionalplan Nordhessen 2009**

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt den Geltungsbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dar. Eine Teilfläche nördlich des Diebesweges ist im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Dieser Bereich ist nicht bebaut.

#### **1.3.2. Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000**

In der Karte Zustand und Bewertung des Landschaftsrahmenplans werden die Flächen größtenteils als bebauter Bereich dargestellt. Die Teilbereiche Hakenberg und Teichweg sind dabei nur teilweise als bebauter Bereich dargestellt, die Teilbereiche Eichweg und Diebesweg sind nicht als Siedlung sondern als gering strukturierter, ackerbaulich geprägter Raum festgehalten.

Die Entwicklungskarte enthält keine Aussagen zu den Teilbereichen des Geltungsbereichs.

#### **1.3.3. Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Volkmarsen sind fast alle Teilflächen des Geltungsbereichs als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die Teilfläche nördlich des Diebesweges ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dieser Bereich ist nicht bebaut.

Diese Darstellung soll für den Betrachtungsraum auch zukünftig beibehalten werden.

#### **1.4. Anlass, Ziel und Zweck des aufzuhebenden Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Külte ist seit dem Jahr 1968 rechtskräftig.

Er erhielt im Jahr 1995 eine 1. Änderung, die sich auf einzelne Grundstücke südlich des Teichweges bezieht.

Der Bebauungsplan enthält umfangreiche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, die innerhalb der sechs Teilbereiche noch weiter durch Festsetzungen z.B. zur Geschossigkeit unterteilt sind. Außerdem sind viele Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen, Abfallplätzen und zur Geländemodellierung getroffen worden.

#### **1.5. Anlass und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Volkmarsen hat Ende August 2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Külte gefasst, mit dem Ziel den Bebauungsplan einschließlich seiner 1. Änderung aufzuheben.

Anlass für die Aufhebung ist die Tatsache, dass das Gebiet fast vollständig bebaut ist und die Notwendigkeit, Regelungen für eine Neubebauung zu treffen, nicht mehr besteht.

Außerdem möchte man für Um- und Erweiterungsbauten die verhältnismäßig strengen Regulierungen abschaffen, da sie in dieser Form seitens der politisch Verantwortlichen gegenüber Bauinteressenten nicht mehr vertretbar sind.

Insbesondere betrifft dies die Festlegung, im Plangebiet teilweise nur 2-geschossig bauen zu können.

Das im Bebauungsplan dargestellte Überschwemmungsgebiet entspricht nicht mehr den aktuellen Festsetzungen.

Dargestellte Hochspannungsfreileitungen wurden vor Jahren abgebaut.

Die Vorgabe einer Farbe für die Dacheindeckung (braun) ist nicht mehr standesgemäß.

Außerdem werden die Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Vorgärten und der Einfriedung unnötig eingeschränkt.

Die zulässige Grundflächenzahl liegt mit 0,25 unter den Ansätzen heutiger Neubaugebiete (0,4).

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes sind alle zukünftigen Vorhaben nach den gesetzlichen Regelungen des BauGB (hier: § 34 BauGB) zu beurteilen. Das bedeutet, dass die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, davon abhängt, ob es sich »[...] nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der

*Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.* « ( § 34 (1) BauGB)

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden in der ersten Verfahrensstufe Bedenken geäußert, dass durch einen Wegfall der Beschränkung des überbaubaren Flächenanteils je Grundstück eine zusätzliche Flächenversiegelung des Innenbereiches stattfindet. Dazu ist folgendes auszuführen:

Im § 34 BauGB wird, wie oben zitiert, gefordert, dass sich Gebäude und Anbauten in die nähere Umgebung einzufügen haben.

Da in der Vergangenheit entsprechende Gebäude unter dem Vorbehalt der Festsetzung des Bebauungsplans errichtet wurden, werden sich zukünftige Gebäude den bestehenden Gebäuden anzugleichen haben.

Darüber hinaus können Anbauten in ehemals nicht überbaubaren Flächen errichtet werden. Diese Flächen sind aber im Regelfall bereits als Terrassen, Einfahrten oder als andere Oberflächeneingriffe vorhanden.

Daher sind die Auswirkungen der Planung vor dem Hintergrund möglicher zusätzlicher Flächenversiegelungen eher als unerheblich zu bezeichnen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und die einhergehende Möglichkeit, vorhandene Infrastruktureinrichtungen zu nutzen, wird ein potentieller Eingriff im Außenbereich minimiert. Der vom Bundes- und Landesgesetzgeber vorgegebenen Zielsetzung der Innenverdichtung wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes gefolgt. Der Außenbereich wird geschont.

## 2. Umweltbericht nach § 2a BauGB

Beim Aufhebungsverfahren eines Bauleitplanes ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB zu erstellen.

Eine Beschreibung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Planes einschließlich Schilderung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang des geplanten Vorhabens kann in den ersten Kapiteln der vorliegenden Begründung nachgeschlagen werden.

Im Umweltbericht sind die **Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete zu dokumentieren** und hinsichtlich ihrer **Entwicklung** bei Durchführung der Maßnahme zu **prognostizieren**.

Nach Inkrafttreten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.1 der Gemeinde Külte im Jahr 1968 wurde der allergrößte Teil der Grundstücke bebaut. Es handelt sich vorwiegend um eingeschossige Wohngebäude mit Satteldächern, die inzwischen gut mit Gehölzen eingegrünt sind.

Veränderungen der Bebauung können nur noch in sehr begrenztem Umfang in Form von Um- oder Anbauten vorgenommen werden.

Bisher unbebaute Grundstücke werden gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt.

Nur im Teilbereich nördlich des Diebesweges sind keine Häuser gebaut worden.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass nach Aufhebung des vorliegenden Bebauungsplanes, weder für das Landschaftsbild, für die Tier- und Pflanzenwelt noch für die biologische Vielfalt, Veränderungen gegenüber der vorhandenen Situation entstehen werden. Gleiches gilt für die Wasser- und Bodenverhältnisse und die klimatische Situation im Plangebiet.

Laut Hessenvier sind Schutzgebiete im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Thema der Prüfung einer Nullvariante bzw. von Alternativstandorten stellt sich bei der Aufhebung eines Bebauungsplanes nicht.

Da es sich um innerörtliche Flächen handelt, ist mit Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten durch ggfs. zukünftige Um- oder Anbaumaßnahmen an den vorhandenen Gebäuden nicht zu rechnen.

Bei allen geplanten Baumaßnahmen ist immer auch der Artenschutz zu beachten.

## 3. Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

#### **4. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Külte“ sowie dessen 1. Änderung ist die Tatsache, dass das Gebiet fast vollständig bebaut ist und die Notwendigkeit, Regelungen für eine Neubebauung zu treffen, nicht mehr besteht.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes sind alle zukünftigen Vorhaben nach den gesetzlichen Regelungen des BauGB zu beurteilen (§ 34 BauGB ff), d.h. die Flächen gelten dann als sog. Innenbereich.

aufgestellt: 17.12.2018

#### **5. Anlagen**

- Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Külte
- 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes
- Bebauungsplan Nr. 2 „Auf'm Hakenberg“