

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Betriebsflächenumnutzung Külte, Hortweg 38

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Im Stadtgebiet von Volkmarsen gibt es mehrere stillgelegte landwirtschaftliche Betriebe. Der landwirtschaftliche Betrieb auf dem Grundstück Hortweg 38 in Külte ruht schon mehrere Jahre und kann perspektivisch in den Betriebsgebäuden nicht mehr aufgenommen werden.

Durch die geplante Nutzungsänderung soll einem örtlichen Betrieb die Möglichkeit für einen Firmensitz mit Erweiterungsperspektive geschaffen werden.

1.2 Ziel der Planung

Die Firma betreibt einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb und bietet Baumfällungen an. Zurzeit ist der Betrieb auf mehrere Standorte verteilt. Insbesondere fehlen Flächen zur weiteren Entwicklung sowie Fläche zur Zwischenlagerung von Baumschnitt.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Die bisherige Nutzung „Landwirtschaft“ wurde aufgegeben. Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Külte.

Das Gebiet grenzt auf der Westseite direkt an die Gemeindestraße „Hortweg“ an. Nördlich des Gebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzt Flächen. Weiter nördlich befindet sich ein Geräteschuppen in ca. 15 m und ein Gemeinschaftsgüllebehälter in ca. 370 m Entfernung.

Östlich des Gebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Auf der Ostseite

Südlich des Gebietes befinden sich Wohngebäude, welche über die Straßen „Hortweg“ und „Heideweg“ erschlossen sind.

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich auf das Grundstück Gemarkung Külte Flur 4 Flurstück 80/42 (Hortweg 38). Das Plangebiet wird durch die bestehenden Grenzen umschlossen

2.2 Vorhandene Strukturen

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Gebäudekomplex (ehemaliger Hof) besteht aus Wohngebäude, Stall und Scheune. Östlich des Gebäudebestandes befindet sich eine hofnahe Grünfläche, welche als Wiese und Abstellfläche genutzt wurde. Diese ebene Fläche wurde in der Vergangenheit teilweise bereits zur besseren Befahrbarkeit verfestigt. Die Hofflächen und Umfahrten um die Gebäude sind befestigt.

Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze sind mehrere Bäume vorhanden, welche erhalten werden sollen. Im Umfeld des früheren Hofes befinden sich weitere Büsche und Zierrasenflächen.

2.3 Erschließung

Erschließung ist vorhanden. Neue Anschlussmöglichkeiten werden mit den Kommunalen Betrieben Nordwaldeck im Einzelnen festgelegt.

2.4 Alternativstandorte

Keine

2.5 Planungsrechtliche Situation

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nicht nach § 35 privilegiert. Ein Vorhaben und Erschließungsplan soll Baurecht dazu schaffen.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 sieht aktuell eine landwirtschaftliche Nutzung vor.

Südlich des Plangebietes grenzt ein Wohngebiet an.

3.2 Landschaftsplan

-

3.3 Berücksichtigung von Fachplanungen

-

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

-

4.2 Maß der baulichen Nutzung

-

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

-

4.4 Erschließung

Verkehr ÖPNV:

Der Stadtteil Kulte liegt an der Bahnlinie Korbach – Kassel und verfügt über eine Haltestelle (Kulte-Wetterburg). Weiterhin gibt es im Ortsgebiet mehrere Haltestellen für die Buslinien Volkmarsen-Bad Arolsen.

Versorgung:

Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas sind auf dem Grundstück vorhanden. Entsorgungsleitung Schmutz- und Oberflächenwasser (Mischwasserkanal) ist vorhanden, soll aber in Absprache mit den Kommunalen Betrieben Nordwaldeck erneuert werden.

Technische Infrastruktur:

ist vorhanden

Müllentsorgung:

gemäß Abfallsatzung der Stadt Volkmarsen

4.5 Grünflächen:

Flächen und Fahrwege auf Wiesen werden Versickerungsfähig befestigt. Nicht benötigte Grünflächen im Geltungsbereich werden weiter als Grünfläche unterhalten und als Versickerungsflächen für Oberflächenwasser genutzt

4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Als Abgrenzung des Betriebes zum Außenbereich und Wohnbebauung wird die Gesamtanlage durch Neuanlage eines Grünstreifens, teilweise mit niedrigem Wall umschlossen. Die Versickerung von Oberflächenwasser der Dachflächen soll in den Grünflächen erfolgen.

4.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

-

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

-

5. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB i. V. m. der Anlage 1 zum BauGB

5.1 Einleitung

Auf den ehemaligen landwirtschaftlichen Hofflächen mit angrenzender Grünfläche soll ein Garten- Landschaftsbaubetrieb angesiedelt werden.

Die Flächen sind länger ungenutzt und die Gebäude drohen zu verfallen. Durch die neue Nutzung soll einem ortsansässigen Betrieb zunächst die Möglichkeit gegeben werden, seine vielen kleinen, über das Ortsgebiet verteilten Standorte zu konzentrieren. Weiterhin wird eine perspektivische Erweiterungsmöglichkeit geschaffen um auf neue Aufgabenbereiche reagieren zu können.

5.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des V+E Planes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Durch den V+E Plan sollen Flächen für einen, der Landwirtschaft nahen Betrieb geschaffen werden. Hierzu werden Flächen genutzt welche von den bisherigen Nutzern aufgegeben wurden. Die Flächen bekommen einem neuen, dauerhaften Nutzen. Bis in die angrenzende Wiese hinein handelt es sich um nahezu vollständig befestigte Flächen.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden.

Durch die Nutzungsänderung werden die Flächen wieder nachhaltig genutzt ohne wesentliche Eingriffe in die Natur zu machen. Es werden keine landwirtschaftlichen Ertragsflächen umgewandelt. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über bestehende, befestigte Wege.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung, die in der Umweltprüfung im Hinblick auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB genannten Belange des Umweltschutzes ermittelt wurden.

Bei der Umsetzung der geänderten Nutzung steht den Punkten § 1 Abs. 6 Nr. 7 nichts entgegen. Es ist im öffentlichen Interesse die Flächen wieder einer ständigen Nutzung zuzuführen um u. a. viele Fahrten im Ortskern zwischen den Standorten zu vermeiden. Das Landschaftsbild wird durch die Begrünung nicht wesentlich verändert. Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Der Eingriff in bisherige Grünflächen für Fahrwege und Lagerplätze erfolgt schonend und wird sämtlich wasserdurchlässig mit Schotter ausgeführt. Die weitere Befestigung erfolgt in der Biotopbilanz neutral.

5.2.1 Umweltbelange, die nicht von der Planung berührt werden (Auflistung)

Außenbereich, landwirtschaftliche Flächen

5.2.2 Umweltbelange die nicht erheblich von der Planung berührt werden (Kurzdarstellung und –bewertung)

Eingriff in Grünflächen durch Anlage von Fahrwegen. Diese sind unschädlich, da es sich überwiegend bereits um eingeebnete und von der Bodenstruktur befahrbar verfestigte Böden handelt. Im Grünstreifen um das Gebiet kann sich eine natürliche Struktur entwickeln.

5.2.3 Umweltbelange, die erheblich von der Planung berührt werden

keine

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.
Vermeidung von Verkehrsaufkommen und Entlastung im Ortskern

c) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Bei Nichtdurchführung können werden die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude verfallen da diese als solche nur mit erheblichem Aufwand wieder in Betrieb gehen können. Eine Wiederinbetriebnahme ist durch Verkauf der hofnahen Flächen fas nicht möglich.

d) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Zur Verringerung der Fernwirkung und Ausgleich der Biotopbilanz werden als Abgrenzung zu bebauten Flächen und Außenbereichen Grünstreifen mit heimischen Gehölzen angelegt. Nicht benötigte Flächen werden als Grünflächen unterhalten.

e) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)
zurzeit keine

5.3 Zusätzliche Angaben

-

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

-

5.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt.

-

5.3.3 allgemeinverständliche Zusammenfassung der vorgenannten Angaben.

Es sollen alte Hofflächen wieder einer neuen, unschädlichen Nutzung zugeführt werden. Durch die Konzentration auf einen Standort der Betreiber wird die Verkehrsbelastung im Ortsbereich reduziert. Die anzusiedelnde Firma sucht bereits seit geraumer Zeit einen geeigneten Standort, stößt hierbei aber immer wieder auf Grenzen, die die künftige Nutzung sehr einengen würden. Mit dem neuen Standort wird eine ungenutzte Fläche wieder belebt und bietet Entwicklungsmöglichkeit für die Zukunft.