



Stadt Volkmarsen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Umnutzung Betriebsflächen Hortweg 38

Begründung

Entwurf gem. § 3 (2) BauGB/TÖB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB
erneute Auslage zum Verfahren gem. BauGB

Inhaltsverzeichnis

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

1.2 Ziel der Planung

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

2.2 Vorhandene Strukturen

2.3 Erschließung

2.4 Alternativstandorte

2.5 Planungsrechtliche Situation

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

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

4.5 Grünflächen

4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

5.1 Einleitung

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.

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.

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.

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

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

5.2.3 Umweltbelange, die erheblich von der Planung berührt werden

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.

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

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

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

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Im Stadtgebiet von Volkmarsen gibt es mehrere stillgelegte landwirtschaftliche Betriebe. Mit der geänderten Nutzung des Betriebes Hortweg 38 in Külte 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. Der landwirtschaftliche Betrieb ruht schon mehrere Jahre und kann perspektivisch in den Betriebsgebäuden nicht mehr aufgenommen werden.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Bisherige Nutzung der Landwirtschaft wurde aufgegeben. Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Külte.

Das Gebiet wird nach West über den Hortweg sowie nach Nord und Ost durch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen umschlossen. In Richtung Norden befinden sich vereinzelte landwirtschaftliche Gebäude und ein Güllelager. Südlich schließt mit einem Mischgebiet der Ortsrand von Külte an.

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich über die ehemaligen Hof- und hofnahen Flächen mit aufstehenden Gebäuden und bildet ein zusammenhängendes Flurstück ab. Das Plangebiet wird durch die bestehenden Grenzen umschlossen

2.2 Vorhandene Strukturen

Die Hofflächen und Umfahrten um die Gebäude sind befestigt. Die anschließenden Grünflächen wurden zuletzt als Wiese und Abstellflächen genutzt. Der Boden hinter den Gebäuden ist zum Zwecke der Befahrung bereits eingeebnet und befahrbar verfestigt. Auf dem Grundstück zur Straße sind Bäume, Büsche und Zierrasen vorhanden.

2.3 Erschließung

Erschließung ist vorhanden. Neue Anschlussmöglichkeiten werden mit den Kommunalbetrieben im Einzelnen festgelegt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Gemeindestraßennetz.

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

Flächennutzungsplan sieht aktuell eine landwirtschaftliche Nutzung vor.

3.2 Landschaftsplan

-

3.3 Berücksichtigung von Fachplanungen

-

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gebäude und Flächen für Gartenlandschaftsbaubetrieb, weitere Wohnnutzung des Wohnhauses

4.2 Maß der baulichen Nutzung

-

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

-

4.4 Erschließung

Verkehr ÖPNV: Volkmarsen mit dem Stadtteil Kulte liegt an der Bahnlinie Korbach – Kassel, Anschluss an Buslinien über mehrere Haltestellen im Ortsgebiet sind vorhanden. Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über das Gemeindestraßennetz welches bis zum nördlichen Güllager ausreichend ausgebaut ist.

Versorgung: Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas sind auf dem Grundstück vorhanden. Entsorgungsleitung Schmutz- und Oberflächenwasser ist vorhanden soll aber in Absprache mit den Kommunalbetrieben erneuert werden.

Technische Infrastruktur: ist vorhanden

Müllentsorgung gemäß Satzung 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. Etwa 40 % des Geltungsbereiches werden als Grünflächen erhalten. Eingriffe in die bisherigen Grünfläche werden Flächenschonend ausgeführt.

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. Die bisher überbaubaren Flächen am und hinter den Gebäuden waren für landwirtschaftliche Fahrzeuge bis hinter die Tenne befestigt (Schotterrasen). Bei den jetzt einbezogenen Flächen östlich des Hofes handelt es sich um Grünflächen welche bis Ende 2016 landwirtschaftlich genutzt wurden. Seit Übertragung auf die neuen Eigentümer werden die Flächen von diesen gemäht. Verschiedene alte Standorte des Betriebes werden nach Umzug aufgegeben und renaturiert.

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. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über bestehende, befestigte Wege. Die Befestigung zusätzlicher Flächen zu Fahr- und Lagerzwecken östlich der Gebäude erfolgt möglichst schonend und versickerungsfähig. Oberflächenwasser neuer und teilweise bestehender Dachflächen wird, wie z. T bisher schon, in den zu erhaltenden Grünflächen flächig oder über Rigole versickert. Zur Abgrenzung der umgebenden Flächen wird ein etwa 5 m breiter Grünstreifen angelegt. Bestehende Bäume werden in diesen integriert. Etwa 40 % des Geltungsbereiches bleiben als Grünflächen oder Grünstreifen erhalten.

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 Wesentliches 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. Weiterhin werden bestehende Lagerflächen aufgelöst und im Außenbereich wieder renaturiert.

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 erfolgen schonend und versickerungsfähig. Im Grünstreifen um das Gebiet kann sich eine natürliche Struktur entwickeln. Die Artenvielfalt wird sich erhöhen.

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. Durch Anlage der Flächen wie im V+E Plan dargestellt wird die Artenvielfalt wahrscheinlich erhöht.

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 der Landwirtschaft ist durch Verkauf aller hofnahen Flächen fast 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. Renaturierung bisher genutzter Lagerflächen.

e) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

zurzeit keine

5.3 Zusätzliche Angaben

Artenschutz: Bei den umzunutzenden Flächen hinter den Hofgebäuden handelt es sich um reine Grünflächen welche zuletzt lediglich zur Grünfütterergewinnung genutzt wurden. Es konnten bei Begehung der Fläche keine geschützten Tierarten oder Pflanzen festgestellt werden. Durch die angestrebten Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung und flächige Regenwasserversickerung) wird die Artenvielfalt verbessert werden.

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. Durch die Zentralisierung des Betriebes entfallen viele Fahrzeugbewegungen im Ort.