



Stadt Volkmarsen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Wohnmobilstellplatz „Am Scharfen Stein“

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

2. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Im Stadtgebiet von Volkmarsen gibt es keine Stellplätze für Wohnmobile mit Entsorgungsmöglichkeit.

Durch die Planung sollen aufgegebene Sonderflächen wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

1.2 Ziel der Planung

Es soll ein Stellplatz für durchreisende Wohnmobile entstehen auch mit der Möglichkeit hier länger zu verweilen mit Ver- und Entsorgungsmöglichkeit. Das Plangebiet erstreckt sich über eine bisher für Fahrsportzwecke (Kutschen) und Tennis genutzte Fläche. Diese werden als solche nicht mehr benötigt.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Bisherige Sondernutzung wurde von Vereinen aufgegeben

Angrenzend befindet sich der Parkplatz des Freibades. Das Plangebiet befindet sich an einem allgemeinen Wirtschaftsweg.

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet wird nördlich durch Wald- und Wegeflächen begrenzt. Westlich und Südlich ist die natürliche Begrenzung durch den Flusslauf der Erpe gegeben. Vom Uferbeteich wird ein Abstand von mindestens 10 m eingehalten. Abflussflächen werden nicht mit einbezogen. Die östliche Grenze bildet die Zuwegung und Parkplatz des Burgschwimmbades.

Die tatsächliche Nutzung von Stellplätzen erfolgt auf dem ehemaligen Tennisplatz und sonst entlang des Feldweges. Das Plangebiet wird möglichst eng umschlossen um naturnahe Flächen zu erhalten, bzw. zu schaffen. Die ausgewiesenen Abflussgebiete werden nicht berührt. Die Einmündung zur L 3075 liegt nicht im Plangebiet wird aber der neuen Nutzung angepasst.

2.2 Vorhandene Strukturen

Die Grünflächen werden zurzeit als Wiese genutzt. Der Boden ist zum Zwecke der Befahrung mit Pferdekutschen bereits eingeebnet und befahrbar verfestigt. Das Niveau der Fläche wurde allerdings nicht verändert. Die bisherigen Flächen des Tennisplatzes sind befestigt und wurden zwischenzeitlich als Stellplatz für Wohncontainer genutzt. Es ist ein Vereinsheim und Toilettengebäude vorhanden.

Die für Fahrsport genutzten Wiesenflächen wurden vor etwa 10 Jahren in der Oberfläche zu besserer Entwässerung und Befahrung mit Sand vermischt und planiert. Hierbei wurde das Niveau egalisiert aber nicht verändert. Solange kein Fahrbetrieb war wurden die Flächen bisher regelmäßig bis an den Uferbereich gemäht. Die Flächen des Tennisplatzes sind überwiegend mit Asphalt und Schotter befestigt.

2.3 Erschließung

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

Im Geltungsbereich sind sämtliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse vorhanden. Im Bereich von angezeigten Grundleitungen werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen.

Die bisherige Einmündung auf die L 3075 wird erweitert. Hierdurch soll ein gefahrloses Ein- und Ausfahren sichergestellt werden. Bisher diente der Wirtschaftsweg zur Anfahrt des Schwimmbadparkplatzes und für landwirtschaftliche Fahrzeuge.

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 in dem Bereich eine Sondernutzung Pferdesport und Tennisplatz vor

3.2 Landschaftsplan

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich Abflussgebiete der Erpe. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Naturdenkmal „Scharfer Stein“ grenzt nordwestlich an den Geltungsbereich. Dieses wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3.3 Berücksichtigung von Fachplanungen

Zusätzliche Maßnahmen zur vorhandenen Sammlung und Entsorgung, hier Abwasser aus Toilettenentsorgung, müssen getroffen werden. Diese werden mit den Kommunalbetrieben und Betreiber abgestimmt. Entsorgung von Abfällen erfolgt gemäß Satzung der Stadt Volkmarsen und wird mit dieser abgestimmt.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

-

4.2 Maß der baulichen Nutzung

-

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Befestigung wie im V+E Plan dargestellt. Neuanlage als versickerungsfähige Befestigung. Die neu zu schaffenden Abstellflächen werden durch Orientierung zum Wirtschaftsweg auf ein Minimum begrenzt. Nicht benötigte Flächen des Tennisplatzes werden begrünt.

4.4 Erschließung

Verkehr ÖPNV: Volkmarsen liegt an der Bahnlinie Korbach – Kassel, Anschluss an Buslinien über mehrere Haltestellen im Stadtgebiet vorhanden

Versorgung: Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas sind auf dem Grundstück vorhanden. Entsorgungsleitung Schmutz- und Oberflächenwasser ist vorhanden

Stellplätze sind im Geltungsbereich, zusätzlich zu Wohnmobilstellplätzen, wie im Plan dargestellt ausreichend vorhanden. Anschluss an Kanal sowie Entsorgung von Toilettenabwässern werden mit den Kommunalbetrieben im Einzelnen abgestimmt.

Technische Infrastruktur Telefonnetzanschluß ist vorhanden

Müllentsorgung gemäß Satzung der Stadt Volkmarsen

4.5 Grünflächen: Stellplätze und Fahrwege auf Wiesen werden versickerungsfähig befestigt. Nicht benötigte Grünflächen im Geltungsbereich werden weiter als Wirtschaftswiese genutzt

Ausgewiesene Abflussgebiete (Wiesen), im Plan blau dargestellt, werden durch den Geltungsbereich nicht betroffen.

4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Als Abgrenzung der Stellplatzflächen zu Wegeflächen werden heimische Büsche als Mischhecke angelegt. Ein Streifen von 10 m Breite entlang des Ufers wird nicht verändert. Dort befindliche Hindernisse des bisherigen Fahrsports werden entfernt.

Weitere Abgrenzungen zum Waldsaum werden als Trockenmauern angelegt. Durch den Schutzstreifen wird sich die Artenvielfalt im Bereich erhöhen, bzw. bestehende können sich dort dauerhaft ansiedeln. Hinweise zum Umgang mit Feuer im Bereich des Waldrandes werden durch Betreiber aufgestellt und deren Einhaltung kontrolliert.

4.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für Hessen besteht keine Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung). Zur Orientierung der baurechtlichen Bestimmungen können Verordnungen anderer Bundesländer dienen.

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

5.1 Einleitung

Auf den Sondernutzungsbereichen für Pferdesport und Sport / Tennis sollen Stellplätze für Wohnmobile entstehen. Die bisherigen Nutzungen wurden von den betreibenden Vereinen aufgegeben. Die Flächen liegen unmittelbar am Parkplatz des Burgschwimmbades und sind über einen asphaltierten öffentlichen Weg von der Landstraße zu erreichen.

Zwischenzeitlich wurden auf den Tennisflächen Wohncontainer als Puffer zur Unterbringung von Flüchtlingen aufgestellt aber nie genutzt.

Die Wohncontainer wurden zwischenzeitlich entfernt und die Umzäunung abgebaut. Container und Hindernisse am Ufer wurden abgebaut.

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 Wohnmobilstellplatz geschaffen werden.

Hierzu werden Flächen genutzt welche von den bisherigen Nutzern und Vereinen aufgegeben wurden. Es werden Sondernutzungsgebiete einem neuen, dauerhaften Nutzen zugeführt. Bei dem Tennisplatz mit Nebenanlagen handelt es sich um nahezu vollständig befestigte Flächen. Die Fahrsporthflächen werden zwischenzeitlich als Wiese genutzt.

Ertrag und Nutzen aus diesen Flächen ist wegen der Bodenbeschaffenheit der verdichteten Flächen allerdings nicht auskömmlich.

Die Hindernisse entlang des Gewässers wurden entfernt und der Schutzstreifen festgelegt. Die tatsächlich als Fahrsporthflächen genutzten Bereiche sind durch Einbringung von Sand in den Oberboden bearbeitet und eingeebnet worden. Somit sollten die Flächen Oberflächenwasser besser aufnehmen und für Kutschen befahrbar gemacht werden. Das Niveau wurde hierdurch nicht verändert. Die tatsächlich zu Stellplätzen umzubauenden Flächen orientieren sich zur Minimierung des Eingriffes zum Wirtschaftsweg.

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 bestehenden Abflussgebiete (Hochwasserbereiche) der Erpe sowie ein mindestens 10 m breiter Uferstreifen als Schutzzone bleiben von der Nutzung ausgeschlossen. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen umgewandelt. Die Zufahrt erfolgt über bestehende, befestigte Wege.

Die tatsächlich genutzten Flächen der Grünflächen sowie die versiegelten und befestigten Flächen der Tennisanlage werden auf ein notwendiges Maß verringert. Die frei werdenden Flächen werden als Grün- und Heckenflächen angelegt. Durch Anlage der Schutzzone am Gewässer wird können sich die Tier- und Pflanzen dort wieder frei entwickeln. Ein Eingriff in die ausgewiesenen Abflussflächen der Erpe wird nicht eingegriffen. Durch die Anlage von Stellplätzen südwestlich des Weges wird das Bodenrelief und Niveau nicht verändert. Lediglich im Bereich der Verteilerkästen werden kleinere Mulden bis auf Höhe der Fahrwege aufgefüllt.

Zu dem bisherigen Fahrzeugaufkommen der Zu- und Abfahrt des Schwimmbadparkplatzes und den landwirtschaftlichen Fahrzeugen fallen die erwarteten zusätzlichen Fahrbewegungen nicht wesentlich ins Gewicht.

Durch weitere Anlage von Trockenmauern können sich wieder neue Tierarten ansiedeln.

Bisher konnten bei mehreren Ortsbesichtigungen im tatsächlichen Geltungsbereich keine besonders schützenswerten Tier- und Pflanzenarten beobachtet werden. Die Fahrsporthflächen wurden bisher teilweise bis an den Ufersaum zu Fahrzwecken genutzt und mit Hindernissen und Abstellcontainern bebaut. Durch Anlage des Schutzzstreifens und Pufferzone zu den eigentlichen Stellplätzen kann sich hier wieder ein Auenbenreich entwickeln welche als solcher aktuell nicht mehr vorhanden ist. Durch die Entfernung ortsuntypischer Bepflanzung wird das Naturdenkmal „Scharfer Stein“ aus südöstlicher Richtung optisch hervor gehoben.

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. den Tourismus zu fördern. Das Landschaftsbild wird nicht wesentlich verändert. Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Der Eingriff in bisherige Grünflächen für Fahrwege und Stellplätze erfolgt schonend und wird sämtlich wasserdurchlässig mit Schotter und Rasengittersteinen für leichtere Fahrzeuge ausgeführt. die weitere Befestigung erfolgt in der Biotopbilanz neutral.

Die ursprüngliche Planung sollte komplett entlang des Wirtschaftsweges erfolgen. Auf Hinweis der unteren Naturschutzbehörde wurde der ungenutzte Tennisplatz in die Planung mit einbezogen und die Hauptnutzflächen auf die dort befindlichen, bereits befestigten Flächen verlegt. Der Eingriff in die Grünflächen wurde wesentlich verringert.

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

Uferbereich der Erpe und Waldgebiete bleiben ungestört erhalten und Abflussgebiete nicht mehr durch Hindernisse eingengt.

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

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

Das bestehende Bodenniveau bleibt erhalten. Lediglich die reinen Fahrflächen werden in der bisherigen Wiese werden durchlässig und versickerungsfähig befestigt. Die bestehende Bodenstruktur des Geltungsbereiches wird nicht negativ beeinflusst.

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.

Es werden Flächen entsiegelt und als Grün- und Heckenfläche angelegt. Bisher genutzte Flächen bis an den Uferbereich werden als Schutzzone angelegt was bei einer entsprechenden Nutzung als Grünfläche nicht gegeben ist. Hier kann sich wieder ein Auenbereich entwickeln.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Verbesserung der allgemeinen Zustände. Durch die neue Nutzung werden die Flächen wieder überwacht. Bisher werden, von meist nachts parkenden Fahrzeugen Müll und Abfälle in nicht unerheblichen Mengen zurück gelassen.

Tier- und Pflanzenarten entlang der Erpe können sich im Schutzstreifen frei entwickeln. Bisher wurden diese Flächen teilweise mit Hindernissen zu Fahrsporzwecken und Aufstellung von Containern genutzt und bis zum Ufer regelmäßig freigeschnitten. Durch die geplante Maßnahme können sich wieder neue Tierarten ansiedeln. Die Artenvielfalt kann sich durch die Maßnahme erhöhen, mindestens aber wird der Bestand gesichert.

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

Bei Nichtdurchführung können die Grünflächen aufgrund der Bodenstruktur, bei maximal zulässiger Düngung, zurzeit etwa zweimal im Jahr gemäht werden. Eine Nutzung als Weide ist unwirtschaftlich. Bei weiterer Nichtnutzung des Tennisbereiches wird dort weiterhin nachts geparkt und Abfälle zurück gelassen welche von der Stadt Volkmarshaus gesammelt und entsorgt werden müssen.

Die Bereiche werden verwildern und der Blick auf, bzw. die Wirkung des „Scharfen Steins“ als Naturdenkmal wird weiter abnehmen. Durch ständige Nutzung der Flächen wird auch das nächtliche „wilde“ Parken unterbunden was die Hinterlassung von Müll und die Verschmutzung durch Fäkalien am Waldrand verhindert.

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

Zur Verringerung der Fernwirkung und Ausgleich der Biotopbilanz werden als Abgrenzung zu Wegeflächen und zum Parkplatz auf den Tennisflächen und der bisherigen Fahrsporthfläche Hecken aus heimischen Büschen angepflanzt. Nicht benötigte Flächen werden als Grünflächen unterhalten.

Flächen werden extensiviert und renaturiert. Zusätzliche Hecken und Büsche werden zur Abgrenzung und Verringerung der Fernwirkung angepflanzt sowie Trockenmauern angelegt. Hierdurch können sich weitere Tierarten ansiedeln. Im Geltungsbereich werden ca. 600 m² Fläche dauerhaft begrünt, davon etwa 300m² als Hecken- und Gebüschpflanzung.

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.

Mehrmalige Begehung zu unterschiedlichen Jahreszeiten während und außerhalb des Schwimmbadbetriebes

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.

Zurzeit werden auf dem Tennisplatz auf absehbare Zeit noch Wohncontainer vorgehalten. Die Nutzung läuft kurzfristig aus und die Flächen liegen wieder brach. Durch die Umsetzung des V+E planes werden die dann nicht mehr genutzten, teilweise befestigten Flächen wieder nachhaltig genutzt und bewirtschaftet. Die Stadt Volkmarsen kann touristisch und wirtschaftlich von der Einrichtung profitieren. Ein wesentlicher Eingriff in die Natur ist nicht zu erwarten. Stattdessen werden die Schutzstreifen des Gewässers wieder belebt.

Das flächenhafte Naturdenkmal „Scharfer Stein“ wird durch die Umnutzung der Tennisanlage optisch wieder hervorgehoben. Die bestehende Zufahrtsituation von der Landstraße wird sicherer. Der ursprüngliche Auenbereich kann sich wieder entwickeln.

Anm.:

Die Wohncontainer wurden zwischenzeitlich entfernt.