

BEGRÜNDUNG [gem. § 5 Abs. 5 BauGB]

20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Volkmarsen

- Teiländerungsbereich 1 „Rücknahme Neubaugebiet Aufm Lotzenbusche, Herbsen“
- Teiländerungsbereich 2 „Baulückenschluss in der Oelbecker Straße, Lütersheim“
- Nachrichtliche Übernahme - Teiländerungsbereich 3 „Neubau einer Kindertagesstätte; Kernstadt“
- Nachrichtliche Übernahme - Teiländerungsbereich 4 „Neubaugebiet Am Külter Berg, Külte“
- Nachrichtliche Übernahme - Teiländerungsbereich 5 „Neubaugebiete Auf dem Randsbreiter Wege, Ehringen“

Stadt Volkmarsen



- 10.11.2021 -

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----|
| Inhaltsverzeichnis..... | iii |
| Abkürzungsverzeichnis | iv |
| 1 Teiländerungsbereich 1: „Rücknahme Neubaugebiet Aufm Lotzenbusche“, Herbsen | 5 |
| 1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung | 5 |
| 1.1.1 Allgemeine Grundlage..... | 6 |
| 1.1.2 Nutzungs- und Planungsziele..... | 6 |
| 1.1.3 Flächenbilanz..... | 7 |
| 1.2 Umweltbericht zum 5. Teiländerungsbereich „Rücknahme Neubaugebiet Aufm Lotzenbusche“, Herbsen | 8 |
| 1.2.1 Planungsziel und Lage..... | 8 |
| 1.2.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung..... | 8 |
| 1.2.3 Umweltprüfung | 9 |
| 1.2.4 Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung | 9 |
| 1.2.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung | 9 |
| 2 Teiländerungsbereich 2: „Baulückenschluss in der Oelbecker Straße“, Lütersheim | 10 |
| 2.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung | 10 |
| 2.1.1 Allgemeine Grundlage..... | 10 |
| 2.1.2 Nutzungs- und Planungsziele..... | 12 |
| 2.1.3 Planerische Überlegungen gem. § 1 (6) BauGB | 13 |
| 2.1.4 Flächenbilanz..... | 13 |
| 2.2 Umweltbericht zum 2. Teiländerungsbereich „Baulückenschluss in der Oelbecker Straße“, Lütersheim | 13 |
| 2.2.1 Planungsziel und Lage..... | 13 |
| 2.2.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung..... | 13 |
| 2.2.3 Umweltprüfung /-bericht..... | 14 |
| 3 Nachrichtliche Berichtigung Bereich 3: „Neubau einer Kindertagesstätte“, Kernstadt .. | 25 |
| 4 Nachrichtliche Berichtigung Bereich 4: „Neubaugebiet Am Külter Berge“, Külte | 27 |
| 5 Nachrichtliche Berichtigung Bereich 5: „Auf dem Randsbreiter Wege“, Ehringen | 29 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|----------|---------------------------------|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz |
| FNP | Flächennutzungsplan |
| HBO | Hessische Bauordnung |
| HGO | Hessische Gemeindeordnung |
| HLPG | Hessisches Landesplanungsgesetz |
| HWG | Hessisches Wassergesetz |
| i.V.m. | in Verbindung mit |
| PlanzV | Planzeichenverordnung |
| ROG | Raumordnungsgesetz |
| RPN 2009 | Regionalplan Nordhessen 2009 |
| WHG | Wasserhaushaltsgesetz |

1 Teiländerungsbereich 1: „Rücknahme Neubaugebiet Aufm Lotzenbusche“, Herbsen

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen. Die Stadt Volkmarsen hat am 27.06.2017 durch Beschluss die Aufhebung des Bebauungsplanes „Aufm Lotzenbusche“ gefasst. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt. Es wurde kein Gebäude im Geltungsbereich errichtet, so dass unverändert die landwirtschaftliche Nutzung weiter betrieben wurde. Aufgrund der mangelnden Nachfrage von Bauwilligen wurden seitens der Stadt Volkmarsen keine Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Im Gegensatz zum Stadtteil Herbsen war die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Kernstadt Volkmarsen sehr hoch. Die Stadt Volkmarsen plante deshalb die Ausweisung des Neubaugebietes „Am Scheidköppel“. Das für die Dorfentwicklung zuständige Ministerium vertrat jedoch die Auffassung, dass die geplante Neuausweisung von Bauflächen eine Konkurrenz zu den Innenentwicklungszielen der Dorfentwicklung darstellt. Es wurde deshalb verlangt, dass an anderer Stelle Bauflächen zurückgenommen werden. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Scheidköppel“ erfolgte aufgrund dieses Zusammenhangs zeitgleich mit der Aufhebung des Bebauungsplanes „Aufm Lotzenbusche“.

Aufgrund der Aufhebung des verbindlichen Bauleitplans, beabsichtigt die Stadt die verfahrensgegenständlichen Flächen nun auch für eine Stadterweiterung nicht mehr in Betracht zu ziehen. Daher soll die vorbereitende Planung den Entwicklungsabsichten angepasst werden.

Ziel der Planung ist daher eine Änderung der Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen. Die rechtswirksame Darstellung als „Wohnbaufläche“ soll künftig als Darstellung in Form von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ erfolgen, da die Stadt Volkmarsen keinen Bedarf an Wohnbauflächen in diesem Bereich des Stadtteils „Herbsen“ hat. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen Konflikte mit den angrenzenden „Gewerblichen Bauflächen“ frühzeitig unterbunden werden.

1.1.1 Allgemeine Grundlage

1.1.1.1 Lage und Begrenzung des Teiländerungsbereiches

Der 1. Teiländerungsbereich befindet sich im nördlichen Stadtgebiet des Stadtteils Herbsen. Südlich grenzt eine „*Gemischte Baufläche*“, westlich eine „*Gewerbliche Baufläche*“ an.

Der Teiländerungsbereich wird durch das Grundstück Gemarkung Herbsen, Flur 2, Flurstück 38/3 bestimmt. Der räumliche Geltungsbereich besitzt eine Größe von 20.135 Quadratmeter.

1.1.1.2 Flächennutzungsplan vor der Änderung

Der rechtswirksame FNP der Stadt Volkmarsen stellt für diesen Bereich eine „*Wohnbaufläche*“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

1.1.1.3 Flächennutzungsplan nach der Änderung

Die rechtswirksame Darstellung als „*Wohnbaufläche*“ soll künftig als Darstellung in Form von einer „*Fläche für die Landwirtschaft*“ erfolgen.

1.1.1.4 Regionalplan Nordhessen

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) größtenteils als Vorranggebiet „*Siedlung Bestand*“ dargestellt. Der nördliche Teil ist Vorbehaltsgebiet für „*Landwirtschaft*“, das im östlichen Bereich von einem Vorbehaltsgebiet für „*Natur und Landschaft*“ (Avifaunistischer Schwerpunkttraum) überlagert wird.

Eine Änderung der FNP-Darstellung von „*Wohnbaufläche*“ in „*Fläche für die Landwirtschaft*“ entspricht somit im nördlichen Bereich den Darstellungen des RPN. Es ist nicht zu erwarten, dass eine Änderung der Darstellungen Konflikte mit dem Vorbehaltsgebiet für „*Natur und Landschaft*“ auslöst.

1.1.1.5 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan eingeflossen und bilden die Grundlage für den Umweltbericht zu der hier vorliegenden FNP-Änderung des 1. Teiländerungsbereiches.

1.1.2 Nutzungs- und Planungsziele

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „*Aufm Lotzenbusche*“ im Jahr 2017 wurden die verfahrensgegenständlichen Flächen dem Außenbereich zugeordnet. Die Stadt Volkmarsen hat durch den Aufhebungsbeschluss den Willen bekundet die Flächen für eine mögliche Stadterweiterung nicht mehr in Betracht zu ziehen, weshalb nun die vorbereitende Planung den Entwicklungsabsichten angepasst werden sollen. Die Flächen sollen der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

1.1.3 Flächenbilanz

| Teilfläche | Vor der Änderung | | Nach der Änderung | |
|----------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| | Nutzung | Fläche in m ² | Nutzung | Fläche in m ² |
| Flurstück 38/3 | Wohnbau- flächen | 20.135 | Flächen für die Landwirtschaft | 20.135 |

1.2 Umweltbericht zum 5. Teiländerungsbereich „Rücknahme Neubaugebiet Aufm Lotzenbusche“, Herbsen

1.2.1 Planungsziel und Lage

Die Stadt Volkmarsen plant die Rücknahme einer „Wohnbaufläche“ in dem Stadtteil Herbsen.

1.2.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.2.2.1 Fachgesetze

Die Ziele des Umweltschutzes aus den Naturschutzgesetzen (BNatSchG und HAGB-NatSchG), dem Hessischen Wassergesetz (HWG) und dem Baugesetzbuch (BauGB) werden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

1.2.2.2 Fachplanungen

- Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009
- Landschaftsplan der Stadt Volkmarsen

1.2.2.3 Darstellungen in Fachplänen und im Landschaftsplan

- Regionalplan Nordhessen
 - › „Vorranggebiet Siedlung Bestand“
 - › „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“
 - › Vorbehaltsgebiet für „Natur und Landschaft“
- Landschaftsplan der Stadt Volkmarsen
 - › Lage im Raum: „Rhoder Grund“
 - › Geologie: Kalk- und Mergelstein
 - › Böden: Rendzinen, flachgründig; z.T. flach bis mittelgründige Braunerden über Kalk- und Mergelstein des Unteren Muschelkalks
 - › Lokalklima: Lokalklimatischer indifferenter Bereich
 - › Potentielle natürliche Vegetation: Hainsimsen Buchenwald
 - › Fauna und Biotopverband: Ackerbetonte Offenlandbiotope (intensiv genutzte Bereiche)
 - › Landschaftsbild: Siedlungslandschaft
 - › Eignung der Landschaft für die ruhige freiraumbezogene Erholung: Bereich ohne besondere Erholungseignung
 - › Siedlungswesen: Hafendorf an einem linken „Wandezufluss“ gelegen, mit fast runder Siedlungsstruktur (landschaftssparend!) des alten Ortsteils. Die Höhenlage beträgt ca. 200 m ü.NN. Im Norden hat sich beim Sägewerk eine

Splittersiedlung gebildet. Die bäuerliche Ortsrandsituation mit Koppelweiden und Streuobstbeständen ist fast ringsum gut erhalten.

1.2.3 Umweltprüfung

Die Flächennutzung innerhalb des Änderungsbereiches hat sich während der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Aufm Lotzenbusche“ nicht verändert.

Die Grundstücke unterliegen nach wie vor einer landwirtschaftlichen Nutzung. Somit haben sich weder für das Landschaftsbild noch die Tier- und Pflanzenwelt Veränderungen ergeben, die durch eine vorübergehende Rechtskraft des Bebauungsplanes begründet wären.

Demzufolge hat sich an den Wasser- und Bodenverhältnissen und der klimatischen Situation im Änderungsbereich ebenfalls nichts verändert. Nach der bereits durchgeführten Aufhebung des verbindlichen Bauleitplans und der Änderung des vorbereitenden Bauleitplans werden die Flächen des Geltungsbereiches weiterhin als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Gegenüber dem heute bestehenden Zustand wird sich aus Sicht des Umweltschutzes voraussichtlich nichts verändern.

1.2.4 Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht. Zusätzliche Erhebungen wurden nicht durchgeführt, da die Änderung des Flächennutzungsplanes eine Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zur Folge hat.

1.2.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Aufm Lotzenbusche“ im Stadtteil Herbsen wurde im Jahr 2017 durchgeführt, um gleichzeitig eine Genehmigung zur Erschließung des Neubaugebietes „Am Scheidköppel“ in der Kernstadt Volkmarsen seitens des für die Dorfentwicklung zuständigen Ministeriums zu erhalten. Hierdurch sollte den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Aufgrund der Aufhebung des verbindlichen Bauleitplans, beabsichtigt die Stadt die verfahrensgegenständlichen Flächen nun auch für eine Stadterweiterung nicht mehr in Betracht zu ziehen. Daher soll die vorbereitende Planung den Entwicklungsabsichten angepasst werden. Die Flächen werden nach wie vor landwirtschaftlich genutzt, eine Veränderung für Natur und Landschaft ergibt sich durch die Aufhebung nicht.

Nach der bereits durchgeführten Aufhebung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes sind alle zukünftigen Vorhaben nach den gesetzlichen Regelungen des BauGB zu beurteilen (§ 35 BauGB ff), d.h. die Flächen gelten dann wieder als sog. Außenbereich.

2 Teiländerungsbereich 2: „Baulückenschluss in der Oelbecker Straße“, Lütersheim

2.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit der Absicht, einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten, durchgeführt. In dem Stadtteil Lütersheim soll die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „*Fläche für die Landwirtschaft*“ als „*Gemischte Baufläche*“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt werden, um einen Baulückenschluss zu ermöglichen.

Mit Änderung des Flächennutzungsplans soll der starken Nachfrage und dem Bedarf nach Bauplätzen Rechnung getragen werden.

2.1.1 Allgemeine Grundlage

2.1.1.1 Lage und Begrenzung des Teiländerungsbereiches

Der 2. Teiländerungsbereich befindet sich im nördlichen Stadtgebiet des Stadtteils Lütersheim. Südlich grenzt eine „*Gemischte Baufläche*“, nördlich eine Bebauung im planungsrechtlichen Außenbereich an.

Der Teiländerungsbereich wird durch das Grundstück Gemarkung Lütersheim, Flur 4, Flurstück 14/2 (tlw.) bestimmt. Der räumliche Geltungsbereich besitzt eine Größe von 4.580 Quadratmeter.

2.1.1.2 Flächennutzungsplan vor der Änderung

Der rechtswirksame FNP der Stadt Volkmarsen stellt für diesen Bereich eine „*Fläche für die Landwirtschaft*“ dar.

2.1.1.3 Flächennutzungsplan nach der Änderung

Die rechtswirksame Darstellung als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ soll künftig als Darstellung in Form von einer „*gemischte Baufläche*“ erfolgen.

2.1.1.4 Regionalplan Nordhessen

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.¹ Hierfür hat die

¹ § 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.

oberste Landesplanungsbehörde auf Grundlage von § 4 HLPG den Regionalplan Nordhessen 2009 beschlossen.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dabei unterscheidet das Raumordnungsgesetz in § 3 Abs. 1 ROG zwei verschiedene Arten von Festlegungen.

Grundsätze der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG

Die Beurteilung der Grundsatzfestlegungen umfasst gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Die Grundsätze der Raumordnung sind in sogenannten „Vorbehaltsgebieten“ planzeichnerisch festgelegt. Ein „Vorbehaltsgebiet“ ist ein Gebiet, welches bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben soll, dem bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist.

Ziele der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG

Zielfestlegungen sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmbar, vom Träger des Landes- oder der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegung in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Die Ziele der Raumordnung sind in sogenannten „Vorranggebieten“ planzeichnerisch festgelegt. In dem „Vorranggebiet“ 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“ lösen nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) für die gemeindliche Bauleitplanung eine Anpassungspflicht aus.²

Der Regionalplan 2009 legt für den Geltungsbereich ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ fest.

Der Begründung zum Grundsatz 1 ist zu entnehmen, dass die Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ an den Ortsrändern unabhängig von der Nutzungseignung erfolgt, wenngleich diese Flächen weder als Restflächen zu betrachten noch disponibel sind.

Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird innerhalb der Vorbehaltsgebietsfläche für Landwirtschaft der Stadtentwicklung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung Vorrang gegeben. Dadurch soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

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 Gesamtraums einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtraums soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip).

² Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der östliche Teilbereich ist von einem Vorbehaltsgebiet für den „Grundwasserschutz“ überlagert. Es handelt sich dabei um Bereiche, die aufgrund der geologisch-hydrogeologischen Situation durch anthropogene Verschmutzungen besonders gefährdet und somit als besonders schutzbedürftig eingestuft sind. Nachteilige Veränderungen des Grundwasserzustandes durch Planungen oder Maßnahmen sind in diesen Bereichen zu vermeiden. Die geplante Baufläche grenzt zwar direkt an die Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes TB Engelsgrund (635-120) an. Die kleinflächige Betroffenheit (ca. 0,3 ha) des Vorbehaltsgebietes für den „Grundwasserschutz“ löst keine weitergehenden Regelungen durch die Regionalplanung aus. Die Belange des Grundwasserschutzes sind mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen und in die Abwägung mit anderen Belangen mit besonderem Gewicht einzustellen.

Die regionalplanerischen Ziele erfordern neben dem § 1 a (2) Bau GB eine Begründung, weshalb Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden sollen.

Unbeanspruchte „gemischte Bauflächen“ sind im Stadtteil Lütersheim nicht vorhanden bzw. können nicht erschlossen werden. Daher ergeben sich keine anderweitige Planungsmöglichkeiten. Vorhandene Baulücken sind aufgrund der städtebaulichen Entwicklung als Straßendorf stark begrenzt bzw. aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht bebaubar. Die Wohnbauflächen im Bereich „Hinter den Stiegelgärten“ wurden als „Allgemeines Wohngebiet“ durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert und durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den Flächen begründet. Die Flächen stehen einer gemischten Bebauung daher nicht zur Verfügung. Geeignete Bestandsflächen zur Innenentwicklung sind aufgrund der städtebaulichen Entwicklung (Straßendorf) sowie der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht vorhanden. Im Zuge der im Vorfeld durchgeführten Prüfung der Standortalternativen hat sich die hier dargestellte Fläche als geeignet herausgestellt.

2.1.1.5 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan eingeflossen und bilden die Grundlage für den Umweltbericht zu der hier vorliegenden FNP-Änderung des 2. Teiländerungsbereiches.

2.1.2 Nutzungs- und Planungsziele

Für den Stadtteil Lütersheim sollen neue Bauflächen zur Stadterweiterung planungsrechtlich vorbereitet werden. Ziel ist es dabei der bestehenden hohen Nachfrage nach Bauflächen Rechnung zu tragen.

Die direkte Anbindung an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Erschließungsstraße, Kanal, Wasser) soll Erschließungsausgaben minimieren. Durch eine höhere Auslastung der vorhandenen Systeme soll ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.

2.1.3 Planerische Überlegungen gem. § 1 (6) BauGB

Die Stadt Volkmarsen beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen, indem vorhandene Baulücken geschlossen und neue Bauflächen erschlossen werden können.

2.1.4 Flächenbilanz

| Teilfläche | Vor der Änderung | | Nach der Änderung | |
|----------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
| | Nutzung | Fläche in m ² | Nutzung | Fläche in m ² |
| Flurstück 14/2 | Flächen für die Landwirtschaft | 4.580 | Wohnbauflächen | 4.580 |

2.2 Umweltbericht zum 2. Teiländerungsbereich „Baulückenschluss in der Oelbecker Straße“, Lütersheim

2.2.1 Planungsziel und Lage

Für den Stadtteil Lütersheim sollen neue Bauflächen zur Stadterweiterung planungsrechtlich vorbereitet werden. Ziel ist es dabei der bestehenden hohen Nachfrage nach Bauflächen Rechnung zu tragen.

Die direkte Anbindung an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Erschließungsstraße, Kanal, Wasser) soll Erschließungsausgaben minimieren. Durch eine höhere Auslastung der vorhandenen Systeme soll ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.

2.2.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

2.2.2.1 Fachgesetze

Die Ziele des Umweltschutzes aus den Naturschutzgesetzen (BNatSchG und HAGB-NatSchG), dem Hessischen Wassergesetz (HWG) und dem Baugesetzbuch (BauGB) werden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

2.2.2.2 Darstellungen in Fachplänen und im Landschaftsplan

- Regionalplan Nordhessen
 - › „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“
- Landschaftsplan der Stadt Volkmarsen
 - › Lage im Raum: „Ehringer Senke“

- › Geologie: Ton- und Schluffstein
- › Böden: Allochthone Böden, Auftragsböden
- › Lokalklima: Lokalklimatischer indifferenter Bereich
- › Potentielle natürliche Vegetation: Hainsimsen Buchenwald
- › Fauna und Biotopverband: Faunistisch indifferente Bereiche im Siedlungsgebiet
- › Landschaftsbild: Siedlungslandschaft
- › Eignung der Landschaft für die ruhige freiraumbezogene Erholung: Bereich ohne besondere Erholungseignung
- › Siedlungswesen: Hafendorf in einem Seitental des „Wattertales“ in 200 m ü.NN. gelegen. Der alte Ortskern ist in seiner Ausprägung gut erhalten geblieben, mit ringsum vorhandenen harmonischen Übergängen zur offenen Landschaft (Streuobst, Hintergärten, Hecken). Die Siedlungsentwicklung ging -landespflegerisch unerwünscht -in einem ca. 1 km langen schmalen Siedlungsschlauch am Südwesthang nach Westen, unter Beanspruchung von Streuobst, Trockenbiotopen und Hecken. Ein weiteres Siedlungsband hat sich an den Osthängen an der K 6 entwickelt.
- › Es handelt sich um einen schlecht strukturierten Siedlungsrand mit sterilen, geradlinigen Neubausiedlungen mit überwiegend allochthonen Grünbeständen bzw. unzureichend eingegrünten Siedlungsrändern

Das Leitbild des Landschaftsplanes beschreibt für den räumlichen Geltungsbereich eine Entwicklung einer überwiegend mit einheimischen Gehölzen durchgrünter Siedlungslandschaft, die durch entsprechende Siedlungsrandgestaltung an die umgebende Landschaft anzupassen ist.

2.2.3 Umweltprüfung /-bericht

1. Bestandsaufnahme Naturpotenziale -- Mensch -- Kultur-/Sachgüter

a) Bestandsaufnahme der Naturpotenziale Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt

Boden und Fläche *Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.*

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUEL 2011). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem Boden Viewer Hessen (HLNUG 2020A) entnommen.

Das Plangebiet ist circa 0,5 Hektar groß. Die Böden des Plangebiet lassen sich in die Bodenhauptgruppe 6 – „Böden aus solifluidalen Sedimenten“, Gruppe 6.4 – „Böden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken“ und die Untergruppe 6.4.3 – „Böden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen“ einordnen. Die Bodeneinheit wird als „Pseudogley-Parabraunerden“ beschrieben. Das Grundmaterial (Substrat) besteht aus 3 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über 3 bis 8 dm Fließerde (Mittellage) über Fliebschutt (Basislage) mit Ton- bis Schluffstein oder Ton (Röt).

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Nitratrückhalt, Feldkapazität, Ertragspotenzial, Lebensraum,) zu einer Gesamtbewertung. Im Plangebiet werden die Böden mit einem mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. Dabei wurde die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen mit mittel, das Ertragspotential mit hoch und die Standorttypisierung mit mittel bewertet. Nach dem BodenViewer Hessen liegt die Acker- und Grünlandzahl überwiegend zwischen 55 und 60. Für das Plangebiet besteht eine hohe Erodierbarkeit der Ackerböden durch Wasser (K-Faktor).

Nach aktuellem Stand der Altflächendatei des Landes Hessen sind im Umfeld des Geltungsbereiches keine entsprechenden Flächen vorhanden. Seltene oder gefährdete Bodenarten, wie Moore bzw. besonders nährstoffarme Böden, sind nicht vorhanden. Ein besonderes Entwicklungspotenzial des Bodens ist nicht festzustellen. Der Boden im Geltungsbereich hat keine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen unterliegen aktuell einer intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wird der Boden in Teilen verdichtet, Dünge- und Pflanzenschutzmittel werden im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung aufgebracht.

Wasser *Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Fließgewässer oder sonstige Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet ist kein Gegenstand eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.*

Pflanzen *Die Fläche unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Es sind keine prägenden oder relevanten Gehölzstrukturen vorhanden. Westlich des Änderungsbereiches befindet sich innerhalb der öffentlichen Wegeparzelle eine Baumreihe. Zwischen Baumreihe und Ackerfläche befindet sich ein schmaler Wiesenstreifen, der regelmäßig gepflegt wird. Eine Heckenpflanzung befindet sich am nördlichen Rand der Fläche und dient als Eingrünung der benachbarten Hoffläche in Richtung der Straße.*

Tiere *Die Fläche bietet ein Lebensraumpotenzial für typische Arten des Offenlandes. Nistmöglichkeiten bieten sich innerhalb der straßenbegleitenden Einzelbäumen bzw. des straßenbegleitenden Heckenstreifens.*

Das Untersuchungsgebiet befindet sich zwischen der bestehenden Bebauung, weshalb die Silhouette der bestehenden Gebäude Auswirkungen auf das Offenland hat. Zusätzlich können Beeinträchtigungen durch Prädatoren und Fußgänger vorliegen.

Die bestehende Straße besitzt eine Barrierewirkung.

Amphibien:

Die Eigenschaften des Habitats von Amphibien reichen von geschlossenen, waldigen Lebensräumen bis zu offenen, extrem vegetationsarmen Landschaften in den ersten Sukzessionsstadien. Die Habitate bestehen zumeist aus zwei nahe beieinander liegenden Biotoptypen: einem aquatischen (Laichgewässer) und einem terrestrischen (Landhabitat) Habitat. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind Amphibien nicht zu erwarten.

Reptilien:

Die Habitate von Reptilien sind auf bestimmte Lebensraumtypen beschränkt. Neben strukturierten Hängen, Heiden und Wiesen sind Ton-, Sand- und Kiesgruben, Felsen und Steinbrüche, Hangmauern, Ruderalstellen und -flächen sowie Feuchtgebiete Lebensräume, in denen Reptilien zu erwarten sind. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind Reptilien nicht zu erwarten.

Säugetiere:

Das Untersuchungsgebiet stellt allenfalls ein Nahrungshabitat für Fledermäuse oder sonstige Säugetiere dar.

Tagfalter und weitere Insekten:

Tagfalter besiedeln verschiedene terrestrische Lebensräume. In der Agrarlandschaft stellen vor allem extensive Wiesen und Säume ein wichtiges Habitat dar. Insekten stellen die artenreichste Klasse der Tiere dar und besiedeln nahezu jeden Lebensraum. Der Rückgang der Insekten ist dabei auf verschiedenen Ursachen zurückzuführen (z.B. Landnutzungswandel, Nutzungsintensivierung, Flächenverbrauch u.a.). Der Planungsraum besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen mit schmalen, artenarmen Säumen. Eine herausragende Bedeutung der Flächen für Insekten ist vor dem Hintergrund der Nutzung nicht zu erwarten.

Avifauna:

Durch den kurzen Heckenstreifen und die straßenbegleitenden Bäume sind grundsätzlich Nistplätze und Versteckmöglichkeiten für gebüschbrütende Vogelarten vorhanden. Jedoch sind aufgrund der Vorprägung (angrenzende Straße und Wohnbebauung sowie landwirtschaftlicher Betrieb) vor allem störungsunempfindliche ubiquitäre Arten zu erwarten. Weiterhin hat das Untersuchungsgebiet eine Bedeutung für typische Arten des Offenlandes. Die angrenzenden Gebäude befinden sich in einer Entfernung von jeweils 50,0 Meter, weshalb die Silhouette der Gebäude sich nachteilig auf bodenbrütende Arten auswirkt.

Das Plangebiet stellt daher allenfalls ein Nahrungshabitat für die Avifauna dar.

Biologische Vielfalt

Die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen ist aufgrund der vorhandenen Nutzung und der Bewirtschaftung der Flächen in Form von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln begrenzt.

Das Planungsgebiet hat keine besondere Bedeutung als Biotop.

Klima/Luft

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an einen bebauten Ortsteil. Ackerflächen besitzen grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftproduzent.

Die Lufthygiene kann betriebsbedingt aufgrund der mechanischen Bodenbearbeitung sowohl durch Staubemissionen als auch Dünge- und Pflanzenschutzmittel herabgesetzt sein.

Landschaft

Das Landschaftsbild entspricht einer typischen Siedlung im ländlichen Raum. Das Untersuchungsgebiet besitzt keinen besonderen Wert für die Naherholung.

b) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Wirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Umweltbedingungen/Gesundheit

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Anschluss an den bebauten Ortsteil.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine für die Naherholung relevanten Objekte. Eine besondere Aufenthaltsqualität besitzt der Raum nicht. Der räumliche Geltungsbereich besitzt aufgrund seiner Lage und Ausgestaltung keinen besonderen Wert für die Naherholung.

c) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur-/Sachgüter

Innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich keine geschützten Bau-, Natur- oder Bodendenkmäler.

2. Wechselwirkungen und Auswirkungen zwischen den vorgenannten Umweltbelangen im Plangebiet - Prognose

Beschreibung der voraussichtlichen Wechselwirkungen und Auswirkungen bei der Planung auf die nachstehenden Schutzgüter (vergleiche auch Bewertungen in nachfolgender Tabelle)

Boden und Fläche

Durch die vorbereitende Bauleitplanung entstehen verschiedene Wirkfaktoren, die sich bei einer Bebauung auf die Bodenfunktion bzw. Bodenteilfunktion auswirken. Durch die Umsetzung der Planung kommt es unter anderem zu überschaubaren Flächenneuversiegelungen, Verdichtungen sowie Auftrag und Überdeckung. Dadurch ist in diesem Bereich von einem vollständigen Verlust der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Böden, der Flora, der Funktion des Wasserhaushaltes und der Archivfunktion auszugehen.

Durch das mittlere Ertragspotenzial der Grün- und Ackerflächen besitzen diese eine Funktion für die Landwirtschaft. Mit der Umsetzung der Planung kann insgesamt eine Fläche von ca. 4.580 Quadratmeter in Anspruch genommen werden, wengleich durch den Teiländerungsbereich 1 eine Fläche von ca. 20.000 Quadratmeter rückgenommen wird. Erst durch eine konkretisierende Planung kann der Versiegelungsgrad der Fläche bestimmt werden. Da es sich bei der allgemeinen Art der baulichen Nutzung um eine gemischte Baufläche handelt, ist anzunehmen, dass in einem späteren Bauleitplanverfahren ca. 60 Prozent der Fläche versiegelt werden dürfen (Obergrenze für Mischgebiete).

Mit Umsetzung der Planung kann es daher zu Neuversiegelungen im überschaubaren Umfang (0,27 ha) kommen. Gleichzeitig ist anzunehmen, dass ca. 0,18 ha im Plangebiet als Grundstücksfreifläche angelegt und einer ständigen Bodenruhe unterzogen werden.

Die beanspruchten Flächen stehen der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung, natürliche Bodenprozesse werden im Bereich der Voll- und Teilversiegelungen weitgehend unterbunden. Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung sowie mit einem begrenzten Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen. Es stehen in der unmittelbaren Umgebung weitere Flächen für die Landwirtschaft zur Verfügung. Hierdurch ergibt sich eine geringe bis max. mittlere Konfliktsituation für die Schutzgüter Boden und Fläche.

Flächenbedarf

| | |
|---|-----------------|
| <i>Räumlicher Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächen-</i> | <i>4.580 qm</i> |
| <i>nutzungsplanes im Bereich „Oelbecker Straße“</i> | |
| <i>Fläche für die Landwirtschaft (vor der Änderung)</i> | <i>4.580 qm</i> |
| <i>Gemischte Baufläche (nach der Änderung)</i> | <i>4.580 qm</i> |
| <i>davon maximal zu versiegeln (60 Prozent)</i> | <i>2.750 qm</i> |

Wasser

Durch die Darstellung der Flächen als „Gemischte Bauflächen“ sind grundsätzlich Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, da bisher nicht versiegelte Flächen künftig versiegelt werden können.

Grundsätzlich führen Versiegelungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes. Eine Bodenversiegelung führt zu einer Erhöhung und Beschleunigung des Oberflächenabflusses. Zudem wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Die geplante zusätzliche Neuversiegelung führt in diesem Fall, insbesondere auch in Hinblick auf die geringe Fläche, nur zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Pflanzen

Durch die Darstellung der Flächen als „Gemischte Bauflächen“ sind grundsätzlich Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten, da vorhandene Vegetationstypen in Anspruch genommen werden.

Die vorhandenen Vegetationstypen sind im ländlichen bzw. im besiedelten Raum weit verbreitet, da sie vom Menschen angelegt bzw. bewirtschaftet werden. Die Empfindlichkeit der betroffenen Strukturen ist daher sehr gering.

Da zudem auch die in Anspruch genommene Fläche verhältnismäßig klein ist, kann auch die Eingriffserheblichkeit als gering eingestuft werden.

Tiere

Durch die Darstellung der Flächen als „Gemischte Bauflächen“ sind grundsätzlich Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten, da vorhandene Vegetationsstrukturen und -flächen in Anspruch genommen werden.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind gering einzustufen, da es sich um Flächen mit einem geringen Wert als Habitat handelt.

Biologische Vielfalt

Durch die Darstellung der Flächen als „Gemischte Bauflächen“ sind grundsätzlich Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt zu erwarten, da vorhandene Vegetationsstrukturen und -flächen durch die Erweiterung der Siedlung ergänzt werden. Durch eine entsprechende Gestaltung der Bauflächen können aber auch neue Biotope entstehen.

Klima/Luft

Durch die Darstellung der Flächen als „Gemischte Bauflächen“ sind grundsätzlich Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten, da die Flächen künftig versiegelt werden sollen. Diese Flächen können hierdurch ihre Funktionen in Form einer Verdunstungskühlung und Kaltluftproduktion nur noch eingeschränkt wahrnehmen. Durch die zusätzliche Baumasse kann sich

| | |
|---|--|
| | <p><i>die Wärmeabstrahlung erhöhen. Die Emissionsbelastung aus Heizungsanlagen kann sich ebenfalls erhöhen.</i></p> <p><i>Die Planung führt aufgrund der Flächengröße zu sehr geringfügigen Veränderungen, die jedoch aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes und der geringen Eingriffsintensität als nicht erheblich einzustufen sind.</i></p> |
| Landschaft | <p><i>Durch die Darstellung der Flächen als „Gemischte Bauflächen“ sind grundsätzlich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.</i></p> |
| Kultur-/Sachgüter | <p><i>keine Betroffenheiten</i></p> |
| Mensch | <p><i>Durch die Darstellung der Flächen als „Gemischte Bauflächen“ sind grundsätzlich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.</i></p> |
| Zu erwartende vorhabenbedingte schwere Unfälle und Katastrophen | <p><i>keine</i></p> |
| Vorhabenexterne zu erwartende schwere Unfälle und Katastrophen | <p><i>keine</i></p> |

3. Beschreibung der Nullvariante

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens unterliegt die Fläche weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung.

4. Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete

a) Verträglichkeitsprüfung auf Flächen nach Naturschutzrecht (BNatSchG)

Bestehende Flächen Naturschutzrecht *keine*

Verträglichkeitsprüfung -

b) Verträglichkeitsprüfung bzgl. der Erhaltungsziele und Schutzzwecke

Bestehende FFH- bzw. Vogelschutzgebiete *keine*

Verträglichkeitsprüfung -

c) Flächen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG

Bestehende Flächen *keine*

Verträglichkeitsprüfung -

d) Flächen nach anderem Recht

Bestehende Flächen *keine*

Verträglichkeitsprüfung -

5. Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der bisherigen Nutzung bzw. Bewirtschaftung und Pflege des Geländes sind durch die Darstellung der Flächen als „Gemischte Bauflächen“ keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6. Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Vermeidung und Maßnahmen zum Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des artenschutzrechtlichen Ausgleichs.

Da auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine konkreten Maßnahmen festgelegt werden können, werden für das zu konkretisierende Planverfahren folgende Maßnahmen empfohlen:

- *Pflanzliste für heimische und standortgerechte Arten zur Ergänzung der Habitate*
- *Verwendung insektenschonender Leuchtmittel*
- *Anlage von strukturreichen Grün- und Gartenflächen*
- *Verzicht auf die Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln*
- *Pflanzung und Unterhaltung von einheimischen und standortgerechten Bäumen in der Vorgartenzone*
- *Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße*
- *Verzicht auf Steinbeete und -gärten*
- *Erhalt des vorhandenen Baumbestands*
- *Begrünung von Dachflächen*

Vorsorgender Bodenschutz

- *Verzögerung des Niederschlagsabflusses durch Begrünung von Grundstücksflächen*
- *Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen*
- *Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahrens*

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz als Hinweise für die Bauausführung und Erschließungsplanung aufgeführt (HMUELV 2011):

- *Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, wie z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch; von stark belasteten oder befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.*
- *Vermeidung von Bodenverdichtungen; bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen. d.h. gegebenenfalls Einsatz von Baggermatten, breiten Rädern oder Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.*
- *Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden sowie gegebenenfalls Verwendung von Geotextil oder Tragschotter.*
- *Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen. z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen: bodenschonende Einrichtung und Rückbau.*
- *Vermeidung von Fremdwasserzufluss: gegebenenfalls vom Hang herabkommender Niederschlag ist z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes während der Bauphase, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten; Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen*
- *Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.*
- *Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens.*
- *Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Bodenmieten darf 2 m bzw. 4 m bei Ober- bzw. Unterboden nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren. gegebenenfalls unter Verwendung von Geotextil oder Erosionsschutzmatten, gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.*
- *Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. d.h. der Ober- und Unterboden ist separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.*
- *Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.*
- *Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern*

| | |
|--|---|
| | <p>(Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.</p> <ul style="list-style-type: none">• Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).• Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Verweis auf die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen“ (HMuKLV, Stand: März 2017). |
| Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern | <p>Der sachgerechte Umgang ist durch die Entwässerungs- und Abfallsatzung der Stadt Volkmarsen sichergestellt.</p> |
| Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie | <p>Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den vorbereitenden Bauleitplan nicht vorgeschrieben. Bei Neubauten gibt das Gebäudeenergiegesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss.</p> |
| Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben festgesetzt sind | <p>-</p> |
| Bodenschutzklausel einschl. Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonst. Innenentwicklung | <p>Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. 1 S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.</p> <p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Erweiterung des historisch gewachsenen Straßendorfs Lütersheim forciert. Die Planung trägt zur Abrundung des Ortsrandes bei indem Sie eine Verbindung zwischen den vorhandenen Baustrukturen schafft. Für die gemischte Bauflächen werden daher bisherige Außenbereichsflächen i.S.d. § 35 BauGB in Anspruch genommen. Diese sind bereits über die „Oelbecker Straße“ (verkehrlich und infrastrukturtechnisch) erschlossen. Durch die</p> |

bestehende Bebauung im Norden des Plangebietes und der ausgewiesenen gemischten Baufläche südlich des Plangebietes ist ein Rahmen gegeben, der durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes ausgefüllt wird. Durch die Vermeidung der Errichtung neuer Infrastruktureinrichtungen kann ein Beitrag zum schonenden und sparsamen Umgang mit den Schutzgütern Boden und Fläche geleistet werden.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten, werden für die nachgelagerten Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren Festsetzungen und Maßnahmen empfohlen.

7. Kurzbewertung der Standortalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele

Es handelt sich bei der Flächennutzungsplanänderung um die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zwischen bestehenden Baustrukturen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Volkmarsen sind im Stadtteil Lütersheim weitere unbeanspruchte „Wohnbauflächen“ dargestellt. Unbeanspruchte „gemischte Bauflächen“ sind im Stadtteil nicht vorhanden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten ergeben sich nicht. Zunächst wurden vorhandene Baulücken geprüft. Aufgrund der Entwicklung als Straßendorf sind diese stark begrenzt bzw. aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht bebaubar. Die Böden im Süden bzw. Südwesten von Lütersheim sind allesamt höherwertig, mit Ausnahme der Flächen entlang der „Viesebecker Straße/ „Lütersheimer Straße“. Die Flächen stehen aufgrund der Bauverbotszonen nicht zur Verfügung bzw. sind mit einem erheblichen Erschließungsaufwand verbunden. Die Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der „Oelbecker Straße“ sind mit Ausnahme eines untergeordneten Teilbereichs im Vergleich zum Plangebiet allesamt höherwertig (Bodenfunktionsbewertung Stufe 5 – sehr hoch). Der Bereich „Hinter den Stiegelgärten“ wird für die Ausweisung einer gemischten Baufläche nicht in Betracht gezogen, da hier die Stadt Volkmarsen ein Wohngebiet planungsrechtlich ausgewiesen hat, welches durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wurde (§ 13b BauGB). Abschließend wurden zwei Flächen im Bereich „Am Pfingstbusch“ bewertet, deren Bodenwerte nahezu kongruent zu denen in der „Oelbecker Straße“ sind. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der Möglichkeit der Erhöhung der Auslastung der vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen (ohne erforderlichen Neubau) wird der Fläche entlang der „Oelbecker Straße“ Vorrang gegenüber den alternativen Möglichkeiten gegeben.

8. Prüfung kumulativer Wirkungen

Es entstehen keine Nutzungskonflikte.

9. Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Zur Beurteilung der Planung wurde im Wesentlichen auf die Biotoptypenkartierung und Bestandserhebung des Landschaftsplanes zurückgegriffen. Weitere Grundlagendaten sind die von den Landesbehörden gelieferten Schutzflächen, die Altlastendatei und digitale Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings

Beim Monitoring ist zu berücksichtigen, dass in der Regel erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen enthält, an welchen sich Maßnahmen des Monitorings anknüpfen lassen.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die Stadt Volkmarsen beabsichtigt bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen künftig als „Gemischte Bauflächen“ auszuweisen. Hierdurch sollen vorhandene Baulücken genutzt werden. Die Flächen werden durch die Änderung der Darstellung in Zukunft nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es ist daher eine Veränderung für Natur und Landschaft zu erwarten. Bei der zuvor artenarmen, landwirtschaftlich genutzten Fläche sind durch die Bebauung grundsätzliche Auswirkungen zu erwarten. Bei der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass in der Regel erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen enthält, an welchen sich konkrete Auswirkungen bemessen lassen.

3 Nachrichtliche Berichtigung Bereich 3: „Neubau einer Kindertagesstätte“, Kernstadt

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Volkmarsen hat in ihrer Sitzung am 13.07.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „In der Wittmarzweite / Vor dem Walderberge“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach Baugesetzbuch aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Vor der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurden die Flächen als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung *„kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“*, *„öffentliche Grünflächen“* und *„Wohnbauflächen“* dargestellt. Nach der nachrichtlichen Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen als *„Flächen für den Gemeinbedarf“* mit der Zweckbestimmung *„sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“* dargestellt.

Bei einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes entfällt das Änderungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Die Berichtigung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

4 Nachrichtliche Berichtigung Bereich 4: „Neubaugebiet Am Külter Berge“, Külte

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Volkmarsen hat in ihrer Sitzung am 18.02.2020 den Bebauungsplan „Am Külter Berge“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach Baugesetzbuch aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Vor der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurden die Flächen als „*Flächen für die Landwirtschaft*“ dargestellt. Nach der nachrichtlichen Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen als „*Wohnbauflächen*“ dargestellt.

Bei einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes entfällt das Änderungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Die Berichtigung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

5 Nachrichtliche Berichtigung Bereich 5: „Auf dem Randsbreiter Wege“, Ehringen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Volkmarsen hat in ihrer Sitzung am 18.02.2020 den Bebauungsplan „Auf dem Randsbreiter Wege“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gem. § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Aktuell wird ein angrenzender Teilbereich als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt.

Vor der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurden die Flächen in weiten Teilen als „Wohnbauflächen“, teilweise auch als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Nach der nachrichtlichen Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Bei einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes entfällt das Änderungsverfahren, die aufsichtsbehördliche Genehmigung und die Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Die Berichtigung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.