
"Hinter der Mönchswiese"
Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Fuldata
OT Ihringshausen
Landkreis Kassel
Satzungsbeschluss
Begründung

Erstellt im Auftrag der
der Gemeinde Fuldata

Kassel, 02.10.2024

Auftraggeber: **Gemeinde Fuldata,**
Am Rathaus 9,
34233 Fuldata

Auftragnehmer: **BÖF-naturkultur GmbH**
Büro für angewandte Ökologie und Faunistik -
Hafenstraße 28
34125 Kassel
www.boef-nk.de

Projektleitung: Anke Seibert-Schmidt

Bearbeitung: Anke Seibert-Schmidt, Stefan Brinkmann (Karten)

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNG, ANLASS DER PLANUNG	1
2	VERFAHREN	1
3	PLANUNGSGEBIET	3
3.1	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3.2	AKTUELLE SITUATION, BESTAND	5
3.2.1	Biotoptypen	7
3.2.2	Fauna.....	9
3.2.3	Geologie und Boden	10
3.2.4	Wasser.....	10
3.2.5	Klima.....	10
3.2.6	Landschaftsbild	11
3.2.7	Mensch / Kultur und Sachgüter	11
3.2.8	Kampfmittel.....	12
3.3	ERSCHLIEßUNG	12
3.4	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	12
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	13
4.1	REGIONALPLANUNG	13
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	14
4.3	LANDSCHAFTSPLAN	14
4.4	SCHUTZGEBIETE	14
5	VORHABEN	15
5.1	ERSCHLIEßUNG	16
5.2	GRÜNPLANUNG.....	16
6	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	17
7	LITERATUR UND QUELLEN.....	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 3-1:	Lage des Geltungsbereichs im Luftbild, (Quelle: Geoportal Hessen 2022).....	4
Abb. 3-2:	Lage des Plangebiets im Kataster (Quelle; Geoportal Hessen)	4
Abb. 3-3:	Lage der Ausgleichsfläche in Fuldata Wilhelmshausen	4
Abb. 3-4:	Überblick über die aktuellen Nutzungen der Flächen des Geltungsbereichs	5

Abb. 3-5: Blick auf die südliche Grenze des Betriebsgeländes bzw. den bepflanzten Wall	6
Abb. 3-6: Blick auf die Hallen auf dem Betriebsgelände	6
Abb. 3-7: Blick auf die Dörnberstraße aus Richtung Westen (linkes Foto, rechts die westliche Zufahrt zum Betriebsgelände Florin, entlang der Straße Grünstreifen mit hochstämmigen Feldahornen (Acer campestre) und aus Richtung Osten (rechtes Foto)	7
Abb. 3-8: Stellplätze an der Dörnbergstraße zum Betriebsgelände, dahinter ist das mit Hecken gesäumte Wohngrundstück erkennbar	8
Abb. 3-9: Ausgleichsfläche am westlichen Rand des Betriebsgeländes	8
Abb. 3-10: Blick auf den bepflanzten Wall, links anschließend das bestehende Betriebsgelände, rechts die Erweiterungsfläche	9
Abb. 3-11: Auszug aus der Klimafunktionskarte 2019 des Zweckverbands Raum Kassel	11
Abb. 4-1: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009	13
Abb. 4-2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel (Stand 06.02.2023)	14
Abb. 5-1: Fläche für externe Ausgleichsmaßnahme in Fuldata Wilhelmshausen	16

1 VORBEMERKUNG, ANLASS DER PLANUNG

Das Landschaftsbau-Unternehmen Florin besitzt am Standort bereits Gewerbeflächen in einer Größe von knapp einem Hektar und benötigt zusätzliche Flächen für die effiziente Nutzung der vorhandenen Betriebsfläche sowie für notwendige Erweiterungen.

Ursprünglich entstand der Gewerbebetrieb auf den Flächen eines ehemaligen Aussiedlerhofs (Dörnbergstraße 31) mit landwirtschaftlichen Nutzgebäuden. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wurden zunächst Teilflächen zur Nutzung an das Unternehmen Florin verpachtet und schließlich komplett im Jahr 2005 an dieses verkauft.

Im Zuge der Nutzung fanden immer wieder Arrondierungen statt. Ackerflächen wurden in Lagerflächen umgewandelt, Hallen errichtet, Garagen und Aufenthaltscontainer aufgestellt. All dies erfolgte jeweils mit Einzelgenehmigungen und mit der Herstellung notwendiger Ausgleichsflächen. Die Erweiterungsfläche Richtung Süden wird nun benötigt, um vor allem größere Lagerkapazitäten zu schaffen. Im Zuge der Ausweisung der Erweiterungsfläche durch Aufstellung eines Bebauungsplans soll auch der Bestand, der im Außenbereich aus den Anlagen des Aussiedlerhofs – und somit privilegiert - entwickelt wurde, durch Einbeziehung in den Bebauungsplan städtebaulich geordnet und für die Zukunft eine gesicherte Entwicklung der Flächen gewährleistet werden.

Die detaillierte Beschreibung des Bedarfs des Betriebes und der geplanten Nutzungen ist dem Kapitel 4 zu entnehmen.

Der Bebauungsplan wird im normalen zweistufigen Verfahren mit Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt.

Da der Bebauungsplan nicht den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans entspricht, aber nach dem Baugesetzbuch aus diesem zu entwickeln ist, muss auch der Flächennutzungsplan für den betroffenen Bereich geändert werden.

2 VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts. Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) erfolgte in der Zeit vom 09.11.2023 bis 16.12.2023.

Aus der beteiligten Öffentlichkeit wurden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht. Von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken vorgetragen, aber verschiedene Anregungen und Hinweise:

Das Dezernat Bergbau des RP Kassel und die Uniper Kraftwerke GmbH weisen darauf hin, dass im Planungsgebiet Bergbau auf Braunkohle umgegangen ist. "Nach dem vorliegenden Grubenbild wurde von 1911 bis 1913 oberflächennah in einer Tiefe von ca. 10-15 m Braunkohle gewonnen. "Erfahrungsgemäß klingen die Setzungsbewegungen im Deckgebirge innerhalb der ersten 10 bis 20 Jahre nach Beendigung der Gewinnung ab. Der Baugrund ist jedoch

dauerhaft gestört und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass über lange Zeiträume hinweg weitere Bewegungen im Untergrund auftreten. Diese Besonderheit muss bei jeglicher baulicher Nutzung berücksichtigt werden. Die dauerhafte Standsicherheit baulicher Anlagen (auch Ver- und Entsorgungsanlagen), ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten und im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen." (Uniper Kraftwerke GmbH, Stellungnahme vom 24.11.2023). Der Hinweis wird für die Bauherren in den Bebauungsplan aufgenommen.

Landkreis Kassel, Wasser- und Bodenschutz: Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers (Abwasser) in die Mischwasserkanalisation bei der Gemeinde Fuldata liegt, und dass diese als Betreiber der Kanalisation dafür Sorge zu tragen hat, dass im gesamten Entwässerungssystem der bei der Mischwasserbehandlung nach dem Stand der Technik erforderliche Stoffrückhalt eingehalten wird. Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser „ortsnah versickert, verrieselt, direkt oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden (soll), soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“. Die Möglichkeit der Nutzung zu Brauchwasserzwecken bzw. dezentralen Versickerung des nicht schädlich verunreinigten (insbesondere des auf den Dachflächen anfallenden) Niederschlagswassers ist einer Einleitung in die Mischwasserkanalisation aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht vorzuziehen. Dieser gesetzlichen Vorgabe entspricht auch der § 37 des Hessischen Wassergesetzes. Der Hinweis auf diese gesetzlichen Regelungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine entsprechende Festsetzung ohne die Grundlage einer entsprechenden gemeindlichen Satzung ist nicht möglich.

Außerdem wird die Zustimmung zum Bebauungsplan davon abhängig gemacht, dass "eine nennenswerte Mehrbelastung der Kläranlage ausgeschlossen ist". Auf die Abwasserverordnung wird hingewiesen. Dem wird erwidert, dass absehbar keine Gewerbeansiedlungen vorgesehen sind, die nennenswerte Mehrbelastungen des Abwassers erwarten lassen. Die Fläche soll der Erweiterung des bereits dort ansässigen Betriebs dienen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt andere Betriebe dort ansässig werden, so sind auch diese an die gesetzlichen Vorgaben der Abwasserverordnung sowie des Bundes- und Landes-Wassergesetzes gebunden.

Weiterhin werden Hinweise auf die gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz und für die Installation von Erdwärmesonden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die **Naturschutzbehörde des Landkreises Kassel** weist darauf hin, dass Kompensationsflächen aus vergangenen Baugenehmigungen überplant werden, und dass dies in der Begründung zu erwähnen ist. Dies ist im Rahmen der Entwurfserstellung erfolgt.

Der Brandschutz des Landkreises Kassel weist auf die Anforderungen der Löschwasserversorgung und der Zufahrtsmöglichkeiten der Feuerwehr hin. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Der Zweckverband Raum Kassel empfiehlt eine Eingrünung des Geländes an der südlichen Grenze mindestens mit einer Strauchbepflanzung weiterhin vorzusehen. Dieser Empfehlung wird zugunsten einer optimalen Nutzung der Flächen und damit zur möglichst geringen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht gefolgt. Im Umfeld liegen nur landwirtschaftliche Flächen und weitere Gewerbeflächen. Es bestehen keine besonders schutzbedürftigen Spazierwege oder sonstige Sichtbeziehungen.

Der Empfehlung eine Dachbegrünungspflicht festzusetzen, wird gefolgt. Eine Pflicht Solarnutzung für die Dächer vorzusehen, wird dagegen nicht festgesetzt, da dies aufgrund der geringen Fläche des Geltungsbereichs, insbesondere der Erweiterungsflächen, nicht als sinnvoll erachtet wird.

Festsetzungen zur Behandlung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke sind ohne eine entsprechende Satzung der Gemeinde nicht möglich. Grundsätzliches – wie die Pflicht zur möglichst umfassenden Rückhaltung und Verwertung der Niederschläge auf dem Grundstück – wird bereits durch das Wasserhaushaltsgesetz (§ 55) sowie das Hessische Wassergesetz (§ 37) vorgeschrieben. Es werden daher nur Hinweise auf diese gesetzlichen Vorgaben aufgenommen.

3 PLANUNGSGEBIET

3.1 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ihringshausen der Gemeinde Fuldata im Landkreis Kassel. Es beinhaltet die vorhandene Betriebsfläche des Gartenbauunternehmens Florin und die daran anschließende südliche Erweiterungsfläche, die das bestehende Gelände um rund die Hälfte vergrößert. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 14 der Gemarkung Ihringshausen das Flurstück 25/9 vollständig sowie teilweise das Flurstück 25/10. Daraus ergibt sich eine Gesamtgröße des Geltungsbereichs von rund 1,6 ha.

Es wird außerdem als Teilbereich B ein Teil des Flurstücks 62/1 der Flur 5 in der Gemarkung Wilhelmshausen mit einer Fläche von rund 4.220 m² als Ausgleichsfläche festgesetzt.



Abb. 3-1: Lage des Geltungsbereichs im Luftbild, (Quelle: Geoportal Hessen 2022)

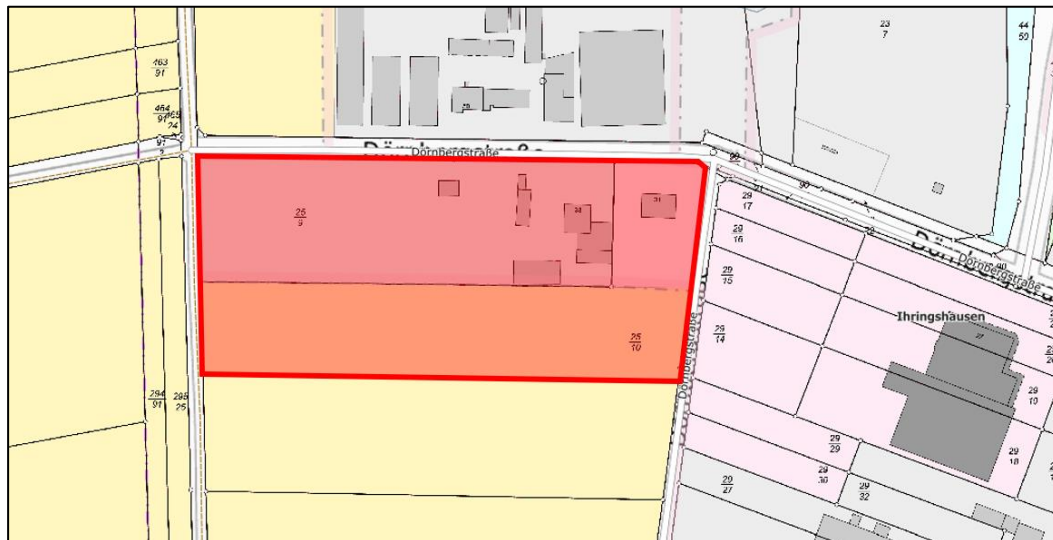


Abb. 3-2: Lage des Plangebiets im Kataster (Quelle; Geoportal Hessen)



Abb. 3-3: Lage der Ausgleichsfläche in Fuldata Wilhelmshausen

3.2 AKTUELLE SITUATION, BESTAND

Der nördliche Abschnitt des Geltungsbereichs umfasst das vorhandene Betriebsgelände des Gartenbaubetriebs Florin. Dort befinden sich Lager- und Maschinenhallen sowie Lagerflächen für Materialien.

Die südliche Grenze des bestehenden Betriebsgeländes bildet ein ca. 6,00 m breiter mit Sträuchern und Bäumen bepflanzter Wall.

Am westlichen Rand befindet sich zudem eine mit hochstämmigen Ebereschen bepflanzte Ausgleichsfläche, die in der Planung nach Süden fortgesetzt werden soll.

In der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs ist ein Grundstück mit Wohnbebauung abgeteilt, das für Eigentümer und Mitarbeitende des Betriebs zur Verfügung steht.



Abb. 3-4: Überblick über die aktuellen Nutzungen der Flächen des Geltungsbereichs



Abb. 3-5: *Blick auf die südliche Grenze des Betriebsgeländes bzw. den bepflanzten Wall*



Abb. 3-6: *Blick auf die Hallen auf dem Betriebsgelände*

3.2.1 Biotoptypen

Bei der Erweiterungsfläche für das Betriebsgelände handelt es sich um einen intensiv genutzten Acker.

Entlang der Dörnberstraße verläuft ein 5 - 6 m breiter intensiv gepflegter Rasenstreifen, auf dem eine Baumreihe aus Feldahornen steht. Hinter der Baumreihe und damit zum Betriebsgelände gerichtet, befindet sich außerdem eine hohe freiwachsende Hecke.



Abb. 3-7: Blick auf die Dörnberstraße aus Richtung Westen (linkes Foto, rechts die westliche Zufahrt zum Betriebsgelände Florin, entlang der Straße Grünstreifen mit hochstämmigen Feldahornen (*Acer campestre*) und aus Richtung Osten (rechtes Foto)

Dieser Pflanzstreifen endet an der ersten der beiden östlichen Zufahrten zum Betriebsgelände. Nach der zweiten Zufahrt ist der Pflanzstreifen nicht fortgesetzt, stattdessen befinden sich dort Stellplätze für PKW. Das Grundstück mit Wohnbebauung, das sich am östlichen Ende des Geltungsbereichs an der Dörnbergstraße befindet, ist zu dieser und zum östlich verlaufenden Feldweg ebenfalls durch eine hohe freiwachsende Hecke abgepflanz.



Abb. 3-8: *Stellplätze an der Dörnbergstraße zum Betriebsgelände, dahinter ist das mit Hecken gesäumte Wohngrundstück erkennbar*

Im Westen geht der Pflanzstreifen der Dörnbergstraße in die dortige Ausgleichsfläche über, die im Rahmen eines früheren Genehmigungsverfahrens angelegt wurde. Sie ist bepflanzt mit hochstämmigen Ebereschen.



Abb. 3-9: *Ausgleichsfläche am westlichen Rand des Betriebsgeländes*

Am südlichen Rand des bestehenden Betriebsgeländes wurde ein ca. 6 m breiter Wall angelegt und mit Sträuchern und Hochstämmen bepflanzt. An den Wall angrenzend befindet sich ein Ackerbrachestreifen.



Abb. 3-10: Blick auf den bepflanzen Wall, links anschließend das bestehende Betriebsgelände, rechts die Erweiterungsfläche

Die Gehölzpflanzungen, die das Gebiet im Norden, Westen und Süden umgeben, stellen eine Kompensationsmaßnahme aus einem Genehmigungsverfahren von 2009 dar (Verfahrens-Nr. 7230, Maßnahmen-Nr. 10573). Die nördlichen und westlichen Bereiche werden erhalten und in die Festsetzungen übernommen. Der Streifen im Süden wird nicht erhalten, sondern im Rahmen der gesamten Eingriffs-/Ausgleichsplanung berücksichtigt und entsprechend ersetzt.

3.2.2 Fauna

Aufgrund der geringfügigen neuen Flächeninanspruchnahme im Vergleich zu den verbleibenden Ackerflächen, die im Umfeld großflächig vorhanden sind, ist nicht von Habitatverlusten auszugehen. Faunaerfassungen wurden daher nicht durchgeführt.

Es ist anzunehmen, dass die Fläche des Geltungsbereichs, ebenso die umliegenden Flächen, als Nahrungshabitat für Vögel dienen. Das Vorkommen von Bodenbrütern ist aufgrund der Nähe zu den gewerblich genutzten Flächen unwahrscheinlich.

3.2.3 Geologie und Boden

Die Böden des Gebiets setzen sich zusammen aus Tschernosem-Parabraunerden, Parabraunerden sowie örtlichen Pseudogley-Parabraunerden aus Löss. Das Ertragspotenzial liegt bei fünf und ist damit sehr hoch. Die Ertragsmesszahl liegt zwischen 70 und 75 Punkten und liegt damit über dem Gemarkungsschnitt von 64.

Die Bodenfunktionsbewertung, die auf den Daten des Bodenviewers Hessen (HLNUG 2012) basiert, stellt für den Geltungsbereich einen insgesamt sehr hohen Bodenwert dar.

Bergsenkungsgebiet

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt innerhalb eines Bergsenkungsgebiets, was bei der Planung baulicher Anlagen zu berücksichtigen ist. Die möglichen Bergsenkungen sind eine Folge der Bergbautätigkeiten in der Zeche Möncheberg. Dort wurden von 1821 bis 1963 Ton und Braunkohle abgebaut.

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

3.2.4 Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Die Informationen und Darstellungen zu den hydrogeologischen Gegebenheiten des Planungsgebiets zeigen, dass die beplanten Flächen im Hinblick auf das Grundwasser eine unterordnete Rolle spielen. Dies deckt sich auch mit den Ausführungen des Umweltberichts, indem festgestellt wird, dass eine Beeinflussung des Bodens durch Grundwasser nicht gegeben ist.

3.2.5 Klima

Im Landschaftsplan ist die Fläche als Ackerfläche sowie als eine Funktionsfläche für Klima dargestellt (vgl. Abb. 2-6). In der Klimafunktionskarte aus dem Jahr 2019 des Zweckverbands Raum Kassel ist die Fläche als Misch- und Übergangsklima ausgewiesen. Nördlich des Planungsgebiets befinden sich Luftleitbahnen mit Abflussrichtung nach Südosten.

Da Ackerflächen grundsätzlich Kaltluftentstehungsgebiete darstellen, ist auch hier von diesem

Effekt auszugehen. Allerdings liegen im Umfeld der beplanten Fläche weitere Äcker, weswegen von keiner starken Beeinträchtigung auszugehen ist. Zudem ist die Wirkung des Kaltluftentstehungsgebiets aufgrund der fehlenden Topografie eher gering.

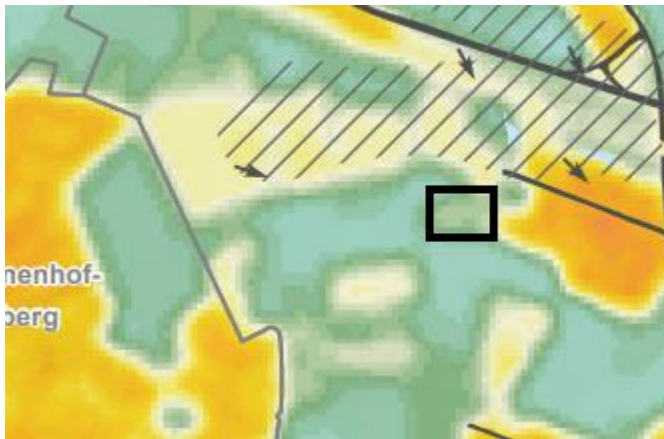


Abb. 3-11: Auszug aus der Klimafunktionskarte 2019 des Zweckverbands Raum Kassel

3.2.6 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet grenzt westlich an ein Gewerbegebiet. Nördlich verläuft die Landesstraße „Niedervellmarsche Straße L3234“ in etwa 350 m Entfernung, etwa 400 m Entfernung östlich verläuft die Bundesstraße 3.

Die Fläche des Planungsgebiets befindet sich in einer leichten Hanglage, die nach Osten exponiert ist. Westlich und östlich des Gebiets verlaufen Feldwege, von denen die Fläche einsehbar ist. Dem Landschaftsplan zufolge befinden sich keine oder nur wenige landschaftsprägende Elemente in diesem Bereich (vgl. Abb. 2-5).

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets ist das Landschaftsbild aktuell durch Ackerflächen, Siedlungen und Gewerbegebiete geprägt. Durch das bestehende und in unmittelbarer Nähe gelegene Betriebsgelände sowie das Gewerbegebiet ist die nähere Umgebung vorbelastet.

3.2.7 Mensch / Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. In näherer Umgebung befindet sich zwar ein Radweg, der durch das Gewerbegebiet verläuft (vgl. Abb. 2-5), allerdings wird dieser nicht beeinflusst.

3.2.8 Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst hat die Auswertung der vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben, dass sich das in ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Es muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung per Sondierung vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in eine Tiefe von 5 m (ab GOK IIWK) erforderlich. Die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen vom Regierungspräsidium Darmstadt sind dabei zu beachten.

3.3 ERSCHLIEßUNG

Eine verkehrliche Anbindung des Geltungsbereichs ist über die Dörnbergstraße gegeben.

3.4 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Fläche des Geltungsbereichs befindet sich im Privateigentum.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 REGIONALPLANUNG

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt vollständig in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft. In Teilen wird der Geltungsbereich von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug überlagert. Nördlich und östlich des Geltungsbereichs liegt ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand.

Grundsätzlich ist die Ausweisung von Baugebieten auf einer Vorrangfläche anderer, konkurrierender raumbedeutsamer Nutzungen oder Funktionen nicht möglich, da sie im Gegensatz zu Vorbehaltsgebieten einer Abwägung nicht zugänglich sind.

Im vorliegenden Fall wurde einer moderaten Erweiterung des vorhandenen Betriebs zugestimmt, um dessen Verbleib am Standort zu ermöglichen. Es wurde vorab der erforderliche Flächenbedarf ermittelt, um die Planung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

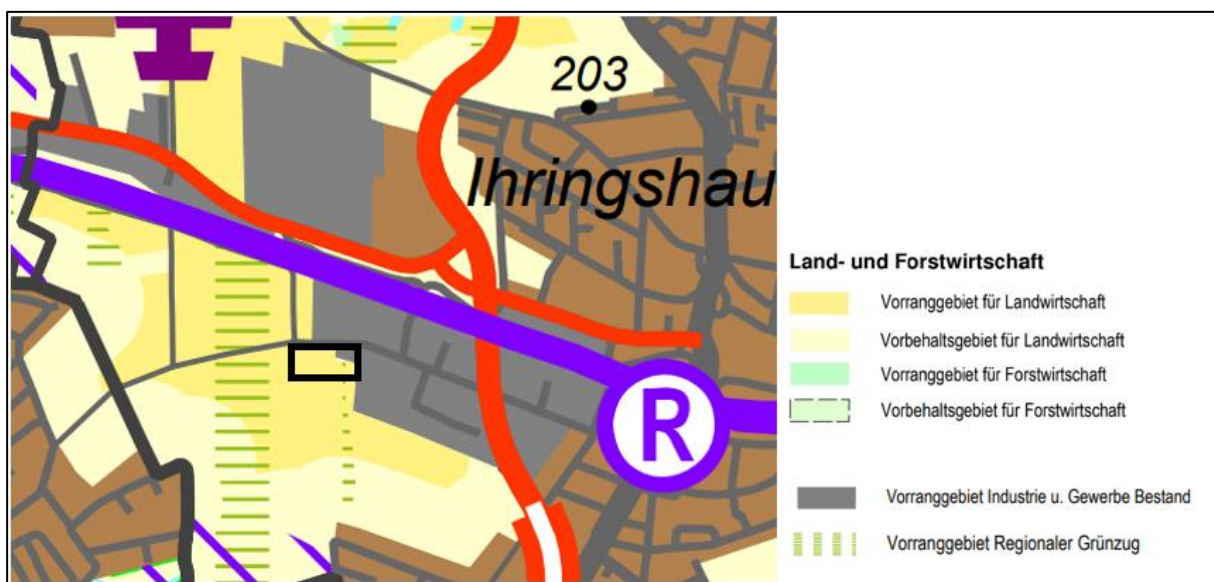


Abb. 4-1: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Geltungsbereichs aktuell als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Das Gebäude, das inzwischen ausschließlich der Wohnnutzung dient, ist noch als landwirtschaftlicher Betrieb dargestellt. Diese Darstellungen werden durch eine entsprechende mit dem Bebauungsplan einhergehende Änderung des Flächennutzungsplans aktualisiert.

Nachrichtlich dargestellt ist der Umstand, dass die Fläche innerhalb eines Bergsenkungsbereichs liegt, was bei der Planung baulicher Anlagen zu berücksichtigen ist.

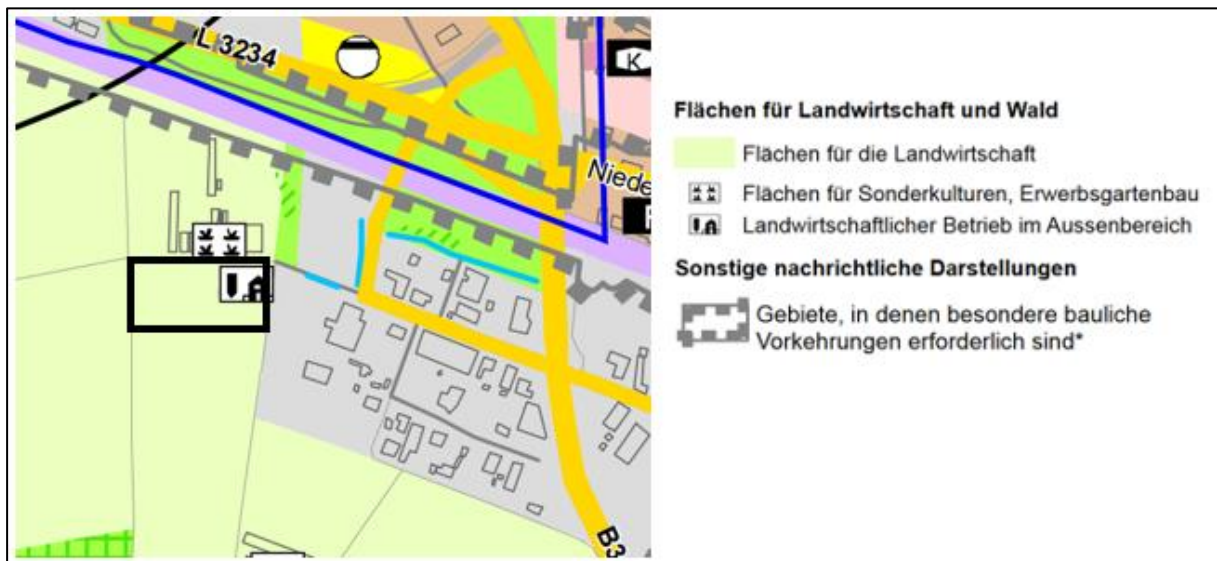


Abb. 4-2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel (Stand 06.02.2023)

4.3 LANDSCHAFTSPLAN

Die Karte "Realnutzung" des Landschaftsplans aus 2007 stellt noch den gesamten Geltungsbereich als Ackerfläche und das Wohngebäude als landwirtschaftliches Gebäude im Außenbereich dar.

Gemäß der Karte "Maßnahmen" liegen der gesamte Geltungsbereich sowie sein nördliches und westliches Umfeld in einem als "Funktionsfläche für das Klima" ausgewiesenen Bereich. Als Maßnahmen werden zudem Strauchpflanzungen entlang der Dörnbergstraße und des östlich angrenzenden Feldwegs dargestellt.

4.4 SCHUTZGEBIETE

Durch die Planung sind keine Schutzgebiete betroffen.

5 VORHABEN

Auf den Flurstücken 25/9 und 25/10 (Dörnbergstr. 31 + 33) wurde in den 1970-er Jahren ein sogenannter Aussiedlerhof mit landwirtschaftlichen Nutzgebäuden und dazugehörigem Wohnhaus errichtet. In den 1980-er Jahren wurden noch Erweiterungsbauten getätigt. Nach Aufgabe der Landwirtschaft wurden zunächst Teilflächen zur Nutzung an das Unternehmen Florin verpachtet und schließlich komplett im Jahr 2005 an dieses verkauft.

Im Zuge der Nutzung erfolgte eine stetige Arrondierung, Ackerflächen wurden in Lagerflächen umgewandelt, Hallen errichtet, Garagen und Aufenthaltscontainer aufgestellt. Bei diesen Vorhaben handelte es sich nicht mehr um privilegierte Bauten. Die Umsetzung erfolgte mit Einzelgenehmigungen durch die betroffenen Behörden und unter der Auflage der zu leistenden Ausgleichsmaßnahmen.

Die südliche Erweiterungsfläche wird nun benötigt um größere Lagerkapazitäten für die Aufarbeitung von Astwerk und Stammholz für die Wiederverwendung als Energieträger zu schaffen. Das zu lagernde und aufzuarbeitende Material umfasst reines Astwerk und Heckenschnitt, reines Stammholz ab ca. 20 cm Durchmesser sowie Wurzelmasse. Das Material muss getrennt werden, damit es einer entsprechenden Wiederverwendung oder Entsorgung zugeführt werden kann. Die verbleibenden Reststoffe werden geschreddert und ebenfalls verwertet.

Ebenso besteht Bedarf für die Einlagerung größerer Materialmengen an Baustoffen (Schüttgüter und Palettenware) um wirtschaftliche Preise zu erhalten und Marktschwankungen ausgleichen zu können (Preise/Verfügbarkeiten).

Zudem müssen Materialien gelagert werden, die von Baustellen zurückkommen. Auch diese müssen sortenrein gelagert werden, um dann in größeren Mengen abgefahren und entsorgt zu werden. Darüber hinaus werden gütegesicherter Rindenmulch und Hackschnitzel als Fallschutzmaterial vertrieben. Die bisherigen Lagermöglichkeiten erlauben es nicht volle Schubodenfahrzeuge einzulagern.

Die bisherige Nutzung von Bestandsgebäuden ist eine Kompromisslösung. Insbesondere Größe, Zuschnitt und Ausrichtung sind für die immer größer werdenden Fahrzeuge und Maschinen nicht oder nur bedingt geeignet. Neubauten wie Sozialräume, Büro, Werkstatt oder ähnliches sind mangels rechtlichen Rahmens und Platzes auf dem aktuellen Betriebsgelände nicht möglich.

Die Verarbeitung der Materialien und die An- und Abfuhr erfolgt mit Großmaschinen und LKW als Sattelzug oder Anhängerzug. Die Länge eines solchen Fahrzeugs beträgt etwa 18 m. Die Tiefe für Materialboxen, die sortenrein jeweils ab 100 m³ oder 15 Europaletten fassen sollten, beträgt etwa 10 m. Zzgl. des benötigten Rangierbereichs wird eine Fläche von mindesten 40 m Tiefe benötigt.

Die aktuell beengten Platzverhältnisse, insbesondere im Bereich zwischen den Bestandsgebäuden, sorgen für Behinderungen im Ablauf der Betriebstätigkeiten. Eine Entzerrung dieser Situation durch neue Gebäude und Platzflächen ist für eine effiziente Entwicklung des Betriebs erforderlich.

5.1 ERSCHLIEßUNG

Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch Anschlüsse an Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

5.2 GRÜNPLANUNG

Die vorhandene Ausgleichsfläche im Westen wird erhalten und in ganzer Breite nach Süden verlängert.

Auf eine Eingrünung des Geländes im Süden wird verzichtet, um nicht mehr wertvollen Ackerboden als nötig zu beanspruchen. Aus diesem Grund wird auch der Wall, der künftig mittig auf dem Betriebsgelände läge, nicht erhalten. Dafür wird eine mindestens 50%-ige Dachbegrünung festgesetzt. Außerdem wird eine externe Ausgleichsfläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen. Es handelt sich dabei um eine Wiesenfläche an der Fulda, deren extensive Pflege langfristig gesichert werden soll. Die Maßnahmenfläche wird als Teilbereich B in den Bebauungsplan aufgenommen.



Abb. 5-1: Fläche für externe Ausgleichsmaßnahme in Fuldata Wilhelmshausen

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Fläche wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Als maximale zulässige Grundflächenzahl gem. § 16 und § 19 BauNVO wird 0,8 festgesetzt. Dies soll eine effiziente und kompakte Nutzung der Grundstücksfläche ermöglichen.

Die maximal zulässige Gesamthöhe von Gebäuden beträgt 10 m.

Überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Durch eine Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Baugrenze wurde so ausgelegt, dass eine möglichst große Flexibilität für den Betrieb zur Anordnung seiner Anlagen und Gebäude gegeben ist.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB) und Bindung für Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Für Dächer von Neubauten wird eine 50%-ige Dachbegrünung festgesetzt.

Es wird außerdem festgesetzt und beschrieben, dass und in welcher Weise die Beleuchtung Insektenfreundlich zu gestalten ist.

Die vorhandene Ausgleichsfläche im Westen wird erhalten und nach Süden erweitert. Die vorhandenen Baupflanzungen sollen fortgesetzt werden. Eventuell könnten auf diese Fläche die auf dem Bestandswall stehenden hochstämmigen Bäume verpflanzt werden, wenn der Wall für die Neuordnung des Betriebes abgetragen wird.

Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen, d.h. durch zwei jährliche Mahdgänge mit Abtransport des Mahdguts nach drei Tagen. Die erste Mahd soll nach dem 15. Juni stattfinden. Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen. Alternativ kann die Fläche extensiv beweidet werden. Eine entsprechende Pflege wird auch für die Wiese des Teilbereichs B als externe Kompensationsmaßnahme festgesetzt, mit dem Hinweis, dass die erste Mahd erst nach Abschluss der Blütezeit der dort festgestellten Orchideen stattfinden darf.

Aufgestellt, Kassel den 02.10.2024

BÖF-naturkultur GmbH, Büro für angewandte Ökologie und Faunistik

7 LITERATUR UND QUELLEN

REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN 2009: Regionalplan Nordhessen 2009

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL 2023: Flächennutzungsplan der Stadt und Region Kassel

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL 2007: Landschaftsplan der Stadt und Region Kassel

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL 2019: Klimafunktionskarte der Stadt und Region Kassel

Internetseiten

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2022A): NATUREG-VIEWER (<https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>); zuletzt abgerufen am 31.05.2023

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2022B): WRRL-VIEWER (<http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>); zuletzt abgerufen am 31.05.2023

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Stand: zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), Stand: zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), Stand: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)