
Begründung

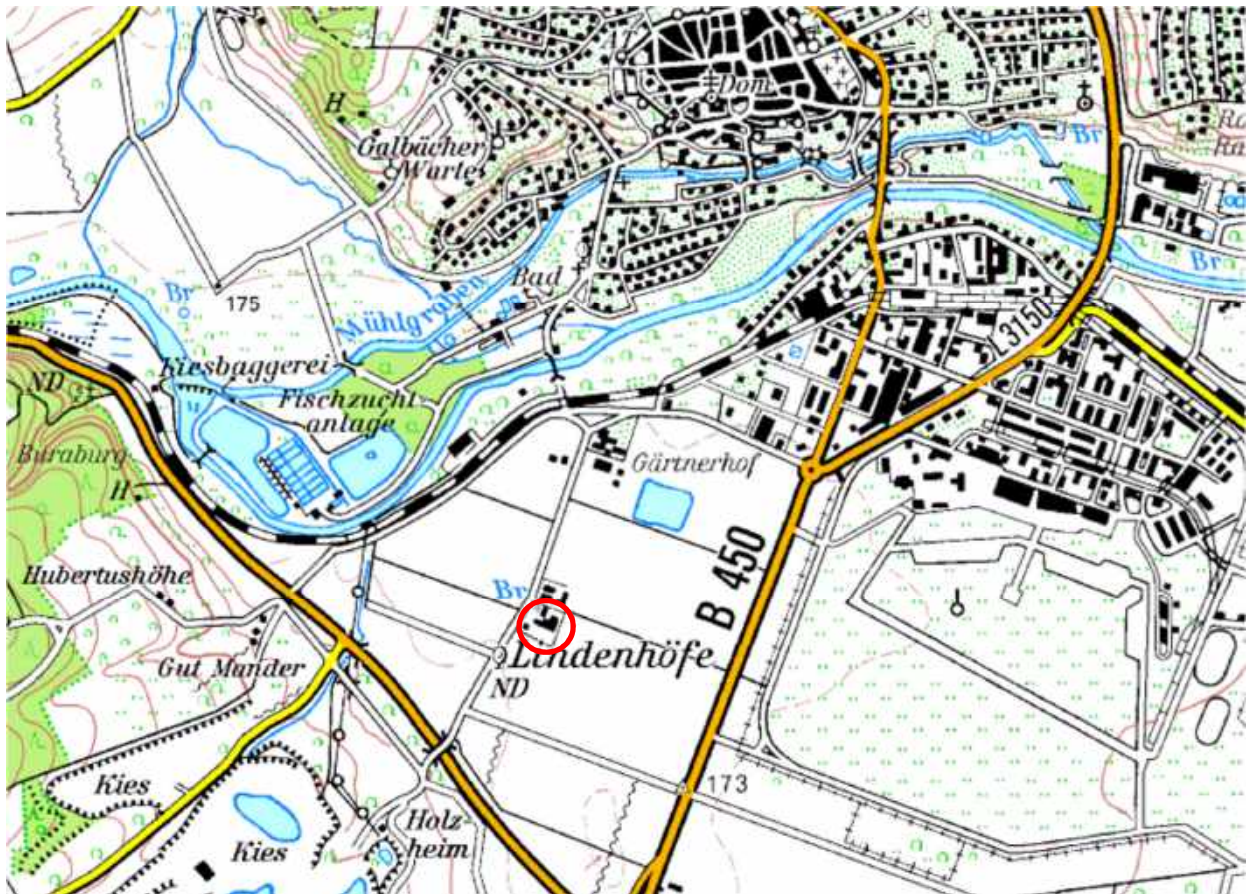
Bauleitplanung der Stadt Fritzlar

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Fritzlar Nr. 8 „Sondergebiet – Handwerklicher Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb

Lindenweg 7“

VORENTWURF



Bearbeitung:

planungsgruppe stadt + land
Büro für Stadt und Landschaftsplanung
Querallee 41 - 34119 Kassel
Tel.: 0561/26218
www.psl-kassel.de

Stand September 2020

Inhalt

1. Anlass und Planungsziel.....	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2.1 Plangebiet und angrenzende Nutzungen	4
2.2 Realnutzung / Lage im Raum	5
3. Rechtsgrundlagen	6
4. Planerische Rahmenbedingungen	7
4.1 Raumordnung und Landesplanung.....	7
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	8
4.3 Verbindliche Bauleitplanung	8
4.4 Landschaftsplan	8
4.5 Schutzgebiete und –objekte.....	9
4.6 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel.....	9
5. Bebauungsplanverfahren.....	10
5.1 Aufstellungsbeschluss	10
5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB).....	10
5.3 Beteiligung der Behörden nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB).....	10
6. Umweltprüfung / Umweltbericht	10
7. Planungskonzept	11
7.1 Vorhabenbeschreibung.....	11
7.2 Ver- und Entsorgung.....	12
7.3 Verkehrliche Erschließung	12
7.4 Belange des Immissionsschutzes	12
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	12
8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	13
8.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
9. Orts- und Gestaltungssatzungen	13
9.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)	13
9.2 Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO).....	14
10. Flächenbilanzierung / Städtebauliche Werte.....	14
11. Vermeidung, Minimierung und Kompensation.....	14
12. Artenschutz	15

1. Anlass und Planungsziel

Die Mastschweine des landwirtschaftlichen Betriebes Volke GbR (Erwin Volke / Martin Volke) wurden bis zur Schließung des Schlachthofes in Bad Wildungen dort geschlachtet, dann zurück an die Betriebsstätte in Fritzlar verbracht und weiterverarbeitet. Die Vermarktung erfolgt u. a. über den Hofladen bzw. andere Vermarktungsunternehmen.

Seit der Schließung des Schlachthofes in Bad Wildungen werden ein Teil der Schweine in einer kleinen Metzgerei in der Region und der andere Teil in der Schlachtstätte der Vieh- und Fleischvermarktung Nordhessen eG in Bad Arolsen-Mengeringhausen geschlachtet. Dies ist aus unterschiedlichen Gründen sowohl für das Unternehmen Volke als auch für andere frühere Nutzer des Schlachthofes Bad Wildungen keine optimale Situation.

Durch die Errichtung eines eigenen Schlachtbetriebes als eigenes Unternehmen soll hier eine entscheidende Verbesserung erreicht werden.

Zur geplanten Errichtung einer regionalen handwerklichen Schlacht- und Verarbeitungsstätte am „Lindenweg 7“ (Familie Volke / Lindenhoflädchen) fand am 24.08.2020 ein Behördentermin mit Vertretern des zuständigen Regierungspräsidiums Gießen, des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, des Kreisausschusses des Schwalm-Eder-Kreises, des Regionalbauernverband Kurhessen e. V. und der Stadt Fritzlar statt.

Hierbei wurde festgestellt, dass das Vorhaben im Rahmen des hessischen Förderprogramms zur Marktstrukturverbesserung gefördert werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen für einen derartigen Betrieb vorliegen.

So muss der Bezug der Schlachttiere auf einer vertraglichen Basis im Umfang von mindestens 40% der zu schaffenden Kapazitäten von mindestens drei landwirtschaftlichen Unternehmen beruhen – die nicht mit dem Investor (d. h. Fam. Volke) – verbunden sind.

Es muss sich zudem um ein eigenständiges Unternehmen der Verarbeitung und Vermarktung handeln, das nicht Teil eines landwirtschaftlichen Unternehmens ist oder einen landwirtschaftlichen Nebenbetrieb umfasst.

Ein derartiges eigenständiges Unternehmen ist allerdings im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) unzulässig, da es sich um einen Gewerbebetrieb (und nicht mehr um ein privilegiertes landwirtschaftliches Vorhaben) handeln würde.

Für die Realisierung einer handwerklich geführten Schlacht- und Verarbeitungsstätte im Außenbereich sind daher zunächst die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen.

Dem Vorhabenträger liegt bereits eine aktuelle Baugenehmigung vom Juli 2020 zur Nutzungsänderung eines ehemaligen Schweinestalles in Fleisch- und Wurstproduktion sowie für eine Verkaufsraumerweiterung für den Hofladen vor. Während der aktuell laufenden Bauarbeiten hat sich herausgestellt, dass der ehemalige Schweinestall aus statischen Gründen bis auf die Grundmauern abgetragen werden muss.

Eine eigene Schlachtung war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vorgesehen. Hierzu müsste an die aktuell genehmigte neue Verarbeitungsstätte (derzeit im Bau) ein daran angegliederter Neubau als Schlachtbetrieb mit einer Bruttogrundfläche von ca. 215 m² errichtet werden.

Der aktuelle Umfang der Schlachtungen pro Woche liegt derzeit bei 25 bis 40 Schweinen. In der geplanten handwerklichen Schlacht- und Verarbeitungsstätte würden unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen voraussichtlich zwischen ca. 30 bis max. 150 Schweine in der Woche geschlachtet.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt auf ein konkretes Vorhaben ab. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst den Vorhaben- und Erschließungsplan mit den drei Teilen:

- Teil 1 / 3 "Grundriss und Freiflächengestaltung - Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans"
- Teil 2 / 3 "Ansichten und Schnitte Neubauten"
- Teil 3 / 3 "Gebäudegrundrisse / Nutzungen"

Der Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Fläche für die Landwirtschaft – Aussiedlerhof dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB entsprechend in eine „Sonderbaufläche Handwerklicher Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb“ geändert werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

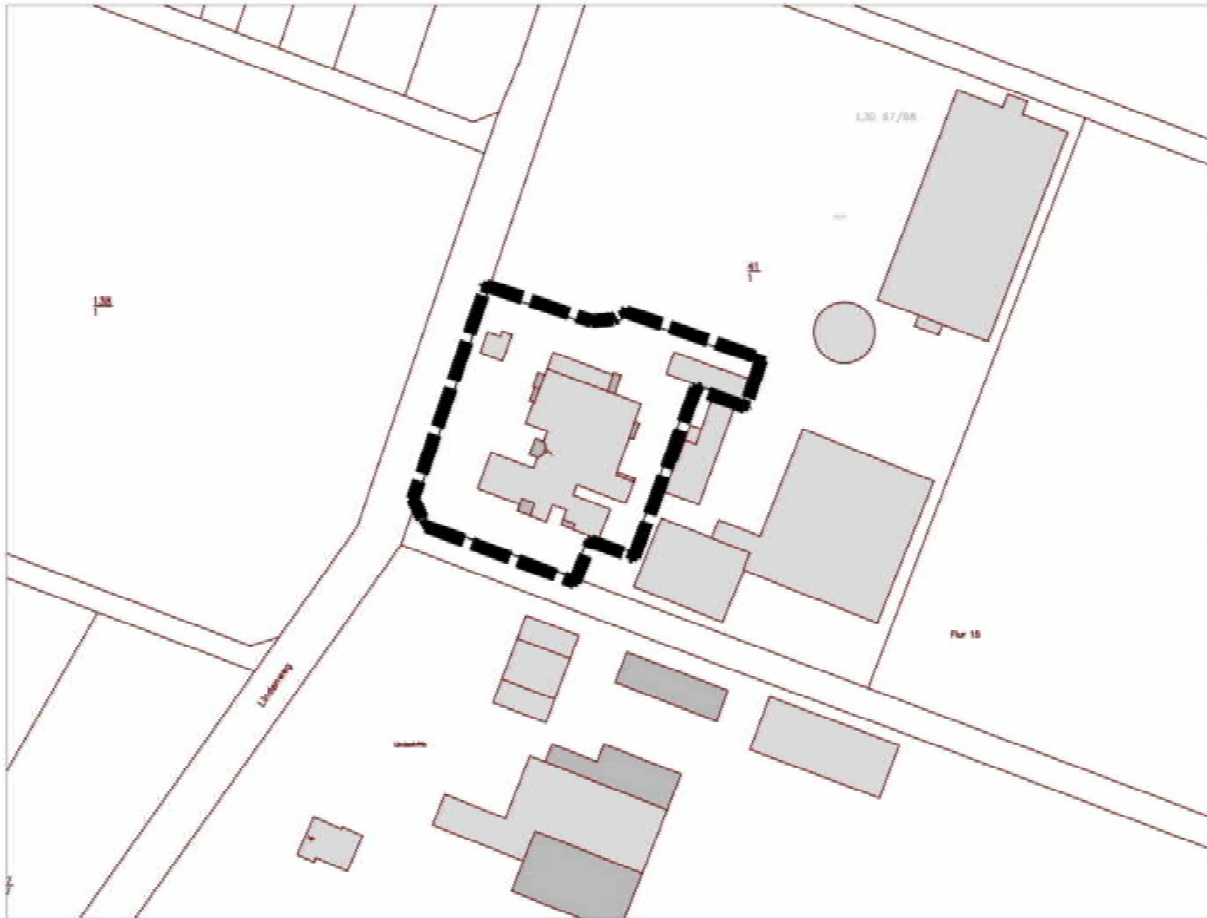
2.1 Plangebiet und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden der Kernstadt Fritzlar.

Er wird im Norden von landwirtschaftlichen Flächen, im Nordosten und Osten von Gebäuden und Wirtschaftsflächen des landwirtschaftlichen Betriebes Volke GbR begrenzt, an diese Flächen schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Westlich bildet der Lindenweg die Geltungsbereichsgrenze, daran anschließend befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen.

Im Süden bilden ein Wirtschaftsweg sowie ein weiterer Aussiedlerhof die angrenzende Nutzung. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der nachfolgenden Skizze dargestellt.



(Geltungsbereich ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche von Flurstück 41/1 in Flur 15, Gemarkung Fritzlar und weist eine Größe von ca. 3.800 m² auf.

2.2 Realnutzung / Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Untereinheit der sogenannten 'Fritzlarer Ederflur' (343.211), einer breiten, fruchtbaren und hochwasserfreien Niederterrassenplatte der Eder.

Der engere Planungsraum mit seiner ackerbaulich genutzten Offenlandschaft weist eine Höhenlage von ca. 175 m ü. NN auf.

Die Flächen im Geltungsbereich werden weitgehend als landwirtschaftlicher Aussiedlerhof mit entsprechenden Gebäuden und versiegelten Wirtschaftsflächen sowie einem kleinen Lädchen zur Direktvermarktung samt Kundenparkplätzen genutzt.

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. I S. 607)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198) zum Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018
- HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) in der Fassung vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290)

4. Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Regionalplan Nordhessen

Im RPN 2009 ist der Geltungsbereich als ‚Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft‘ dargestellt.



Landschaftsrahmenplan Nordhessen (LRP) 2000

Karte Zustand und Bewertung:

Strukturvielfalt der Raumtypen: geringe Vielfalt

Entwicklungskarte:

keine Planungsaussagen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Fritzlar ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft - Aussiedlerhof dargestellt.



4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die vorhandenen Gebäude wurden über § 35 BauGB (privilegiertes Bauen im Außenbereich) genehmigt. Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsgültigen Bebauungsplanes.

4.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Fritzlar sind der Geltungsbereich und dessen Umfeld als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

4.5 Schutzgebiete und –objekte



Auszug Natureg

Schutzgebiete nach wasserrechtlichen Vorgaben

Der Geltungsbereich liegt in folgendem Heilquellenschutzgebiet: qualitative Zone IV, alt-HQS Bad Wildungen mit der WSG-ID 635-139.

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Es sind keine Kulturdenkmale und kulturhistorisch bedeutsame Objekte vorhanden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

Geschützte Teile von Natur und Landschaft gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. gem. Hessischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) wie Natura 2000, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope u.a. sind nicht betroffen.

Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale

Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale sind nicht bekannt.

4.6 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel vor.

5. Bebauungsplanverfahren

5.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar hat in ihrer Sitzung am 17.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur städtebaulichen Ordnung den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Fritzlar Nr. 8 „Sondergebiet – Handwerklicher Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb Lindenweg 7“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 3 Abs. 1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____. Auf diesen Termin wurde am _____ ortsüblich hingewiesen.

§ 3 Abs. 2 Der Bebauungsplanentwurf wird mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Fritzlar wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, werden mindestens eine Woche vorher am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.

5.3 Beteiligung der Behörden nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 4 Abs. 1 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ mit Anschreiben vom _____.

§ 4 Abs. 2 Die Stadt Fritzlar holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung innerhalb einer Frist von einem Monat ein.

6. Umweltprüfung / Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 20 und § 1a BauGB wird eine **Umweltprüfung** durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird angewendet. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt.

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde ein **Umweltbericht** erstellt. In dem Umweltbericht werden die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Anlage ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie in einer Erklärung zum Umweltbericht die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wird, dargelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten **Teil der Begründung**.

7. Planungskonzept

7.1 Vorhabenbeschreibung

Durch den Bebauungsplan soll die Erweiterung der Produktionsstätte für die Metzgerei mit eigener Schlachtung des landwirtschaftlichen Betriebes Volke GbR (Erwin Volke / Martin Volke) ermöglicht werden. Bisher zählte die Metzgerei als landwirtschaftlicher Nebenbetrieb („Erwin Volke, Lindenhoflädchen, Metzgerei und Partyservice“).

Für das geplante Vorhaben mit Erweiterung wird sie als eigenständiges Unternehmen der Verarbeitung und Vermarktung erfolgen, das nicht Teil des landwirtschaftlichen Unternehmens oder eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes ist. Die Bezeichnung des Unternehmens bleibt unverändert.

Für die Gebäudeerweiterungen soll die Fläche eines inzwischen abgerissenen Schweine- und Hühnerstalles genutzt werden.

Grund für die Erweiterung ist neben der steigenden Nachfrage die aktuelle Situation der Schlachtbetriebe in der Region Nordhessen. Der Schlachthof Bad Wildungen, welcher in den vergangenen Jahren zur Schlachtung der Schweine genutzt wurde, besteht nicht mehr.

Der aktuelle Umfang der Schlachtungen pro Woche beträgt zurzeit 25 bis 40 Schweine. Angestrebt ist eine Schlachtung von ungefähr 30 bis 150 Schweinen pro Woche aus dem landwirtschaftlichen Betrieb des Vorhabenträgers sowie weiteren landwirtschaftlichen Unternehmen, die nicht mit dem Vorhabenträger verbunden sind.

Das Vorhaben liegt mit Anlagen zum Schlachten von Tieren mit einer Kapazität von kleiner 4 Tonnen pro Tag unterhalb der Schwelle der 4. BImSchV (Bundes-Immissionsschutzverordnung).

Vor der Schlachtung gelangen die Tiere in Warte- bzw. Ruheställe, um Stress für die Tiere zu vermeiden. Angrenzend an die Warte- bzw. Ruheställe befindet sich der Betäubungsraum, in dem nach der Betäubung die Schweine entbluten. Das Blut wird gesammelt und gekühlt und anschließend für die Entsorgung im Konfiskaterraum zwischengelagert.

Die Schweine werden in einer Brüh- und Enthaarungsmaschine im Schlachtraum 2 gesäubert und anschließend aufgeschnitten, wobei die Innereien entnommen werden. Die Innereien werden ebenso wie das Blut in den Konfiskaterraum gebracht und gekühlt.

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt nach der Schlachtung durch eine externe Entsorgungsfirma. Im weiteren Verlauf werden die Schweine geteilt und der veterinärmedizinischen Kontrolle unterzogen. Im Anschluss an die Kontrolle werden die Schweinehälften sofort im Kühlhaus heruntergekühlt. Ausnahme ist das Fleisch, welches für die Erzeugung von ‚Ahler Wurst‘ sofort weiterverarbeitet wird.

Die Erweiterung der Produktionsstätte soll neben dem Bau der Schlachträume der Erweiterung der Produktionsräume sowie der Erweiterung der Ladenfläche zur Direktvermarktung der eigenen Produkte dienen. Dazu sollen zwei neue Wurstkammern eingerichtet werden, welche notwendig sind, um die erzeugten Wurstprodukte zu lagern.

Darüber hinaus sollen im Rahmen der Erweiterung drei Wohnungen für Mitarbeiter geschaffen werden, um diesen unter der Woche auf dem Hof eine Wohnung zur Verfügung zu stellen. Die Wohnungen sollen jeweils für eine Person ausgelegt sein.

Neben der Erweiterung der Produktionsstätte soll in dem Zuge der Neubau zusätzlich für neue Büroräume genutzt werden, in denen Aufgaben wie die Buchhaltung und Personalverwaltung erledigt werden.

Der dreiteilige Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschreibt mit Teil 1 / 3 "Grundriss und Freiflächengestaltung - Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans" die geplanten Nutzungen (Freiflächen und Gebäudenutzung).

Gebäudeansichten der Neubauten sind in Teil 2 / 3 "Ansichten und Schnitte Neubauten" enthalten.

Teil 3 / 3 "Gebäudegrundrisse / Nutzungen" zeigt die geplanten Raumnutzungen detailliert auf.

7.2 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über das bestehende Netz gesichert.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes ist in ausreichendem Umfang gesichert. Entsprechende Entnahmestellen und Wassermengen sind vorhanden, ebenso Aufstellflächen für die Feuerwehr. Die Brandlast wird gegenüber der bisherigen Nutzung verringert.

Abwasserableitung

Betriebliche Abwässer werden einer fachgerechten Entsorgung zugeführt.

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Energieversorgungsunternehmens sichergestellt.

Telekommunikation

Der Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz ist vorhanden.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über den Lindenweg.

Durch das Vorhaben wird kein größerer Verkehr erzeugt. Es werden zusätzlich Tiere zur Schlachtung angeliefert und abgefahren, andererseits jedoch die Tiere des Betriebes Volke nicht mehr zur Schlachtung transportiert.

7.4 Belange des Immissionsschutzes

Durch das Vorhaben werden voraussichtlich keine erhöhten Lärm-, Geruch- oder Staubemissionen verursacht.

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

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

Gem. § 11 Abs. 1, 2 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Handwerklicher Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb" festgesetzt.

Das „Sondergebiet - Handwerklicher Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb" dient der Unterbringung eines handwerklich geführten Schlacht- und Verarbeitungsbetriebes einschließlich damit verbundener Nutzungen.

Von der Zweckbestimmung des Sondergebiets "Handwerklicher Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb" umfasst sind folgende Gebäudenutzungen:

Schlachthaus mit Warteställen, Betäubungsraum, Schlachträumen, Konfiskatraum, Kühlhaus/Kühlräume, Produktionsstätte für die Metzgerei (untergeordnet ist auch die Produktion/Verarbeitung weiterer im Rahmen der Landwirtschaft erzeugter Produkte wie z. B. Nudeln im Sondergebiet zulässig), Wurstkammern, Lagerräume, Verpackung und Technik, Büro-, bzw. Verwaltungsräume, sanitäre Anlagen, Umkleidung, Verkaufsfläche für die Direktvermarktung der erzeugten Produkte (untergeordnet sind neben Fleisch- und Wurstwaren auch weitere im Rahmen der Landwirtschaft erzeugte Produkte zulässig), Wohnnutzung für Mitarbeiter sowie Wohnnutzung des Betriebsinhabers mit Familie/Angehörigen.

Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungsart nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB).

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 und 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet in allen Teilgebieten auf GRZ 0,8 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Zur Bestimmung der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m festgesetzt. Die Gebäudeoberkante als Maß der maximalen Gebäudehöhe entspricht bei geneigten Dächern dem First bzw. dem oberen Dachabschluss, bei Flachdächern der Oberkante Attikaabschluss.

Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Gebäudeoberkante hinausreichende, untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt hiervon unberührt. Als Bezugshöhe wird die Höhe des bestehenden Fertigfußbodens der Bestandsgebäude festgesetzt.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen erfolgt gemäß der geplanten Nutzung.

9. Orts- und Gestaltungssatzungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie Fassadengestaltung.

9.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Es sind alle Dachformen zulässig, sofern die maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Dachflächen können als extensiv begrünte Flächen hergestellt werden.

9.2 Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in gedeckten Farbtönen mit landschaftsverträglichen Farben zu gestalten.

Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe auf das Landschaftsbild.

10. Flächenbilanzierung / Städtebauliche Werte

	Bestand	Planung
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	3.837 m²	3.837 m²
Aussiedlerhof mit Laden Direktvermarktung, landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden, Hofflächen, Wohnnutzung, Kundenparkplätzen, Grünflächen	3.837 m ²	
sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Handwerklicher Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb"		3.837 m ²
- davon überbaubare Fläche (GRZ 0,8)		3.070 m ²

11. Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ist über Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu entscheiden.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 20 i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die Bebauungsplanung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die im Umweltbericht detailliert dargestellt werden.

Die Wirkungs- und Risikoanalyse zeigt auf, dass keine dauerhaften umweltbezogenen und naturschutzfachlichen Eingriffswirkungen auf spezifische Schutzgüter gegeben bzw. zu erwarten sind.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst einen bebauten Bereich.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Hessischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) sind nicht betroffen.

Durch die Änderung gehen keine bedeutsamen Biotoptypen und Landschaftselemente verloren.

Ausgleichsbedarf

Da es sich im Geltungsbereich um größtenteils versiegelte Flächen mit baulichen Anlagen handelt bzw. keine dauerhaften zusätzlichen Eingriffe erfolgen, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

12. Artenschutz

Die geänderte Gesetzeslage durch die sogenannte "kleine Artenschutznovelle" im Rahmen der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2007 erfordert seither bei der Vorhabenzulassung die Beachtung und fachliche Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben. Nach dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV, 2. Fassung Mai 2011) ist ein artenschutzrechtlicher Beitrag immer dann erforderlich, "wenn es bei Vorhaben und Plänen begründete Hinweise gibt, dass nach europäischem Recht geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden können". Hierbei ist die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorzunehmen.

Aufgrund der Inanspruchnahme bereits genehmigter versiegelter und überbauter Flächen sind keine Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten gegeben. Lebensräume von Offenlandarten und Biotopstrukturen von Fledermäusen, Haselmaus, Reptilien, Käfer, Libellen und Schmetterlingen sind nicht betroffen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für die aufgeführten Arten/Artengruppen ausgeschlossen werden.

Eine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist aus diesem Grund **nicht** erforderlich.

Fritzlar, den