



KREIS- UND HANSESTADT KORBACH

35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„Am Jungferstein beim Fischerwege“ südöstlich der Kernstadt zwischen Frankenberger Landstraße (K 25) und der B 252 zur Umnutzung der Fläche als Anlage zur Zerkleinerung und Zwischenlagerung mineralischer Baustoffe

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gem. § 6a BauGB

28. April 2021

ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Vor dem Hintergrund, dass wiederaufbereitete Baustoffe ökologisch wertvoller, nachhaltiger und teilweise wirtschaftlicher als konventionelle Primärbaustoffe sind, wird im Kontext des Klimawandels bzw. für das Erreichen der umweltpolitischen Zielsetzungen die Bedeutung der Wiederverwertung von mineralischen Baustoffen an Bedeutung gewinnen. Es wird prognostiziert, dass ein höherer Bedarf an der Verarbeitung entsprechender Materialien zu erwarten ist.

Mit dem vorliegenden vorbereitenden Bauleitplan wird vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage nach der stofflichen Verwertung von Bauschuttabfällen sowie der prognostizierten Entwicklung die Aufbereitung und die Wiederverwertung derartigen Materials unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen gefördert. Grundsätzlich beabsichtigt die Kreis- und Hansestadt Korbach mineralische Abbruchmaterialien bei Neubauten wiederzuverwerten, um schonend mit natürlichen Ressourcen umzugehen. Diese planerische Idee wird beispielsweise bei dem Neubau öffentlicher Einrichtungen bereits berücksichtigt und seitens der Kreis- und Hansestadt umgesetzt und kommuniziert. Der vorbereitende Bauleitplan soll auf Grundlage dieser Vorgehensweise einen wesentlichen Beitrag zur Abfallvermeidung leisten und natürliche Ressourcen schonen.

PLANINHALT

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Zielsetzung wird die verfahrensgenständliche Fläche als Sonderbaufläche „zur Zerkleinerung und Zwischenlagerung mineralischer Baustoffe“ dargestellt.

VERFAHRENSABLAUF

Am 9. Juni 2015 hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreis- und Hansestadt Korbach den Beschluss zur Einleitung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und gleichzeitig die „Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ vom 12. Juni 2015 beschlossen, die die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gebildet hat. Der Einleitungsbeschluss wurde am 31. Juli 2015 ortsüblich in der Waldeckischen Landeszeitung und auf der Internetseite der Kreis- und Hansestadt Korbach bekannt gemacht.

Zur Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes fand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) ein Informationstermin am 4. August 2015, eine Einsichtnahmemöglichkeit vom 5. August 2015 bis 18. August 2015 sowie ein Erörterungstermin am 18. August 2015 statt.

Im Zuge der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 3. August 2015 bis 9. September 2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht sowie einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 14. März 2016 bis 18. April 2016 vorgestellt. Parallel hierzu wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Es wurden Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen, die zu einer umfangreichen Planänderung und damit zu einer erneuten Auslage der Unterlagen geführt haben.

Erst im Juni 2020 wurde das Verfahren zur planungsrechtlichen Vorbereitung einer Anlage zur Zerkleinerung und Zwischenlagerung mineralischer Baustoffe wieder aufgenommen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB wurde der überarbeitete Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 10. August 2020 bis 11. September 2020 erneut vorgestellt. Parallel hierzu wurden die Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden führte dazu, dass eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in dem Zeitraum vom 16. März 2021 bis einschließlich 21. April 2021 durchgeführt wurde, da aufgrund der Einwände nochmals umfangreiche Planänderungen bzw. Anpassungen vorgenommen werden mussten.

Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in einer Liste zusammengetragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Änderung von Bauleitplänen die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit sind der Anlage zu entnehmen.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich innerhalb der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Korbach GmbH, jetzt Energie Waldeck-Frankenberg GmbH, und der Wasserbeschaffungsverbände „Waroldern“, „Upland“ und „Eisenberg“. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum verbindlichen Bauleitplan wurden Festsetzungen getroffen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausschließen können.

Schutzgebiete entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes und des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz werden durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt. FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete gemäß europäischer Vogelschutzrichtlinie sind kein Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs.

Im Scopingverfahren (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB) wurde mit Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt. Zur Ermittlung der Umweltbelange wurde außer der Berücksichtigung schon vorhandener Umweltinformationen auch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag verwendet. Durch den artenschutzrechtlicher Fachbeitrag konnten, Kohlmeise, Feldlerche, Rauchschwalbe, Dorngrasmücke, Steinschmätzer, Feldsperling, Stieglitz, Bluthänfling und Goldammer nachgewiesen werden, wobei nur für die Feldlerche vorlaufende Ersatzmaßnahmen abgeleitet wurden. Als Maßnahme zur Vermeidung wurde die Anlage einer Ackerbrache und/oder ruderaler Säume und Böschungen als Nahrungshabitat für Stieglitz und Goldammer festgelegt. Der Artenschutzbeitrag wurde im Jahr 2021 durch eine erneute Geländebegehung auf seine Aktualität überprüft. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bleiben unberührt.

Mit einer Bestandsaufnahme wurden die Umweltbelange (z.B. Landschaftsbild, Boden, Fläche, Wasser etc.) bewertet.

Der Umweltbericht stellt fest, dass durch die vorliegende Planung unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild stattfinden werden. Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (z. B. Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern) sind als Ausgleichsmaßnahmen die Eingrünung, die Gestaltung einer 0,75 ha großen Naturschutzfläche als Ackerbrache innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes festgesetzt. Des Weiteren ist eine externe vorlaufende Ersatzmaßnahme im Stadtteil Goddelsheim der Stadt Lichtenfels als räumlicher Geltungsbereich festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine anerkannte Ökokontomaßnahme.

Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen werden drei verschiedene Maßnahmen festgelegt. Bereits vor Baubeginn ist zu überprüfen, ob die Feldlerchenfenster eingerichtet sind und ihre Funktion ausüben können. Die Erstellungskontrolle der Dach- und Fassadenbegrünung ist nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen. Weiterhin ist zu kontrollieren, ob die Fläche der Ausgleichsmaßnahme weiterhin bewirtschaftet wird oder als Ackerbrache fungiert.

Die Funktionskontrollen sind durchzuführen, wenn die Ausgleichsmaßnahme ihre vollständige Wirksamkeit erreicht hat. Da der Zeitpunkt für die Funktionskontrollen maßgeblich vom jeweiligen Kompensationsziel abhängt, sind die Funktionskontrollen der extensiven Bewirtschaftungsform drei bis fünf Jahre nach Beendigung Maßnahme durchzuführen.

BERÜCKSICHTIGUNG ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren). Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan, dessen Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 58 „Anlage zur Zerkleinerung und Zwischenlagerung mineralischer Baustoffe“ durchgeführt wird. Die sowohl für den vorbereitenden als auch für den verbindlichen Bauleitplan eingegangenen Anregungen wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert, weshalb die Zusammenfassung des Abwägungsvorgangs auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Ergebnisse des Abwägungsvorgangs des verbindlichen Bauleitplans berücksichtigt.

Erschließung:

Seitens der Öffentlichkeit wurde ein Ortstermin mit den ortsansässigen Landwirten angeregt. Der Anregung wurde gefolgt. Aus dem Ortstermin ist das Ergebnis hervorgegangen, dass die Kreis- und Hansestadt Korbach eine vertragliche Vereinbarung mit dem/der zukünftigen Betreiber*in zur Erstellung zweier Ausweichbuchten sowie der Zustandssicherung des Wirtschaftsweges getroffen hat.

Die verkehrliche Regelung des Bahnübergangs sowie der Anschluss an die Kreisstraße Nr. 25 wurde auf das Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz verlagert. Die grundsätzliche Erschließung ist gesichert. Eine Konfliktverlagerung auf nachgelagerte Planungsebenen ist möglich und zulässig, wenn bei voraussichtlicher Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist.

Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sollen die sich in räumlicher Nähe zu den verfahrensgegenständlichen Flächen Anpflanzungen entfernt werden. Der Anregung kann im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt werden, da es sich hierbei um eine Kompensationsmaßnahme des Straßenbaulastträgers handelt, die sich nicht im räumlichen Geltungsbereich befindet. Auf den Umgang mit möglichen Reflexionen des Sonnenlichts im Zusammenhang mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien wird ebenfalls hingewiesen.

Prüfung alternativer Standorte

Der Anregung zur textlichen Dokumentation der Planungsalternativen und Aufnahme dieser Inhalte in die Begründung wurde gefolgt. Die Kreis- und Hansestadt Korbach hat eine umfangreiche, sachgemäße Alternativenprüfung im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Insgesamt hat der/die Betreiber*in der Anlage seit dem Jahr 2012 unterschiedliche Standorte durch zuständige Behörden und die Kreis- und Hansestadt Korbach prüfen lassen. Keiner der vorgeschlagenen Standorte stellte sich als geeignet bzw. als verfügbar heraus. Alternative Standorte in Industriegebieten in Korbach, die einen gemäß den gesetzlichen Vorgaben u.a. zum Lärm- und Immissionsschutz, ausreichenden Abstand zu Wohn- und Mischgebieten haben, wurden geprüft. Geeignete städtische Flächen im Industriegebiet sind der Entwicklung bestehender Betriebe vorbehalten bzw. bereits bebaut. Es stellte sich kein alternativer Standort als geeignet heraus. Die Vornutzung, in Form einer Bodendeponie, stellt keinen präjudiziellen Tatbestand her.

Grundwasserschutz

Der Anregung, dass das festgesetzte Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Korbach GmbH, jetzt Energie Waldeck-Frankenberg GmbH, und der Wasserbeschaffungsverbände „Waroldern“, „Upland“ und „Eisenberg“ nicht beeinträchtigt werden darf, wird gefolgt. Anfallendes Niederschlagswasser wird vor einer Kontamination geschützt, indem planungsrechtlich bauliche Anlagen zur Überdachung der Flächen zugelassen werden. Andernfalls eröffnet das Planungsrecht die Möglichkeit die Flächen zu versiegeln und kontaminiertes Niederschlagswasser abzuleiten. Die Möglichkeit zum Anschluss an das Kanalnetz der Kläranlage des Abwasserverbandes Ittertal wurde geprüft und bestätigt. Somit kann sichergestellt werden, dass kein schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser eingeleitet wird. Der Errichtung einer Pflanzenkleinkläranlage wurde im Rahmen der kommunalen Abwägung nicht weiterverfolgt.

Vorranggebiet Landwirtschaft

Bezüglich der entgegenstehenden Ausweisung als Vorranggebiet für Landwirtschaft können auf Grund der bestehenden und genehmigten Nutzungen, der geringen Größe der Fläche und der Lage an der B 252 können die Belange der Regionalplanung zurückgestellt werden. Eine zukünftige Erweiterung der Fläche ist regionalplanerisch jedoch nicht zustimmungsfähig. Für die mit besonderem Gewicht abzuwägenden Belange des Wasserschutzes und des Naturschutzes wurde das Einvernehmen mit den zuständigen Fachbehörden hergestellt.

Landschaftsplan der Kreis- und Hansestadt Korbach:

Abweichungen von den Ergebnissen der Landschaftsplanung sind nur dann zulässig, wenn dadurch die Ziele des Naturschutzes nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung hat ergeben, dass eine erhebliche Beeinträchtigung nicht vorliegt. Im Rahmen der kommunalen Abwägung hat die Kreis- und Hansestadt Korbach nach Würdigung aller Umstände den mit der Planung verfolgten Belangen denen des Naturschutzes den Vorrang gegeben.

Landschaftsbildbeeinträchtigung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden planungsrechtlich gesichert, indem die baulichen Anlagen in landschaftsangepassten, gedeckten Farbtönen zu gestalten, Fassadenflächen in Abhängigkeit ihrer Größe zu bepflanzen und Flach- bzw. Pultdächer zu begrünen sind. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung zum Eingriff in Natur und Landschaft wurde nach einer mathematischen Bewertungsmethode durchgeführt. Es wurden verschiedene Anregungen zu den Bewertungen vorgetragen. Den Anregungen zum Korrekturabschlag bezüglich der Versiegelung der Flächen und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde gefolgt. Den Anregungen zum Korrekturabschlag bezüglich der Ackerbrache wurde nicht gefolgt, da die mit der Maßnahme verfolgten Ziele erreicht werden.

Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs

Aufgrund der Berücksichtigung der Flächenbewertungen im Vor- und Nacheingriffszustand sowie der Korrekturabschläge bei der Bewertung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde ein zusätzlicher Geltungsbereich als Ersatzmaßnahme aufgenommen. Der Geltungsbereich umfasst eine anerkannte Ökotoptomaßnahme, die dem Eingriff auf der verfahrensgegenständlichen Fläche zugeordnet wird.

Artenschutzrechtliche Maßnahme

Die konkrete Lage der Lerchenfenster wird durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt. Zwischen der Kreis- und Hansestadt Korbach und dem/der zukünftigen Betreiber*in wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung geregelt, dass der/die zukünftige Betreiber*in die Lerchenfenster der Kreis- und Hansestadt Korbach jeweils jährlich unaufgefordert (zum ersten Mal) vor Baubeginn nachweisen und mitteilen muss. Der Artenschutzbeitrag wurde im Jahr 2021 auf seine Aktualität überprüft.

Tourismus

Die Wirtschaftswege im räumlichen Kontext der verfahrensgegenständlichen Fläche sind Bestandteil eines Fernradwegnetzes. Den Anregungen zum Radtourismus wird gefolgt, indem Sichtpflanzungen zur Eingrünung festgesetzt werden. Mögliche Staubemissionen können durch die planungsrechtliche Sicherung von Hallenbauten vermieden werden.

Gemeinwohlinteresse

Bei den Entwicklungsabsichten der Kreis- und Hansestadt handelt es sich insofern um Belange des Gemeinwohls, da ein wesentlicher Beitrag zur Kreislaufwirtschaft geleistet wird. Die Kreislaufwirtschaft fördert die Schonung der natürlichen Ressourcen.

Monitoring

Den Anregungen zur Überwachung der Umweltauswirkungen wird gefolgt. Es werden drei verschiedene Maßnahmen festgelegt. Bereits vor Baubeginn ist zu überprüfen, ob die Feldlerchenfenster eingerichtet sind und ihre Funktion ausüben können. Die Erstellungskontrolle der Dach- und Fassadenbegrünung bzw. der Eingrünung ist nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen. Weiterhin ist zu kontrollieren, ob die Fläche der Ausgleichsmaßnahme weiterhin bewirtschaftet wird oder als Ackerbrache fungiert.

Betriebszeiten

Die Regelung zu den Betriebszeiten wurde auf das Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz verlagert. Eine Konfliktverlagerung auf nachgelagerte Planungsebenen ist möglich und zulässig, wenn bei voraussichtlicher Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlöschungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist.

Verarbeitung schadstoffhaltigen Materials

Die Regelung zur Verarbeitung der Art des Materials wurde auf das Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz verlagert. Eine Konfliktverlagerung auf nachgelagerte Planungsebenen ist möglich und zulässig, wenn bei voraussichtlicher Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten

Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist.

Bewertung der Eingriffe im Kontext des Landschaftsbildes:

Hier im Zuge der Bilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung Korrekturabschlüsse für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorgenommen. Die Untere Naturschutzbehörde teilt die vorgelegte Bewertung des Eingriffs- und des Ausgleichs. Zusätzlich wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Form einer verpflichtenden Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen und Fassaden aufgenommen.

PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Kreis- und Hansestadt Korbach hat eine umfangreiche, sachgerechte Alternativenprüfung im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Insgesamt hat die Kreis- und Hansestadt Korbach in Zusammenarbeit mit dem/der Betreiber*in der Anlage seit dem Jahr 2012 unterschiedliche Standorte selbst geprüft oder durch zuständige Behörden prüfen lassen.

- Grundstück in Korbach, Frankenberger Landstraße, Flur 21 Flurstück 263
- Grundstück in Korbach, Fischerwege, Flur 17 Flurstück 263
- Grundstück in Korbach, Am Hagen, Flur 52 Flurstück 33
- Grundstück in Korbach, Am Ziegelgrund, Flur 12 Flurstück 19/11, 19/12
- Grundstück in Korbach; Konversionsfläche „Claes Kaserne“ (vollversiegelte Flächen)
- Grundstück in Korbach; Altlastenfläche „Im alten Felde“
- Grundstück in Korbach, Raiffeisenstraße
- Grundstück in Korbach, ehemaliger Bauhof der Firma „Kleine“
- Grundstück in Diemelsee, Flächen Weidemann - Konversionsfläche „belgische Raketenstellung“
- In allen Bebauungsplänen der Stadt Korbach ausgewiesene Industriegebiete

Keiner der vorgeschlagenen Standorte stellte sich als geeignet bzw. als verfügbar heraus. Alternative Standorte in Industriegebieten in Korbach, die einen gemäß den gesetzlichen Vorgaben u.a. zum Lärm- und Immissionsschutz, ausreichenden Abstand zu Wohn- und Mischgebieten haben, wurden geprüft. Geeignete städtische Flächen im Industriegebiet sind der Entwicklung bestehender Betriebe vorbehalten bzw. bereits bebaut.

Der verfahrensgegenständliche Geltungsbereich hat Vorteile, die sich durch die Flächenverfügbarkeit, die bereits bestehende Genehmigung der Nutzung zur Zwischenlagerung mineralischer Baustoffe, die von einer Wohnbebauung abgelegene Lage sowie die vorhandenen Erschließungswege ergeben. Bei den verfahrensgegenständlichen Flächen handelt es sich daher um Flächen, bei denen bereits eine von der land- oder forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung abweichende Nutzung vorliegt.

Durch das Bauleitplanverfahren soll die private Initiative unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen gefördert werden.