

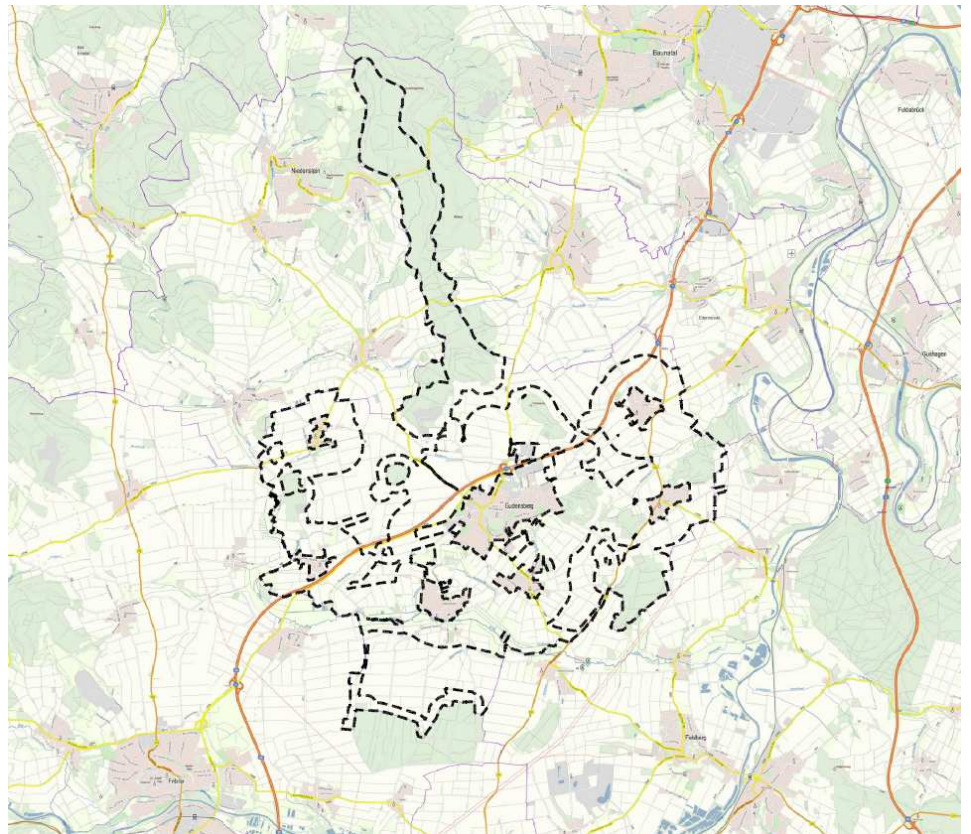
Stadt Gudensberg

Schwalm-Eder-Kreis



Begründung

Bebauungsplan Nr. 76 „Ortsnaher Außenbereich u.a.“



Bildquelle: LGLN 2017

Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)
sowie der Träger der öffentlichen Belange (§ 4 (2) BauGB)

Stand: 06.2018

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

A	Begründung.....	3
1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Planungsgrundlagen.....	5
3	Planungsmethodik.....	7
4	Abwägung der berührten Belange.....	10
4.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	12
4.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB).....	15
4.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	16
4.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	16
4.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	17
4.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	17
4.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	17
4.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	22
4.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).....	26
4.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	26
4.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	26
4.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	27
4.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	27
5	Inhalte des Bebauungsplans.....	27
5.1	Bodennutzung.....	27
5.2	Verkehrsflächen.....	29
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen.....	29
6.1	Nachrichtliche Übernahmen.....	30
6.2	Hinweise.....	30
6.3	Rechtsgrundlagen.....	30
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren.....	31

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Die Stadt Gudensberg zeichnet sich als beliebter Wohnstandort im Schwalm-Eder-Kreis im Einzugsbereich Kassels aus. Prägend für die Kernstadt wie die Dorflagen sind die hohen Wohn- und Erlebnis-Qualitäten des Siedlungsraumes, des siedlungsnahen Umlandes und der besonderen Lagen in der Erholungslandschaft. Diese hohen Qualitäten waren und sind die Grundlage für die erfolgreiche gesamtstädtische Entwicklung. Hervorzuheben sind eine intakte Erholungslandschaft und ein intaktes Wohnumfeld, die überwiegend frei von Immissionsbelastungen sind und ein Orts- und Landschaftsbild bieten, das die lokale Vielfalt und Eigenart nach wie vor erkennen lässt.

Die letzten Jahrzehnte der städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet sind geprägt von stetig steigenden Ansprüchen an den Raum. Die Nutzungsdichte hat vor allem im siedlungsnahen Umfeld, aber zum Teil auch in entlegeneren Lagen des Außenbereichs stark zugenommen. Der Siedlungsraum ist erheblich erweitert worden, die Flächenbedarfe für Nutzungen im Außenbereich sind deutlich expandiert.

Insbesondere mit Vorhaben der Tierhaltung können zum Teil belastende und damit konflikträchtige Immissionen einhergehen, ebenso bei gewerblich begründeten Nutzungsansprüchen. In den letzten Jahren ist vor allem bei der landwirtschaftlichen Tierhaltung ein deutlicher Anstieg im Stadtgebiet von Gudensberg zu verzeichnen.

Ein anhaltender, erheblicher Entwicklungsdruck ist vor allem bei der Geflügelhaltung festzustellen. Aktuell sind drei Verfahren an drei Standorten zu Errichtung von Hähnchenmastställen mit insgesamt rd. 105.000 Plätzen anhängig. Die Stadt erwartet eine weiter steigende Zunahme an Stallbauvorhaben. Hintergrund ist die Ansiedlung eines Geflügelschlachtbetriebes im Stadtgebiet, der erhebliche Kapazitäten aufweist und bislang im Wesentlichen überregional mit Schlachttieren beliefert wird. Die Tendenz zu kurzen Lieferketten lässt erwarten, dass der Betrieb seine Kooperation mit lokalen bzw. regionalen Geflügelerzeugern weiter ausbaut. Angesichts der Verarbeitungskapazität des Schlachtbetriebes deutet sich damit eine gravierende Ausweitung der Anlagen für Geflügelhaltung in den umliegenden Kommunen an.

Aber nicht nur in der Geflügelhaltung, auch bei den anderen Tierarten ist eine erhebliche Ausweitung der Haltung im Stadtgebiet zu verzeichnen. So haben sich die genehmigten Schweinebestände von 1994 mit 8.420 Plätzen bis 2016 auf 15.552 Plätze fast verdoppelt.

Um Konflikte zwischen emittierenden Vorhaben und anderen Nutzungen zu vermeiden, werden über die von solchen Vorhaben baulich genutzten Flächen hinaus erhebliche Abstandsflächen benötigt, innerhalb derer andere Nutzungen aufgrund der vorherrschenden Immissionen von Lärm, Staub, Keimen, Schadstoffen und Gerüchen ausgeschlossen sind oder erheblichen Belastungen unterliegen.

So haben Vorhaben aus dem landwirtschaftlichen Bereich aufgrund der zunehmenden Konzentration der Tierhaltung in immer größer werdenden Einheiten dazu geführt, dass vor allem im Norden der Kernstadt problematische Immissionssituationen entstanden sind.

Bereits in den 1960er, `70er und `80er Jahren wurden bestehende Höfe aus den Ortskernen in den Außenbereich ausgelagert, weil sie aufgrund ihrer Immissionen und der einhergehenden Belastung für das Wohnen und Arbeiten in der Stadt und den Dorflagen ihre Entwicklungsfähigkeit verloren hatten. Durch die spätere Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet befinden sich heute einige dieser Höfe wieder in problematischen Lagen, in denen sich Konflikte abzeichnen und die die städtische Entwicklung hemmen.

Zu dieser Problematik kommt hinzu, dass in den letzten Jahren die Tendenz festzustellen ist, sehr große Tierhaltungsanlagen zu errichten und diese vermehrt weit abgesetzt bzw. vollständig losgelöst von landwirtschaftlichen Hofstellen im Außenbereich zu platzieren.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung hat 2014 diese Problematiken benannt und ein Erfordernis zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen durch die kommunale Bauleitplanung formuliert.¹

Mit solch problematischen Entwicklungen besteht die Gefahr, dass weite Räume auch im Umgebungsbereich der Siedlungslagen und bedeutsamer Erholungsziele in der Landschaft durch Immissionen vorbelastet und das Landschaftsbild und das Landschaftserleben abgewertet werden. Eine intakte Kulturlandschaft ist aber gerade maßgeblich für die hohe Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes im Stadtgebiet von Gudensberg.

Von einem Großteil der Bevölkerung werden in solchen Lagen einwirkende Immissionen, unabhängig davon, ob sie vorgeschriebene Grenzwerte einhalten, zunehmend als Belästigung empfunden. Als beeinträchtigend werden Gerüche, mögliche gesundheitliche Belastungen durch Bioaerosole, Betriebslärm, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und große Gebäudekomplexe in der Landschaft klassifiziert. Insbesondere im Umgebungsbereich von Wohnlagen in den Siedlungen – auch an den Siedlungsrändern – finden Stallanlagen daher keine Akzeptanz mehr bei der Wohnbevölkerung.

Ebenfalls bei anderen immissionsträchtigen Anlagen, von denen spürbare Belastungen ausgehen und die nach § 35 (1) BauGB im Außenbereich privilegiert sind, ergeben sich diese Problematiken. Auch sie können durch Gerüche, Lärm, Lichtemissionen und Luftbelastungen die Siedlungsentwicklung hemmen und Landschaftsbereiche, die für die Erholung bedeutsam sind, entwerten.

Zum Teil ergeben sich hieraus nicht nur Konflikte mit der Wohn- und Erholungsnutzung, sondern auch zwischen den gewerblichen Nutzungen. So sind in Gudensberg Betriebe ansässig, die aufgrund ihrer besonderen hygienischen Anforderungen ähnlich empfindlich sind wie Wohnnutzungen.

Eine problematische Entwicklung kann sich insbesondere infolge von Vorhabengenehmigungen einstellen, die aufgrund der planungsrechtlichen Privilegierung gemäß § 35 (1) im ortsnahen Außenbereich und in solchen Teilen des Außenbereichs entwickelt werden, die von besonderer Bedeutung für das Wohnumfeld und die landschaftsgebundene Erholung im Stadtgebiet sind.

Erheblich emittierende Vorhaben können im ortsnahen Außenbereich die Spielräume für die mittel- bis langfristige städtebauliche Entwicklung der Siedlungsräume stark einengen. Infolge solcher Einengungen können sich mangels alternativer Flächenverfügbarkeit städtebauliche Blockaden und wirtschaftliche Zwänge ergeben, die unlösbar sind und/oder die städtischen Ressourcen weit überfordern.

Im ortsnahen Außenbereich können zudem Flächen beansprucht werden, die für die Naherholung im Wohnumfeld und die Qualität des Wohnumfeldes von wichtiger Bedeutung sind. Qualitätsverluste dieser Art würden wie oben ausgeführt die Grundlage der städtischen Entwicklung gefährden.

Ziele

Die Stadt hat daher geprüft, wie sie die für sie so wichtigen Qualitäten und Entwicklungsspielräume sichern kann. Ziele der Planung sind die Sicherung der genannten gegenwärtigen städtebaulichen Qualitäten und die Vorsorge zur Sicherung solcher Qualitäten auch für die künftige Entwick-

¹ Schreiben des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung an den Schwalm-Eder-Kreis vom 06.06.2014; Das Ministerium verbindet die Darlegung der planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Bearbeitung der Problematik mit der Empfehlung, diesbezüglich die kommunale Planungshoheit wahrzunehmen.

lung. Damit verbunden ist das nachgeordnete Ziel, potentielle Raumachsen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung offen zu halten.

Um diese Ziele zu erreichen, will die Stadt die relevanten Teile des Außenbereichs von einer baulichen Vernutzung, insbesondere durch immissionsträchtige Vorhaben, frei halten.

Die Stadt ist damit gehalten, das siedlungsnahe Umland – nicht nur in der Kernstadt, sondern auch in den Ortsteilen – sowie die besonderen Lagen in der Erholungslandschaft als offene Kulturlandschaft mit Wechsel von Feldflur, Grünländereien, Wald und natürlichen bzw. naturnahen Landschaftselementen zu sichern. Das Freihalten der offenen Kulturlandschaft soll hier dazu dienen, das Wohn-, Arbeits- und Erholungsumfeld in Gudensberg vor den Belastungen und damit Einschränkungen durch Tierhaltungs- und sonstige immissionsträchtige Anlagen zu schützen. Die Stadt bewahrt so ihre Qualität als Wohnstandort und die Spielräume der zukünftigen Siedlungsentwicklung; das Wohn- und Arbeitsumfeld, die Naherholungsqualität sowie wertvolle Bestandteile von Natur und Landschaft werden gezielt in ihren Qualitäten gesichert.

Daneben sind aber auch die Belange der Landwirtschaft und sonstigen immissionsträchtigen Anlagen nicht außer Acht zu lassen. Die Stadt sieht sich hier gefordert, Spielräume für diese Anlagen in ausgewogener Weise an geeigneten Standorten zu ermöglichen. Hemmnisse, die durch einzelne Anforderungen gegeben sind, sollen soweit als möglich planerisch überwunden werden. Konfliktreiche und daher nicht zukunftsfähige Standortentwicklungen sollen vermieden werden. Die Planungssicherheit für Betriebe wird damit verbessert.

Die Stadt ist somit im Interesse ihrer städtebaulichen Entwicklung sowie aller Nutzungen im siedlungsnahe Außenbereich gefordert, die offene Kulturlandschaft zu erhalten und diese von Nutzungen bzw. Anlagen freizuhalten, die raumgreifende und fortdauernde, mit anderen Raumansprüchen unverträgliche Belastungen mit sich bringen. Gesichert werden soll ein landschaftlich und naturräumlich intakter, in weiten Teilen unbebauter Außenbereich, der seine Freiraum-Funktionen in ausgewogener Weise nach wie vor erfüllen kann.

Vor diesem Hintergrund lassen sich explizit die folgenden städtebaulichen Ziele formulieren, die die Stadt mit der beabsichtigten Planung verfolgt:

- Sicherung der offenen Kulturlandschaft und der wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft im unbebauten Außenbereich für ein hochwertiges Wohn- und Arbeitsumfeld und die landschaftsbezogene Erholung,
- vorsorgliche Freihaltung der Siedlungslagen von Belastungen durch Immissionen von Tierhaltungs- und sonstigen immissionsträchtigen Anlagen,
- Sicherung der Spielräume für die Siedlungsentwicklung,
- Sicherung der erforderlichen Entwicklungsflächen standort- und flächengebundener, ortsansässiger landwirtschaftlicher Betriebe in geeigneten Lagen.

2 Planungsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg hat am 27.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Ortsnaher Außenbereich u.a.“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile des Außenbereiches der Stadt Gudensberg. Er umgrenzt die Schutzzonen um die bestehende und geplante Wohn-, Misch- und Gewerbebebauung sowie um schützenswerte Bestandteile von Natur und Landschaft. Bereits durch einen Bebauungsplan überplante Bereiche sowie die Innenbereiche sind vom Geltungsbereich ausgenommen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 3.070 ha.

Aufstellungs-
beschluss

Lage und Größe

Geltungsbereich

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 5.000 bestimmt. Die Festsetzungen des Plans sind hinreichend klar und eindeutig in diesem Maßstab zu treffen.

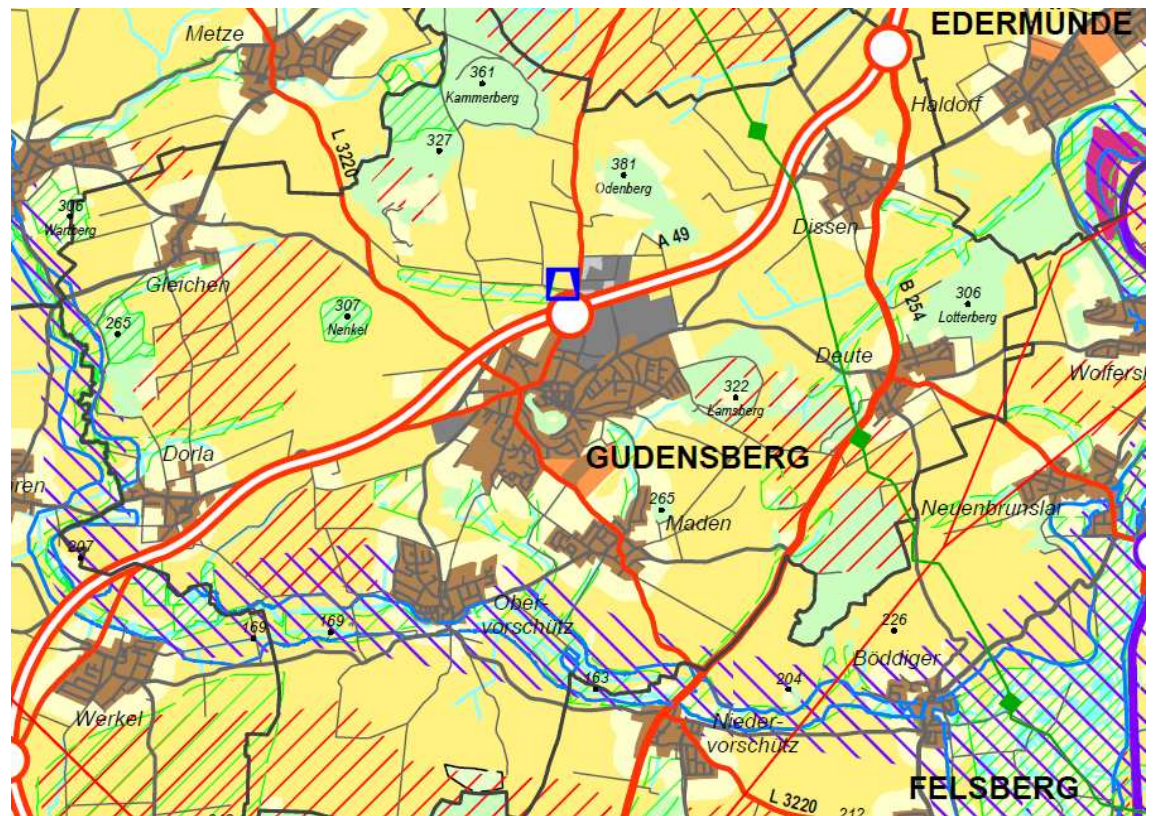
Land (LEP)

Der **Landesentwicklungsplan Hessen 2000**² ordnet das Plangebiet in die ‚Agrarischen Vorzugsräume‘ ein. Die für die Landwirtschaft sehr gut bzw. gut geeigneten Böden sollen in ausreichendem Umfang erhalten werden. Mit der Ausweisung von Schutz- bzw. Pufferzonen, in denen die Zulässigkeit einer Bebauung der überplanten Außenbereichsflächen eingeschränkt wird, wird diesen Vorgaben entsprochen.

Regierungsbezirk (RP)

Der **Regionalplan Nordhessen 2009**³ stellt Gudensberg als Grundzentrum dar. Der Großteil des Plangebietes wird als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Bereiche entlang der Ems werden zudem als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Daneben befinden sich im Plangebiet Vorranggebiete für Natur und Landschaft und Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten. Diesen Vorgaben wird durch die Planung entsprochen.

Abb. 1 Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009



Gemeinde (FNP)

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden im derzeit geltenden **Flächennutzungsplan**⁴ zum Großteil als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald dargestellt. Zudem sind Straßenverkehrsflächen dargestellt sowie verschiedene Schutzgebiete. Der Bebauungsplan übernimmt aus den Darstellungen die vorgegebenen Nutzungen und setzt sie gemäß der formulierten Zielsetzun-

2 Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung – oberste Landesplanungsbehörde: Landesentwicklungsplan Hessen 2000
 3 Regierungspräsidium Kassel – Geschäftsstelle der Regionalversammlung Nordhessen: Regionalplan Nordhessen 2009
 4 Stadt Gudensberg: Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg, 1992/93, aktueller Stand

gen der Planung differenziert fest. Damit entspricht die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gültiges Bau-
recht

Im Plangebiet besteht kein Baurecht in Form von Bebauungsplänen. Bereits verbindlich überplanten Flächen sind vom Geltungsbereich ausgenommen.

3 Planungsmethodik

Die Stadt hat bestimmt, welche Räume gegenwärtig und bei der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung ausschlaggebend sind für die Sicherung der angestrebten Qualitäten.

Stadtentwick-
lungsplan (SEP)

Um die potentiellen Raumachsen zu bestimmen, in denen sich die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Stadt bei Bedarf vollziehen wird, hat sie einen Stadtentwicklungsplan (SEP) aufgestellt.

Der SEP legt auf Grundlage des FNPs – aber über dessen Darstellungen hinaus – die Flächen fest, die für die Siedlungsentwicklung langfristig verfügbar bleiben sollen. Dabei hat sich die Stadt durchaus alternative Entwicklungsszenarios zu Eigen gemacht. Dies erscheint ihr unverzichtbar und geboten, um nicht durch wirtschaftliche oder sonstige Zwänge der Verfügbarkeit ihren Handlungsspielraum zu verlieren. So ist bei langfristiger Planung einzustellen, dass eine favorisierte Entwicklungsachse nicht (mehr) zur Verfügung stehen kann. Zwänge ergeben sich aus vorrangigen Nutzungen, z.B. Verkehrswegen/-flächen, der Bodenpreisentwicklung, eigentumsrechtliche Blockaden und ähnlichem. Aus solch vielfältigen Gründen können sich ursprünglich favorisierte Entwicklungsvarianten nach einigen Jahren planerisch nicht mehr anbieten, daher müssen Alternativen gegeben sein, die auch unabhängig voneinander entwickelt werden können

Die Entwicklungen in der Vergangenheit belegen, dass eine sehr langfristige Vorausschau in der städtischen Entwicklungsplanung erforderlich ist, wenn entsprechende Fehlentwicklungen und Blockaden, wie sie heute insbesondere im Bereich Trift / Kleine Trift im Gudensberger Norden zum Tragen kommen, zukünftig ausgeschlossen werden sollen.

Restriktions-
analyse

Unter Berücksichtigung des SEP hat die Stadt in einer Restriktionsanalyse untersucht, welche Raumannsprüche gegenwärtig und bei den möglichen zukünftigen Entwicklungsszenarien die städtebaulichen Qualitäten bestimmen bzw. bestimmen werden. Die Restriktionsanalyse legt damit offen, in welchen Bereichen des Stadtgebiets Konflikte zwischen den verschiedenen, maßgeblichen Nutzungsansprüchen gegeben sind bzw. entstehen können.

Untersucht werden die Raumannsprüche, die auf den Außenbereich wirken und die hier auf Flächen angewiesen sind, die weitgehend frei von Immissionsbelastungen sind. Diese Flächenbedarfe wirken als Restriktionen für die Entwicklung von Tierhaltungs- und sonstigen immissionsträchtigen Anlagen. Die Belange dieser Raumannsprüche werden im Wesentlichen mittels Festlegung erforderlicher Schutzzonen quantifiziert und so für die Abwägung mit möglicherweise konkurrierenden Belangen der Standortentwicklung für die Tierhaltung und sonstige immissionsträchtige Anlagen transparent und handhabbar gemacht.

Die Restriktionsanalyse stellt sicher, dass die relevanten Belange der Siedlungsentwicklung (Bau-, Verkehrs- und Grünflächen) und von Natur und Landschaft (schutzwürdige bzw. geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile) identifiziert werden und Beachtung finden. Betrachtet werden die Raumannsprüche bzw. Restriktionen, die faktisch bzw. durch rechtliche Norm gegeben sind und solche, die sich aus den städtebaulichen Zielen der Stadt herleiten.

Plankonzept

Auf Grundlage des SEP und der Restriktionsanalyse sind die Grundzüge der Planung, das Plankonzept des vorliegenden Bebauungsplanes erarbeitet worden. Es leitet aus den Flächenansprüchen des SEP und den Flächenbestimmungen der Restriktionsanalyse Schutz- bzw. Pufferzonen ab, in denen die Ansiedlung von immissionsträchtigen Vorhaben gesteuert werden muss, wenn die Stadt ihre Ziele sichern will. Die grundsätzliche Steuerung erfolgt über die Festsetzung von Flächen für

Schutz- und Pufferzonen

Landwirtschaft und Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB. Damit werden Vorhaben, die nicht einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gemäß § 35 (1) Nr. 1 BauGB dienen, summarisch auf diesen Flächen ausgeschlossen. Eine Feinsteuerung der Freihaltung erfolgt über die zusätzliche Einschränkung der Bebaubarkeit auf den Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB.

Das Plankonzept sieht hierzu die Bildung von zwei Schutz- (S) und drei Puffer- (P) Zonen vor, in denen der Regelungsgrad der Freihaltung von Bebauung unterschiedlich abgestuft wird. Die Zonen bilden Räume unterschiedlicher Schutzerfordernisse gemäß der Planungsziele ab.

In den Zonen wird die Zulässigkeit nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB privilegierter Vorhaben in abgestufter Weise eingeschränkt. Stark emissionsträchtige Vorhaben, das heißt Tierhaltungsanlagen, werden am stärksten eingeschränkt.

Es wird zwischen einer Schutz- und einer Pufferzone um die Wohn- und Mischbebauung (SW und PW), einer Schutz- und einer Pufferzone um Gewerbebebauung, einschließlich Sonderbauflächen, (SG und PG) sowie einer Pufferzone um wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft (PN) unterschieden. Die Zonen werden nicht nur um die planungsrechtlich gesicherten Bau- bzw. Siedlungsflächen gelegt, sondern auch über und um die potentiellen Raumachsen der langfristigen städtebaulichen Entwicklung, die vom SEP bestimmt worden sind.

Als Schutzzonen (S) werden die Flächen der potentiellen Raumachsen sowie der 200-Meter-Nahbereich definiert, der diese Flächen und die planungsrechtlich gesicherten Bau- bzw. Siedlungsflächen umschließt.

Als Pufferzonen (P) werden die Flächen definiert, die notwendig sind, um die gewünschten Qualitäten in den Schutzzonen bzw. den schützenswerten Bereichen von Natur und Landschaft gegen erheblich störende Einflüsse aus dem Außenbereich zu sichern. Um die Schutzzonen wird dieser Sicherungsbereich mit einem 300-Meter-Radius, um die schützenswerten Bereiche von Natur und Landschaft mit einem 150-Meter-Radius bestimmt.

Die Bemessungen der Zonen-Radien um Siedlungslagen von 200 Metern bzw. 300 Metern, zusammen 500 Metern, sind – wie im Weiteren dargelegt wird – aus dem immissionsschutzrechtlichen Regelwerk abgeleitet. Gleiches gilt für die Pufferzonen von 150 Metern um schutzwürdigen Bereiche von Natur und Landschaft. Unabhängig von einzelnen Raumstrukturen, Nutzungs- oder Flurstückgrenzen werden sie schematisch als offen zuhaltende Räume um die Siedlungsräume, potentielle Raumachsen der städtebaulichen Entwicklung und schutzwürdigen Bereiche von Natur und Landschaft gelegt.

Landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen werden in den Schutz- und Pufferzonen für das Wohnen (SW, PW), in der Schutzzone für Gewerbe (SG) und in der Pufferzone für Natur und Erholung (PN) vollständig ausgeschlossen. Dazu kommen abgestufte Beschränkungen der zulässigen Grundflächen von sonstigen Gebäuden. Letzteres dient insbesondere dem Ziel der Offenhaltung der Kulturlandschaft im Wohn- und Arbeitsumfeld und im Umfeld der besonderen Bereiche für die Natur und Landschaft. In der Schutzzone Wohnen (SW) sind nur sonstige Gebäude bis zu einer Grundfläche von 150 m², in der Pufferzone Wohnen (PW) bis zu 300 m², in der Pufferzone Natur und Erholung (PN) bis zu 450 m² und in der Pufferzone Gewerbe (PG) bis zu 750 m² zulässig.

Das dargelegte schematische Vorgehen ist aus städtischer Sicht geboten. Die beabsichtigte Freihaltung der offenen Landschaft lässt sich durch den schematischen Ansatz der Zonen mit fixen Radien städtebaulich schlüssig und konsistent, in gut nachvollziehbarer Weise umsetzen. In den Bereichen, in denen gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen direkt benachbart sind und es zu einer Überlagerung der Radien kommt, werden die Zuschnitte im Grenzverlauf zwischen den Zonen planerisch nach städtebaulichen Kriterien festgelegt.

Eine über den schematischen Ansatz hinausgehende, weitergehende, kleinteilige Differenzierung der Zonen anhand zusätzlicher Kriterien, wie z.B. Windrichtung und Geländemorphologie, ist planerisch nur mit einem extremen Aufwand zu bewältigen. Dem planerischen und wirtschaftlichen Mehraufwand steht aus Sicht der Stadt kein adäquater Zugewinn für das Planungsziel gegenüber.

Der zusätzliche Nutzen für das Planungsziel, die gegebenenfalls erhöhte funktionale Präzision und Kleinteiligkeit des Zuschnitts der Freihaltzonen, rechtfertigen einen solchen Aufwand nicht, er wäre aus städtischer Sicht unverhältnismäßig. Maßgeblich ist, dass auch ein solches Vorgehen planerische Unschärfen nur begrenzt aufarbeiten kann. Planerische Unschärfen sind beim anvisierten Planungsziel in gewissem Maß nicht zu vermeiden.

Die Bereiche des Außenbereichs, die nicht Teil einer dieser Zonen sind, sind nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Sie sind weiterhin unbeplanter Außenbereich nach § 35 BauGB.

Entwicklungs-
korridore für
tierhaltende
Betriebe

Den Belangen der tierhaltenden Betriebe im Stadtgebiet von Gudensberg trägt das Plankonzept mit der Berücksichtigung von Entwicklungskorridoren im Umkreis der Hofstellen Rechnung, innerhalb derer potentiell für die Errichtung von Tierhaltungsanlagen geeignete Eigentumsflächen der Betriebe keinen Einschränkungen unterliegen. Diese Korridorflächen wurden im Wesentlichen mit den Betrieben abgestimmt. Sie sichern den Betrieben einen Entwicklungsspielraum, auch wenn ihre Hofstellen innerhalb der Zonen liegen, die für die Sicherung der offenen Kulturlandschaft und, in den vom SEP bestimmten Teilbereichen, nachgelagert für mögliche städtebauliche Entwicklungsbedarfe von Tierhaltungs- und sonstigen immissionsträchtigen Anlagen freigehalten werden sollen. Auf den Korridorflächen, als LF im Plan gekennzeichnet, ist die Errichtung auch von Tierhaltungsanlagen gemäß § 35 (1) Nr.1 BauGB weiterhin ohne jegliche Einschränkungen durch den Bebauungsplan möglich.

Die Korridore, innerhalb derer geeignete Flächen gesucht wurden, orientieren sich an einem 300-Meter-Radius um die Hofstellen. Die in den Zonen ausgewählten Korridorflächen werden auf Eigentumsflächen der Betriebe, vorrangig in Anschluss an ihre Hofstelle, ausgewiesen. Es wurden solche Flächen gewählt, die abgewandt von schutzwürdigen Nutzungen orientiert sind, in der Regel entlang der Erschließungsstraße in Richtung Außenbereich (nicht in Richtung Stadtgebiet bzw. wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft). Der Zuschnitt wird der Lage der Hofstelle angemessen, die Größe trägt den von den Betrieben genannten Bedarfen im Wesentlichen Rechnung. Für die Hofstellen im Innenbereich und direkt dort angrenzende, werden Korridorflächen in von der Hofstelle abgesetzten Lagen, die geringeren Schutzerfordernissen unterliegen, von Einschränkungen ausgenommen. Es werden solche Flächen ausgenommen, die - je nach Eigentumsverhältnissen - möglichst nahe und gut erreichbar zu den Hofstellen liegen. Wenn in vertretbarem Abstand Eigentum im Außenbereich außerhalb des Geltungsbereiches besteht, wird keine Korridorfläche festgesetzt, um die Zonen möglichst durchgängig frei zu halten.

Die Ausnahme geeigneter Eigentumsflächen im räumlichen Umfeld der Hofstellen von den Einschränkungen des Bebauungsplanes für Tierhaltungsanlagen stellt sicher, dass keine erheblichen Einschränkungen für die Entwicklungsfähigkeit der tierhaltenden Betriebe entstehen.

Die vorliegende Planung wurde gemäß dieser Methodik ausgearbeitet.

planungs-
rechtlicher
Ansatz

Die Stadt hat geprüft, welches planungsrechtliche Instrumentarium ihr zur Verfügung steht, um die erforderliche Steuerung immissionsträchtiger Anlagen zu leisten, die es erlaubt, die benötigten Räume bzw. Raumqualitäten zu sichern und den Außenbereich entsprechend frei zu halten.

Für die planungsrechtliche Sicherung von Räumen bzw. Raumqualitäten ist es unerlässlich, dass die Stadt auch solche immissionsträchtige Vorhaben im siedlungsnahen Umland und den besonderen Lagen in der Erholungslandschaft steuern kann, die nach § 35 (1) BauGB im Außenbereich privilegiert sind.

Gemäß § 35 (3) BauGB verweist der Gesetzgeber in diesem Zusammenhang auf das Instrumentarium des Flächennutzungsplans.

Die Möglichkeiten, im Rahmen des Flächennutzungsplans durch entsprechende Darstellungen von Bauflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der städtischen Vorsorgeplanung Rechtskraft gemäß § 35 (3) zu verleihen, können das Planungsziel nicht hinreichend präzise gewährleisten. Es müssten dann auch Flächen darge-

stellt werden, die Alternativen absichern, und die in der Summe erkennbar über den anzunehmenden Bedarf hinausreichen. Mit einer Darstellung im Flächennutzungsplan würden somit Entwicklungsmöglichkeiten für die verbindliche Bauleitplanung präjudiziert werden, die weit über die beabsichtigte Steuerung hinausreichen.

Weder die Konzeptionsplanung noch die formale, planungsrechtliche Sicherung kann damit auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgen. Der dort betrachtete Zeithorizont ist nicht ausreichend, eine Alternativenplanung ist nicht vorgesehen, die Rechtswirkungen des Flächennutzungsplanes stehen dem angestrebten Planungsziel entgegen oder/und sind nicht hinreichend. Der FNP ist daher als Instrument ungeeignet.

Die Stadt stellt daher einen einfachen Bebauungsplan für die Bereiche des Außenbereichs auf, die sie für die Sicherung der genannten Qualitäten und Entwicklungsspielräume für unverzichtbar hält. In diesen Bereichen regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben auf den Flächen für die Landwirtschaft und auf den Flächen für die Forstwirtschaft. Er wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der eben solche Flächendarstellungen in den entsprechend überplanten Teilbereichen trifft.

4 Abwägung der berührten Belange

Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden sich überwiegend landwirtschaftliche und Waldflächen. Ebenfalls sind Verkehrsflächen, u.a. Teile der Bundesautobahn BAB 49, und Gewässer vorhanden. Zudem liegen einige Einzelwohnanlagen sowie landwirtschaftliche Hofstellen im Plangebiet.

Planung

Die Planung dient der Freihaltung des siedlungsnahen Außenbereichs und der Umgebung besonderer Teile von Natur und Landschaft. Die offene Kulturlandschaft soll gesichert, Minderungen der Freiraumqualitäten durch störende Bebauung und emissionsträchtige Anlagen sollen vermieden werden. Bestehende Siedlungslagen werden vor zusätzlichen Belastungen durch Immissionen von Tierhaltungs- und sonstigen immissionsträchtigen Anlagen geschützt. Das siedlungsnaher Umfeld wird für zukünftige Entwicklungen der städtischen Struktur frei von immissionsträchtigen Anlagen gehalten. Das Umfeld bestehender und geplanter Siedlungsstrukturen wird über Schutzzonen, die solche Anlage beschränken, gesichert. Das Umfeld ökologisch und für die Erholung bedeutsamer Bestandteile von Natur und Landschaft wird in gleicher Weise gesichert.

In den Schutzzonen werden zu diesem Zweck Einschränkungen bei der Zulässigkeit der nach § 35 (1) BauGB privilegierten Nutzungen festgelegt.

Restriktionsanalyse – Belange anderer Raumnutzungen

Für das Plangebiet werden flächendeckend die Raumnutzungen bzw. Raumansprüche bestimmt, bei denen grundsätzlich von einer Betroffenheit durch die Auswirkungen und Erfordernisse von Tierhaltungs- und sonstigen immissionsträchtigen Anlagen auszugehen ist. Im Wesentlichen handelt es sich um die Schutzgüter, die bei der Untersuchung der durch diese Anlagen betroffenen Umweltbelange generell infrage kommen. Die Schutzgüter sind in ihrer flächenhaften Ausdehnung bzw. räumlichen Verortung erfasst worden. Soweit ihr Schutz vor den Auswirkungen von Tierhaltungsanlagen standardisiert durch entsprechende Schutzabstände gewährleistet werden kann, sind diese Abstände ebenfalls bestimmt worden. Ihre Darstellung erfolgt in einer Restriktionskarte, die Grundlage für die Festsetzung der Schutzzonen ist.

Die folgende Übersicht gibt eine Zusammenstellung der in dieser Weise berücksichtigten Raumansprüche wieder. Entnommen sind sie dem aktuellen Flächennutzungsplan des Stadt Gudensberg (FNP), dem Stadtentwicklungsplan Gudensberg 2018 (SEP), dem Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 (LRP), dem Regionalplan Nordhessen 2009 (RP) und dem geoportal.hessen.de (GDI).

Abb. 1 Schutzgüter und ihre Schutzabstände

Restriktionsfläche Art der Fläche / einschränkende Nutzung	Quelle	Zusätzlicher Abstand zur Restriktionsfläche
Wohnbauflächen Innenbereich	FNP Gudensberg	200 m / 500 m
Gemischte Bauflächen Innenbereich	FNP Gudensberg	200 m / 500 m
Gewerbliche Bauflächen	FNP Gudensberg	200 m / 500 m
Sonderbauflächen	FNP Gudensberg	200 m / 500 m
Potentielle Raumachsen der Städtebaulichen Entwicklung Wohnen	SEP Gudensberg	200 m / 500 m
Potentielle Raumachsen der Städtebaulichen Entwicklung Gewerbe	SEP Gudensberg	200 m / 500 m
Erholungsgebiet mit besonderer Bedeutung	LRP Nordhessen	-
Gebiete gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)	GDI Hessen ⁵	150 m (Gebiet selbst aus dem Plangebiet ausgenommen)
Vorranggebiet für Hochwasserschutz	RP Nordhessen	-
Vorranggebiet für die Forstwirtschaft	RP Nordhessen	-
Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft	RP Nordhessen	-
Vorranggebiet für Natur und Landschaft	RP Nordhessen	-
Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft	RP Nordhessen	-
Vorbehaltsgebiete für Klimafunktionen	RP Nordhessen	-
Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG / §16 NAGBNatSchG)	GDI Hessen	150 m
Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG)	GDI Hessen	150 m
Geschützte Komplexe	GDI Hessen	150 m
Landschaftsschutzgebiete (LSG)	GDI Hessen	-
Naturdenkmal	FNP Gudensberg	-
Waldflächen	Katasterkarte / FNP Gudensberg	150 m

**Berührte
Belange**

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.

⁵ Geodateninfrastruktur Hessen (<http://www.geoportal.hessen.de>)

Abb. 2 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Soziale, kulturelle Bedürfnisse	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

4.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Die Stadt sieht sich aus den vorgetragenen Gründen insbesondere im Nahbereich um die Siedlungslagen gehalten, die Freiräume des Außenbereichs zu sichern.

Tierhaltungs- und sonstige immissionsträchtige Anlagen beanspruchen weit über den Anlagenstandort hinaus den Außenbereich durch Emissionen, die von ihnen ausgehen. Mögliche Belastungsquellen sind Geruchs-, Staub- und Bioaerosolemissionen, Lärmbelastungen aus der Bewirtschaftung der Anlagen und durch Betriebsverkehr.

Die Erfahrungen, die die Stadt im Bereich *Trift, Kleine Trift, Besser Straße* im Stadtnorden gemacht hat, belegen das Gebot zur weit vorausschauenden Vorsorge und zur Wahrung ausreichender Distanzen zwischen konfliktträchtigen Nutzungen.

In der genannten Ortsrandlage sehen sich Anwohner seit einigen Jahren mit erheblichen Geruchsbelästigungen durch Tierhaltungsanlagen konfrontiert. Am nordwestlichen Ortsrand von Gudensberg haben sich im Jahr 2011 zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Rinderhaltung erweitert. Die genehmigte Tierzahl beträgt inzwischen zusammen 565 Tiere, die genehmigte Anzahl Großvieheinheiten (GVE) beläuft sich auf 465.

Zur Beurteilung dieser in 2009 beantragten Erweiterungsvorhaben gab die Stadt Gudensberg bei einem Sachverständigen ein Geruchsgutachten in Auftrag. Ergebnis des Gutachtens war, dass sich die Geruchsbelästigungen infolge der zwei geplanten Stallerweiterungen nicht erhöhen werden.

Nach Umsetzung der Vorhaben beklagten sich jedoch laufend zahlreiche Anlieger über erheblich belästigende Gerüche und eine deutliche Zunahme gegenüber dem ursprünglichen Zustand.

Dies führte zu langwierigen und aufwendigen Gesprächen, Ortsterminen und Untersuchungen. Schließlich konnte mithilfe des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in 2017 festgestellt werden, dass in dem Immissionsgutachten ein wichtiges Detail, nämlich nächtliche Kaltluftabflüsse, unberücksichtigt geblieben sind. Dies erklärt die stark angestiegenen Geruchswahrnehmungen trotz eines anders lautenden Gutachtens im Antragsverfahren.

Die Beschwerden der Anlieger dauern an und anhand von Geruchsprotokollen scheint es derzeit sehr wahrscheinlich, dass die zulässigen Grenzwerte an Jahresstunden mit Gerüchen bei den An-

wohnern deutlich überschritten werden. Hierfür einen Nachweis zu erbringen gestaltet sich allerdings als sehr aufwendig.

Festzustellen ist, dass es sich hier nicht um einzelne Personen handelt, die sich als Betroffene zu erkennen geben, sondern zahlreiche Anlieger, die sich anhand der Auswertung der Aufzeichnungen der wahrgenommenen Gerüche als betroffen erklärt werden können. Die Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes ist hier nachweislich durch Emissionen aus der Tierhaltung erheblich beeinträchtigt.

Aber auch größere Anlagen und Gebäude, von denen keine erheblichen Immissionsbelastungen ausgehen, können das Wohnumfeld im Nahereich von Wohnlagen stören, wenn sie aufgrund ihres Gebäudevolumens und ihrer Höhe in der offenen Landschaft massiv und gehäuft in Erscheinung treten.

Als häufigste Emissionsquellen sind im Außenbereich von Gudensberg Tierhaltungsanlagen gegeben bzw. zu erwarten. Das immissionsschutzrechtliche Regelwerk, in erster Linie der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft), der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) und der VDI-Richtlinie Nr. 3894, Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, beschreibt Abstandserfordernisse gegenüber empfindlichen Nutzungen, wie dem Wohnen, Gewerbe und auch empfindlichen Biotopen, wie z.B. Wald oder Magerrasenstandorten. Die Abstandserfordernisse steigen danach prinzipiell mit der Größe der Anlage.

Abgeleitet aus dem Regelwerk zeigt sich, dass für Anlagengrößen, die sehr häufig vorkommen und mit denen häufig problematische Auswirkungen einhergehen, generell ein Abstand von mindestens 200 m erforderlich ist, damit ihre Immissionen keine schädlichen Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen, wie Wohn- und Arbeitsstätten, haben.

Dieser Bezug ergibt sich aus der Berücksichtigung der Obergrenzen gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beim Neubau von Tierhaltungsanlagen durch die Bauherren. Es werden sehr häufig Anlagengrößen gewählt, die knapp unter den Obergrenzen liegen, für die die Vorprüfung der Umweltverträglichkeit geboten ist, um eben eine solche zu vermeiden.⁶

Dem Regelwerk ist ferner zu entnehmen, dass ab einem Abstand von 500 m in der Regel auch bei größeren Anlagen die Wahrnehmung von Gerüchen nur noch geringfügig gegeben ist.⁷

Die Stadt wählt die genannten Emissionsabständen als Grundlage, um den Nahbereich zu bestimmen, den sie generell um die bestehenden und die geplanten bzw. potentiellen Siedlungslagen von Tierhaltungs- und sonstigen immissionsträchtigen Anlagen freihalten will. Die beiden Abstände, 0 m bis 200 m und 200 m bis 500 m, bemessen jeweils die Schutzzonen und die Pufferzonen um die schutzwürdigen Nutzungen. Im Sinne der Vorsorge wird damit in ein Umkreis von maximal rd. 500 m um bestehende und potentielle Siedlungslagen freigehalten. Damit sollen angemessene Freiraumqualitäten im direkten Umfeld um städtische bzw. dörfliche Wohn- und Gewerbelagen erhalten werden. Einhergehend werden Spielräume für die zukünftige Siedlungsentwicklung gesichert.

Gemäße der unterschiedlichen Ansprüche an die Qualität des Wohnumfeldes und die Qualität des Arbeitsumfeldes ergeben sich unterschiedliche Empfindlichkeiten des Wohnumfeldes und des Arbeitsumfeldes gegen belastende Immissionen und gegen Störungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes.

⁶ Vgl. UVPG, Anlage 1, Nrn. 7.1 – 7.9, Spalte 2

⁷ Vgl. TA Luft, 5.4.7.1 Anlagen der Nummer 7.1: Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Nutztieren, Abbildung 1: Mindestabstandskurve

Entsprechend werden die Ausschlüsse von Bebauung zur Sicherung der unterschiedlichen Qualitäten in den verschiedenen Schutz- und Pufferzonen abgestuft. Es wird unterschieden nach den zu schützenden Nutzungsarten – Wohnen (W) oder Gewerbe (G) – und ihrem näheren oder weiteren Umfeld, den Schutz- (S) oder Puffer- (P) Zonen.

Auf die bestehenden und potentiellen Wohnlagen sollen generell keine erheblichen Emissionen einwirken. Die offene Landschaft soll im Nahbereich um Wohnlagen bis 500 m eine intakte landschaftliche Umfeldqualität bieten. Es sollen keine Tierhaltungsanlagen aber auch keine sonstigen größeren Anlagen bzw. Bauten in Erscheinung treten, in der Schutzzone von 0 bis 200 m sollen anhaltende und stärkere Immissionsbelastungen, insbesondere Gerüche, die die Freiraumqualität herabsetzen, im wesentlichen nicht auftreten. Temporäre Ausnahmen können sporadisch und punktuell toleriert werden, wo es im Rahmen der Interessenabwägung unvermeidlich ist, soweit die Einhaltung der Grenzwerte gesichert ist.

Demgemäß wird in den Schutzzeiten (SW) und in den Pufferzeiten (PW) um Wohnnutzungen die Errichtung von Tierhaltungsanlagen ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist in der Schutzzone (SW) die Errichtung auch sonstiger Gebäude unzulässig, deren Grundfläche 150 m² überschreitet, und in der Pufferzone Wohnen (PW) solche, deren Grundfläche 300 m² überschreitet. Die gesetzten Obergrenzen sollen dafür sorgen, dass gerade im Umfeld von Wohnlage in der offenen Landschaft ein Gebäudebestand vermieden wird, der die landschaftliche Eigenart verändert und Anzeichen für ihre Vernutzung signalisiert. Der größere Grundflächenansatz in der Pufferzone begründet sich durch die größere Distanz zum Siedlungsraum, die dafür sorgt, dass entferntere Gebäude nicht so stark in Erscheinung treten.

Im Unterschied zu Wohnlagen sind Gewerbelagen weniger empfindlich gegen Immissionen und bauliche Entwicklungen in der offenen Landschaft in ihrem Umfeld. Auf das Arbeitsumfeld von Gewerbelagen negativ wirken vor allem Belastungen durch Gerüche, Staub- und Bioaerosolemissionen, wenngleich hier die Toleranzen größer sind als bei Wohnlagen. Gleichwohl ist es auch hier für die Qualität des Arbeitsumfeldes vorsorgliches Ziel der Stadt, stärkere Einwirkungen weitgehend auszuschließen.

Demgemäß wird auch in den Schutzzeiten (SG) um Gewerbenutzungen die Errichtung von Tierhaltungsanlagen ausgeschlossen, in den Pufferzeiten (PG) wird auf den generellen Ausschluss dieses Gebäudetyps verzichtet. Allerdings ergibt sich auch für die Pufferzeiten indirekt eine Beschränkung der möglichen Geruchemissionen, da hier bestimmt wird, dass die Errichtung von Gebäude unzulässig ist, deren Grundfläche 750 m² überschreiten. Mit diesen Freihaltemaßnahmen wird ein Arbeitsumfeld in den bzw. um die gewerblichen Lagen gesichert, dass eine vergleichsweise hohe Qualität und bietet.

Eine generelle Bestimmung zur Eingrünung von Gebäuden in den Schutz- und Pufferzeiten sichert zusammen mit den Größenbeschränkungen, dass bei erforderlichen baulichen Entwicklungen soweit als möglich ein intaktes landschaftliches Umfeld in den Nahbereichen erhalten bleibt.

Um die in den Nahbereichen bereits ansässigen, aktiven landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Entwicklungsfähigkeit nicht mehr als durch die gegebene Situation bereits bedingt, einzuschränken, wird die Errichtung von emissionsträchtigen Anlagen auch in den Schutzzeiten in beschränktem Maß zugelassen. Dies geschieht in Form der den Hofstellen zugeordneten, betriebseigenen Korridorflächen, auf denen auch emittierende Tierhaltungsanlagen ohne weitergehende Restriktionen zulässig sind.

Dieses Vorgehen wird in wenigen Einzelfällen dazu führen, dass umliegende Wohnnutzungen erhöhten Belastungen ausgesetzt werden könnten, soweit Vorhaben realisiert werden. Alternativ kann es fallweise dazu kommen, dass im Zuge der Erweiterung Abluftreinigungen auch in bestehende Anlagenteile eingebaut werden und dies summarisch zu konstant bleibenden Geruchswirkungen bzw. sogar Geruchsreduzierungen führt. Schädliche Belastungen werden mit der Planung nicht ermöglicht, da die Errichtung neuer Anlagen gerade dort, wo große Bestände und damit ein

relevantes Belastungspotential aufgebaut werden soll, im jedem Einzelfall unter dem Vorbehalt der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung steht.

Den Belangen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht die Planung in besonderer Weise.

4.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Auf die besondere Bedeutung der Wohn- und Wohnumfeldqualität für die Entwicklung der Stadt Gudensberg ist eingangs verwiesen worden. Ein wesentlicher Anteil der städtischen Entwicklung gründet sich ausschließlich auf die Gunst als Wohnstandort. Ihre Stellung als beliebter Wohnstandort im Schwalm-Eder-Kreis im Einzugsbereich Kassels kann die Stadt nur halten, wenn sie vorausschauend dafür Sorge trägt, dass diese Qualitäten auch langfristig erhalten bleiben. Dies gilt für die Kernstadt wie für die Dorflagen. Zentrale Bedeutung neben der Funktionalität und Qualität des Siedlungsraumes kommt der Qualität des siedlungsnahen Umlandes und den besonderen Lagen in der Erholungslandschaft zu. Die hier vorherrschenden hohen Qualitäten waren und sind die Grundlage für die erfolgreiche gesamtstädtische Entwicklung in Gudensberg.

Für die Wohnbevölkerung ist ein intaktes Wohnumfeld, das frei von Immissionsbelastungen ist, ein selbstverständliches Merkmal der Wohnortwahl. Sollte es nicht garantiert sein, verliert die Wohnlage ihre Gunst – der Wohnstandort wird entwertet, Immobilien werden kaum veräußerbar, Zuzüge unterbleiben. Auch eine intakte Erholungslandschaft in der Umgebung und ein Orts- und Landschaftsbild, das die lokale Vielfalt und Eigenart nach wie vor erkennen lässt, sind wichtige Beweggründe für die Standortwahl im Wettbewerb der Kommunen um die Wohnbevölkerung. Qualitätsverluste führen auch hier zur Entwertung der betroffenen bzw. benachbarten Wohnlagen.

Diese Qualitätsmerkmale sind umso wichtiger, als zu beobachten ist, dass die Toleranz gegenüber Immissionsbelastungen in der Wohnbevölkerung stetig abnimmt bei wachsendem Bedürfnis nach einer sauberen Umwelt. Die zunehmenden gesundheitlichen Problematiken bei einem steigenden Anteil der Bevölkerung, die mit Umweltbelastungen in Verbindung gebracht werden, wie beispielsweise Allergien und Atemwegserkrankungen, fließen selbstverständlich bei der Festlegung der Wohnpräferenzen ein. Erkennbare Belastungsquellen werden gemieden; dabei spielt es auch immer weniger eine Rolle, ob tatsächlich relevante Belastungen eintreten oder ob vorgeschriebene Grenzwerte eingehalten werden. Mögliche Belastungen werden als potentielle Gefahr gesehen und sind damit vielfach ausreichend, um Wohnlagen von der individuellen Standortwahl auszuschließen. Dies gilt umso mehr, als konkurrierende Standorte in anderen Gemeinden verfügbar sind.

Die Stadt ist somit gehalten, insbesondere für ihre Wohnlagen, die heutigen wie die zukünftigen, ein intaktes Wohnumfeld zu sichern und sie von Immissionsbelastungen frei zu halten. Gerade im Umgebungsbereich von Wohnlagen an den Siedlungsrändern, das heißt auch und vor allem bei zukünftigen Wohngebieten, sind die angesprochenen Qualitäten ausschlaggebend.

Die Stadt sorgt mit der vorliegenden Planung dafür, dass die freie Landschaft in den Nahbereichen um die Wohnlagen offen gehalten und in ihrem bisherigen kulturlandschaftlichen Charakter erhalten wird. Sie stellt sicher, dass keine baulichen Entwicklungen erfolgt, die eine Vereinnahmung des Landschaftsraumes durch technische Anlagen und Zweckbauten und damit den schleichenden Verlust landschaftlicher Qualitäten erwarten lassen. Zudem wird das Wohnumfeld von erheblichen Immissionen freigehalten, die infolge der Errichtung privilegierter Anlagen im Außenbereich bislang möglich sind.

Die Stadt entspricht damit in besonderer Weise den Wohnbedürfnissen nach einem Wohnumfeld, dass eine intakte Landschaft mit ansprechenden landschaftlichen bzw. Freiraumqualitäten für die Außenwohnbereiche und die alltägliche Freizeit und Erholung aufweist.

4.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht.

4.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Bei der Festlegung der Schutzzonen werden neben der bestehenden Siedlungsstruktur auch die geplanten zukünftigen Entwicklungen beachtet. Diese Entwicklungsabsichten der Stadt (Wohnbau- und Gewerbeflächen) basieren auf dem Stadtentwicklungsplan Gudensberg SEP 2018⁸. Sie werden bewusst großzügig gefasst, da ein langfristiger Planungshorizont (längerer Zeithorizont als für einen Flächennutzungsplan mit 15 bis 20 Jahren) abgedeckt und alternative Flächenentwicklungen mit eingeplant werden sollen.

Diese Langfristigkeit der Planung ist für die städtische Zielsetzung erforderlich. Bereits seit den 1960er Jahren wurden Höfe aus den Ortskernen ausgelagert. Solche ausgelagerten Hofstellen befinden sich heute zum Teil wieder in problematischen Lagen und hemmen damit die Siedlungsentwicklung. Besonders konfliktreich ist dies in der Kernstadt im Bereich Trift / Kleine Trift.

Mit der weit vorausschauenden Planung soll vermieden werden, dass sich städtebauliche Fehlentwicklungen wiederholen. Das siedlungsnaher Umfeld soll generell von immissionsträchtigen Anlagen frei gehalten werden, eine aus städtebaulicher Sicht weitgehend unbeeinflussbare Ansiedlung von im Außenbereich privilegierten Anlagen soll hier vermieden werden. Aus der Freihalteplanung ergeben sich um Umkehrschluss Räume, in denen dauerhaft geeignete Standorte für landwirtschaftliche, aber auch andere immissionsträchtige Anlagen im Außenbereich erschlossen werden können.

Ebenfalls ist es notwendig in Alternativen für die zukünftige Stadtentwicklung zu denken. Bei sehr langfristiger Planung ist einzustellen, dass eine favorisierte Entwicklungsachse nicht (mehr) zur Verfügung stehen kann (vorrangige Nutzungen, z.B. Verkehrsflächen, Bodenpreisentwicklung, eigentumsrechtliche Blockaden, etc.) oder sich planerisch nicht mehr anbietet. Daher müssen Alternativen gegeben sein, die auch unabhängig voneinander entwickelt werden können.

Der Stadtentwicklungsplan hat die erforderlichen Entwicklungsspielräume für die Fortentwicklung der Ortsteile identifiziert. Er stellt die Grundlage für die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Freihaltungen, mit denen die Spielräume gesichert werden.

Innerhalb der Schutz- und Pufferzonen, die in einem Abstand von 200 m bzw. 500 m um die bestehende, geplante und auch die potentiellen Raumachsen der Wohn-, Misch- und Gewerbebebauung festgesetzt werden, wird die Errichtung von Anlagen für die landwirtschaftliche Tierhaltung ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. Von nicht landwirtschaftlichen immissionsträchtigen Anlagen wird das Umfeld generell mit den getroffenen Festsetzungen frei gehalten.

Damit trägt die Planung den Belangen der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile in besonderer Weise Rechnung.

4.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

Ortsbild

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut; ebenfalls wird die Möglichkeit einer weiteren Bebauung durch die Planung eingeschränkt. Die Belange der Baukultur und des Ortsbildes sind durch die vorhandenen Gegebenheiten somit nicht unmittelbar berührt. Relevant ist jedoch, dass die Qualität des landschaftlichen Umfeldes im Nahbereich des Siedlungsraumes mittelbar auch auf die Qualität des Ortsbildes gerade in den Randlagen des Siedlungsraumes zurück strahlt. Die mit der Planung angestrebte Sicherung einer hohen Qualität des landschaftlichen Umfeldes trägt somit zur Qualitätssicherung des Ortsbildes bei. Blickachsen in die freie Landschaft werden insbesondere für Wohnlagen offen gehalten, Störungen durch Zweckbauten und großvolumige Gebäude im umgebenden Landschaftsraum vermieden. Die Wechselbeziehungen zwischen offener Kulturlandschaft und der Einbettung der Siedlungsräume in die Kulturlandschaft werden durch die Belange des Umweltschutzes (Schutzgut Landschaftsbild) erfasst.

Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden von der Planung positiv unterstützt. Die Freihaltung des Raumes wirkt positiv für den Umgebungsschutz von Denkmälern und schutzwürdige Ansichten.

Archäologischer Denkmalschutz

Die Freihaltung des Raumes und die damit verbundenen Einschränkung der Bautätigkeit im Außenbereich kann ebenso positiv für den Erhalt von Bodendenkmälern wirken. Archäologische Bodenfunde können aufgrund der Plangebietsgröße nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vorsorglich wurde ein Hinweis in den Plan aufgenommen, der auf die Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden (das können auch Bodenverfärbungen, Scherben o.ä. sein) hinweist.

Die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind nicht betroffen bzw. werden im Rahmen der Planung beachtet.

4.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden durch die Planung nicht berührt.

4.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (Teil B). Mit Blick auf die Ausführungen zum Schutzgut Mensch wird auch auf Kapitel 4.1 verwiesen (Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse).

■ Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7a BauGB)

Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Bebauungsplan mit der Einschränkung der potentiellen Bebauung des Außenbereichs mit privilegierten Anlagen nach § 35 (1) BauGB, von denen Geruchs-, Keim-, Stoffemissionen und Lärm ausgehen, generell positive Auswirkungen auf die Schutzgüter hat.

Pflanzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist geprägt von der landwirtschaftlichen Flächennutzung sowie von Wald. Im Wesentlichen herrschen Ackerflächen vor. Im Stadtgebiet finden sich zudem Bergkuppen/-kegel, die in ihrer Ausprägung und ihrem Waldbestand prägend sind.

Im Stadtgebiet vorhandene FFH- und Naturschutzgebiete sind insgesamt vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen, da hier mit dem vorgegebenen gesetzlichen Schutz entsprechend großflächig kein Regelungsbedarf besteht. Um diese und weitere Schutzgebiete sowie Waldflächen werden in einem Schutzabstand von 150 m Pufferzonen gezogen. In diesen Zonen werden über den generellen Ausschluss von immissionsträchtigen Anlagen (§ 35 (1) Nrn. 2-8 BauGB) hinaus auch landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen (§ 35 (1) Nrn. 1 BauGB) ausgeschlossen und Gebäu-

de, die eine Grundfläche von mehr als 450m² einnehmen. Der Ansatz des 150-Meter-Radius wird auf Basis der TA Luft gewählt⁹, um die empfindlichen Ökosysteme grundlegend vor schädigenden Immissionen aus Tierhaltungsanlagen zu schützen. Der Ausschluss von Gebäuden in ihrem Nachbereich, die eine Grundfläche von 450 m² überschreiten, dient ebenfalls der Minimierung von Störeinflüssen, zugleich soll aber auch gerade in der Umgebung von für die landschaftsbezogene Erholung bedeutsamen Bereichen die Kulturlandschaft nicht durch großvolumige Bebauung überformt werden.

Auch die Einschränkungen in den siedlungsnahen Schutz- und Pufferzonen mindern die möglichen negativen Einwirkungen auf schutzwürdige, bzw. geschützte Teilbereiche von Natur- und Landschaft. Sie wirken zugleich möglichen Eingriffen in weniger ökologisch bedeutsame Ackerbiotope direkt entgegen.

Tiere

Im Stadtgebiet befinden sich faunistisch wertvolle Bereiche, vornehmlich für Brutvögel. Entlang der Ems erstreckt sich ein lokal bedeutsames Brutgebiet („Ems von Kreisgrenze bis Mündung“) und im Süden des Plangebietes (zum Großteil außerhalb des Stadtgebietes) ein regional bedeutsames („Ackerflächen zwischen Werkel u. Obermöllrich“). Für viele Vogelarten sind diese Bereiche wichtige Brut- und Nahrungsräume.

Sonstige Vorkommen von geschützten Tierarten sind außerhalb der naturrechtlichen Schutzgebiete nicht bekannt. Es befinden sich Gewässerflächen im Geltungsbereich des Plangebietes, die Lebensraum für geschützte Amphibien oder Libellenarten bieten können. Ebenfalls befinden sich im Plangebiet mögliche Lebensräume und Schlafstätten für Fledermäuse (Altbaumbestände, Hofanlagen etc.).

Bei der Planung wurden die bedeutsamen Gebiete für Brutvögel nicht gesondert bei der Ausweitung der Schutzradien betrachtet. Diese Gebiete liegen dennoch fast vollständig in den Schutz- und Pufferzonen für Wohnen (SW, PW) und Natur und Landschaft (PN). Insofern können erhebliche Beeinträchtigungen dieser Bereiche für Brutvögel aufgrund der Einschränkungen in den Schutzradien ausgeschlossen werden. Ebenfalls sind keine negativen Auswirkungen auf andere geschützte Arten zu erwarten. Wie bei den Brutvögeln wird die Situation tendenziell durch die Planung verbessert.

Fläche/Boden

Der Geltungsbereich weist unterschiedliche Bodentypen auf. Vertreten sind Parabraunerde- und Braunerde-Böden u.a. in Verbindung mit Pseudogley-Böden sowie Auengleye im Bereich der Ems. Der überwiegende Anteil wurde durch Kultivierung verändert.

Die Böden im Außenbereich werden im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine teilweise Vorbelastung der Böden durch die Ackernutzung und einen einhergehenden verstärkten Eintrag von Nährstoffen ist anzunehmen. Die Flächen des Geltungsbereiches sind fast ausschließlich unbebaut, lediglich wenige Einzelgebäude finden sich im Plangebiet.

Durch die Einschränkungen in den Schutzzonen wird der Boden im Plangebiet geschont. Die Möglichkeit einer weiteren Bebauung und damit Versiegelung sowie Flächeninanspruchnahme wird verringert. Privilegierte Vorhaben des Außenbereichs sind nur noch eingeschränkt im Plangebiet möglich, um die wichtigen Bereiche des Stadtgebietes zu schützen. Ihre Errichtung wird auf besser geeignete Flächen des Außenbereichs und damit außerhalb des Geltungsbereiches verlagert.

Wasser

Im Plangebiet befinden sich einige Fließgewässer, dabei ist besonders die Ems als Zufluss zur Eder (außerhalb des Plangebietes) zu erwähnen. Für die Ems ist ein Überschwemmungsgebiet nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) festgesetzt. Nordwestlich der Bundesautobahn BAB 49 befinden

⁹ TA Luft, 5.4.7.1 Anlagen der Nummer 7.1: Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Nutztieren: Bei der Errichtung der Anlagen soll gegenüber stickstoffempfindlichen Pflanzen (z.B. Baumschulen, Kulturpflanzen) und Ökosystemen (z.B. Heide, Moor, Wald) in der Regel ein Mindestabstand von 150 m nicht unterschritten werden.

sich die Schutzzonen III und I eines Trinkwasserschutzgebietes. Daneben ist im südwestlichen Stadtgebiet ein Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen.

Im Plangebiet erfolgt im Wesentlichen eine natürliche Versickerung bzw. ein natürlicher Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers in die bestehenden Gewässer. Die nur vereinzelt bestehende Bebauung bzw. Versiegelung lässt es zu, dass das Oberflächenwasser in der Regel auf den betreffenden Grundstücken zurückgehalten und versickert wird.

Durch die Planung wird die Zulässigkeit der privilegierten Vorhaben im Außenbereich eingeschränkt. Im Vergleich zum unbeplanten Zustand wird damit die Möglichkeit einer weiteren Bebauung verringert. Demnach sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser, die Gewässer und das Oberflächenwasser zu erwarten.

Auch für die festgelegten Überschwemmungs- und Schutzgebiete im Plangebiet sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Überschwemmungsgebiet wird in die Pufferzone Natur und Landschaft (PN) aufgenommen und wird mit den zugeordneten Vorgaben geschützt. Die Schutzgebiete werden nicht gesondert durch die festgesetzten Zonen berücksichtigt. In der Genehmigungsphase einzelner Vorhaben sind ihre Vorgaben zu beachten.

Luft/Klima

Die Einschränkung der immissionsträchtigen Anlagen innerhalb des Plangebiets lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima erwarten. Die Planung bringt aufgrund der Einschränkung möglicher, zusätzlicher Immissionen für die Schutzgüter Luft und Klima potentielle Verbesserungen mit sich. Der Regionalplan weist entlang der Ems ein Vorbehaltsgebiet für Klimafunktionen aus. Die Planung berücksichtigt dieses Vorbehaltsgebiet und nimmt seine im Stadtgebiet gelegenen Flächen als Bestandteil der Pufferzone Natur und Landschaft (PN) auf.

Landschaftsbild

Die charakteristische Geländemorphologie und die naturraumtypischen Landschaftselemente des bedeutenden Kulturräumes ‚Niederhessische Senke‘ prägen das Landschaftsbild im Außenbereich des Gudensberger Stadtgebiet. Kennzeichnend für den Landschaftsraum sind weiträumige Sichtbeziehungen über markante Bergkuppen und -kegel, ehemalige Befestigungsanlagen und fernwirksame Ortsansichten. Daneben finden sich zu großen Teilen intensiv genutzte Ackerflächen sowie kleinere und größere Waldflächen, diese besonders auf den Bergkuppen und -kegeln.

Der Regionalplan Nordhessen führt zur besonderen Schutzwürdigkeit aus: „Die untrennbar miteinander verbundenen Qualitäten von Kulturlandschaft, Ortsbild und historischem Baumbestand bedeuten eine hohe Lebensqualität im Landschaftsraum und sind wichtig für die Identifikation seiner Bewohner mit ihm.“ Auf den Schutz der im Regionalplan weiter beschriebenen Qualitäten „ist besonderes Gewicht zu legen“.

Die hohe Wertigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild im Bereich der Stadt Gudensberg ist nicht nur durch die Untersuchungen und Festlegungen des Landschaftsrahmenplanes und des Regionalplanes Nordhessen belegt, auch in verschiedenen Verfahren wurde diese Wertigkeit dargelegt und gerichtlich bestätigt.¹⁰

Die Festsetzungen, die die mögliche Errichtung privilegierter Vorhaben gerade im gegen Eingriffe besonders empfindlichen siedlungsnahen Umfeld von Wohnlagen, aber auch in entlegenen schutzwürdigen Bereichen von Natur und Landschaft einschränken, lassen erwarten, dass hier die Bebauung mit Tierhaltungs- und sonstigen Anlagen eingedämmt und auf weniger empfindliche Standorte gelenkt wird. Somit wird das Landschaftsbild gerade in den besonders schutzwürdigen Bereichen vor einer Überformung durch eine zunehmende Bebauung geschützt. Darüber hinaus

¹⁰ Bauantrag A-03665-03-31: Errichtung von zwei Windenergieanlagen in der Stadt Gudensberg, 18.11.2003
Urteil des Verwaltungsgerichtes Kassel vom 16.10.2006: Bestätigung der Genehmigungsversagung u.a. aufgrund der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes;

Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich/Ersatz

sind Vorhaben, die auf den Korridorflächen in den Entwicklungskorridoren und in den Schutz- und Pufferzonen entwickelt werden, gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes einzugrünen. Dies sorgt für die Einbindung in die Kulturlandschaft. Die Planung sichert so das Schutzgut Landschaftsbild über die bisherige Situation hinaus in besonderem Maß.

Mit der gezielten Auswahl von Korridorflächen, die geeignete potentielle Standorte für die Erweiterungserfordernisse tierhaltender Betriebe in den Entwicklungskorridoren dieser Betriebe verfügbar halten, ist dem Vermeidungsprinzip dahingehend Rechnung getragen worden, dass diese weitgehend auf die vorhandenen Hofstellen bzw. hofangrenzende Standorte gelenkt werden. Erweiterungen tierhaltender Betriebe können so von den schützenswerten Bereichen (Bebauung, Natur und Landschaft) entfernt erfolgen.

Mit der Anbindung der Standorte für Erweiterungen an bestehende Hofstellen sowie an vorhandene Verkehrs- und Infrastrukturen lässt sich die Bebauung im Außenbereich bündeln und die Neuversiegelung durch Erschließungswege minimieren.

Die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen minimieren die Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes im Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum und in der offenen Kulturlandschaft.

Grundsätzlich ist es erforderlich, dass für jeden konkreten Vorhabenfall die tatsächlich zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermittelt werden, da die vorliegende Planung diese nicht hinreichend genau bestimmen kann. Der Rahmen, in welcher Art und Weise die Kompensationserfordernisse zu ermitteln und umzusetzen sind, wird von der Planung vorgegeben. Die Kompensationsmaßnahmen sind dann in genauer Kenntnis der Sachlage auf Ebene der bauordnungs- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zu veranlassen.

■ **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung** (§1 (6) Nr. 7 b BauGB)

Ausgewiesene Natura-2000-Gebiete im Stadtgebiet von Gudensberg werden aus dem Plangebiet ausgenommen.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt.

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen** (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)

Größere Tierhaltungsanlagen und sonstige immissionsträchtige Anlagen verursachen im Außenbereich weit über den Anlagenstandort hinaus Emissionen. Bei Tierhaltungsanlagen ergeben sich neben Geruchs-, Staub- und Bioaerosolemissionen Lärmbelastungen aus der Bewirtschaftung der Anlagen (Maschineneinsatz) und durch Lieferverkehre. Auch andere emissionsträchtige Anlagen können entsprechend komplexe Belastungsprofile haben.

Angesichts solcher Emissionsbelastungen sieht die Planung der Stadt vor, den Nahbereich um die bestehenden und auch um die geplanten Siedlungslagen insbesondere dort, wo Wohnnutzungen in relevantem Anteil die Siedlungsstruktur bestimmen, von Tierhaltungsanlagen und sonstigen immissionsträchtigen Anlagen freizuhalten. Im Sinne der Vorsorge wird ein Nahbereich im Umkreis bis 500 m um die Siedlungslagen gesichert. Damit sollen qualitativ ansprechende Freiraumqualitäten im direkten Umfeld um städtische bzw. dörfliche Wohnlagen erhalten bleiben und ein angemessenes Arbeitsumfeld um Gewerbestandorte gesichert werden. Einhergehend werden Spielräume für die zukünftige Siedlungsentwicklung offen gehalten.

Viele landwirtschaftliche Betriebe im Stadtgebiet befinden sich jedoch innerhalb dieses Nahbereichs. Um deren Privilegierung gemäß § 35 (1) BauGB Rechnung zu tragen, werden von der Planung auch innerhalb des Nahbereichs die bereits angesprochenen Korridorflächen für potentielle Erweiterungserfordernisse der tierhaltenden Betriebe ausgewiesen.

Dieses Vorgehen wird in wenigen Einzelfällen dazu führen, dass umliegende Wohnnutzungen erhöhten Belastungen ausgesetzt werden könnten, soweit Vorhaben realisiert werden. Alternativ kann es fallweise dazu kommen, dass im Zuge der Erweiterung Abluftreinigungen auch in bestehende Anlagenteile eingebaut werden und dies summarisch zu konstant bleibenden Geruchswirkungen bzw. sogar Geruchsreduzierungen führt. Schädliche Belastungen werden mit der Planung nicht ermöglicht, da die Errichtung neuer Anlagen gerade dort, wo große Bestände und damit ein relevantes Belastungspotential aufgebaut werden soll, im jedem Einzelfall unter dem Vorbehalt der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung steht.

Der Außenbereich ist in besonderen, vom Siedlungsraum abgesetzten Bereichen Grundlage für die landschaftsgebundene Erholung. Ein intaktes, durch landschaftstypische Elemente geprägtes Landschaftsbild und eine intakte klimatische Situation mit ausgedehnten Frischluftarealen prägen hier entscheidend die Erlebnisvielfalt und die Erholungsqualität. Solche Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung sollen von Tierhaltungsanlagen und sonstigen immissionsträchtigen Anlagen freigehalten werden.

Zum Teil werden entsprechende Bereiche von der Raumordnung als Erholungsräume (Erholungsgebiet mit besonderer Bedeutung) oder mit besonderen Funktionen (insbesondere Vorbehaltsgebiete Klimafunktion, Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft) bestimmt. Innerhalb solcher Gebiete stehen die Wirkungen emissionsträchtiger Anlagen grundsätzlich im Konflikt zu den Zielen der Raumordnung.

Der Bebauungsplan trägt dem Schutz der besonderen Erholungsbereiche Rechnung, indem diese Gebiete in die Pufferzonen für Natur und Landschaft (PN) einbezogen werden. Die sich ergebenden Einschränkungen privilegierter, emissionsträchtiger Vorhaben schützen die für die Erholung besonders bedeutsamen Gebiete. Diesem Schutz wird der Vorrang vor wirtschaftlichen Interessen potentieller Anlagenbetreiber in diesen Bereichen eingeräumt.

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter** (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)

Umweltbezogene Auswirkungen auf Sachgüter ergeben sich infolge der Planung nicht. Mit Blick auf denkmalgeschützte Bauten ergibt sich über das Freihalten der Kulturlandschaft von großvolumigen und hohen Gebäuden gerade an den eher durch kleinstrukturierte (Wohn-)Bebauung geprägten Siedlungsändern tendenziell ein positiver Effekt. Die Sichtbarkeit von stadt- und ortsbildprägenden Gebäuden in der Silhouette des Stadtbildes wird offen gehalten.

■ **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser**
(§ 1 (6) 7 e BauGB)

Durch die Festsetzungen in den Schutz- und Pufferzonen wird die Ansiedlung weiterer Tierhaltungs- und sonstiger immissionsträchtiger Anlagen eingeschränkt. Generell wirkt der Plan wie ausgeführt darauf hin, dass in seinem Geltungsbereich Emissionen vermieden oder vermindert werden.

Soweit Vorhaben im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind, muss der Umgang mit Abfällen und Abwasser im Einzelfall auf bauordnungsrechtlicher Ebene nachgewiesen werden.

■ **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**
(§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)

Die Zulässigkeit der nach § 35 (1) BauGB privilegierten Vorhaben für die Nutzung erneuerbarer Energien wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls eingeschränkt, soweit sie nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Anlagen, die die festgesetzten Schutzbestimmungen erfüllen, z.B. im Segment Photovoltaik, können im Geltungsbereich errichtet werden. Die festgesetzten Schutzbestimmungen bewegen sich in einem Rahmen, der bei Einzelfallbetrachtungen eine entsprechend hinreichende Beurteilungsgrundlage bietet, um die Zulässigkeit bzw. Unzuläs-

sigkeit zu bestimmen. Unabhängig davon sind im Außenbereich außerhalb des Plangebietes ausreichend nicht überplante Flächen vorhanden, auf denen weiterhin § 35 BauGB als Genehmigungsgrundlage für Vorhaben zur Nutzung erneuerbarer Energie dient.

- **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts** (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)

Der Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000¹¹ wird als Grundlage für die Erstellung der Restriktionskarte und damit für die Abgrenzung der Schutzzonen, die der Bebauungsplan bildet, genutzt. Somit wird den Darstellungen dieses Planes durch die festgesetzten Schutzzonen entsprochen.

- **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union** (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen** (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

4.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

- **Wirtschaft**

Mit der Planung wird in dem Teil des Außenbereiches, der vom Geltungsbereich erfasst wird, die Privilegierung von baulichen Vorhaben nach § 35 (1) eingeschränkt.

Die weiträumige Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald schließt solche Vorhaben, die nicht einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb nach § 35 (1) Nr. 1 dienen, sondern nach den Nrn. 2 bis 8 privilegiert wären, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus. Der Ausschluss begründet sich gemäß der Ziele der Planung durch die mögliche Emissionsträchtigkeit solcher Vorhaben einschließlich ihrer visuellen Störwirkung in der Landschaft.

Im Stadtgebiet von Gudensberg sind bislang im betroffenen Außenbereich keine wirtschaftlich bedeutenden Vorhaben nach diesen Privilegierungen errichtet worden. Insofern geht die Stadt davon aus, dass mit den getroffenen Festsetzungen keine erheblichen Einschränkungen für die nicht landwirtschaftlich orientierte Wirtschaft verbunden sind.

Der nicht überplante Außenbereich gewährt zudem nach wie vor weitläufige Freiräume, in denen mögliche zukünftige Flächenbedarfe für entsprechende Vorhaben realisiert werden können.

Für den Gewerbebestand und die gewerbliche Entwicklung im Siedlungsraum sichert die Planung ein qualitativ hochwertiges Arbeitsumfeld. Belastende Immissionen aus der Tierhaltung und sonstigen emissionsträchtigen Anlagen werden von den Arbeitsstätten fern gehalten. Auch zukünftige gewerbliche Entwicklungen können von der Planung profitieren. Potentielle Raumachsen der gewerblichen Entwicklung werden offen gehalten, sodass auch langfristig gute Raumqualitäten für ein angemessenes Arbeitsumfeld zur Verfügung stehen.

11 Regierungspräsidium Kassel: Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

**Landwirtschaft
gemäß §201
BauGB**

Auf den Flächen für die Landwirtschaft wird die Zulässigkeit von Bebauung durch Festsetzungen nach § 8 (1) Nr. 10 eingeschränkt. Tierhaltungsanlagen werden in den Schutz- und Pufferzonen für das Wohnen (SW, PW), in der Schutzzone für Gewerbe (SG) und in der Pufferzone für Natur und Erholung (PN) vollständig ausgeschlossen. Dazu kommen Beschränkungen der zulässigen Grundflächen von sonstigen Gebäuden, wobei diese gemäß der Planungsziele für die unterschiedlichen Zonen abgestaffelt werden. In der Schutzzone Wohnen sind nur sonstige Gebäude bis zu einer Grundfläche von 150 m², in der Pufferzone Wohnen bis zu 300 m², in der Pufferzone Natur und Erholung bis zu 450 m² und in der Pufferzone Gewerbe bis zu 750 m² zulässig - in der Schutzzone Gewerbe werden keine Grundflächenbeschränkungen vorgesehen. Damit sind auch landwirtschaftliche Betriebe, die nach § 35 (1) Nr. 1 privilegiert sind, von der Planung betroffen.

Sämtliche Tierhaltungsanlagen mit Stadtgebiet wurden bislang auf dieser Grundlage errichtet bzw. genehmigt.

Die Stadt hat daher geprüft, inwieweit landwirtschaftliche Betriebe bzw. deren Hofstellen im Stadtgebiet von der Planung betroffen sind. Sie hat für solche Betriebe, deren Hofstellen von den vorgesehenen Schutz- und Pufferzonen überplant werden, die potentiellen Entwicklungskorridore für bauliche Vorhaben der Betriebe untersucht.

Dabei orientiert sich die Stadt an der Rechtsprechung zu privilegierten landwirtschaftlichen Vorhaben. Die Rechtsprechung legt die Notwendigkeit eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs zwischen dem Vorhaben und dem Betriebsschwerpunkt, das heißt in der Regel der Hofstelle, zugrunde, aus dem sich die Privilegierung des Vorhabens ableitet. Danach führen Abstände von mehr als 300 m in der Regel dazu, dass Vorhaben mit dem Verlust des räumlichen Zusammenhangs zur Hofstelle auch ihre Privilegierung gemäß § 35 (1) Nr.1 BauGB verlieren.

Die Stadt hat demgemäß die potentiellen Entwicklungskorridore der Betriebe um die Hofstellen in jeweils auf den Außenbereich gerichteten Sektoren mit Radien von 300 m abgegrenzt. In diesen Korridoren wird den überplanten tierhaltenden Betrieben in der Umgebung ihrer Hofstellen ein Entwicklungsspielraum gegeben. Dafür werden aus städtebaulicher Sicht geeignete Eigentumsflächen der Betriebe ohne einschränkende Bestimmungen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Auf diesen Korridorflächen ist die Errichtung von Tierhaltungsanlagen auch weiterhin ausschließlich durch die Bestimmungen des § 35 BauGB geregelt.

Die Korridorflächen werden auf den Eigentumsflächen der Landwirte zum größten Teil in Anschluss an ihre Hofstelle und dabei entlang der Erschließungsstraße in Richtung Außenbereich (nicht in Richtung Stadtgebiet bzw. wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft) in der Breite der Hofstelle geführt. Im Wesentlichen liegen diese Ausweisungen in den Pufferzonen Wohnen (PW) und Gewerbe (PG), einzelne auch in der Schutzzone Gewerbe (SG). Hofstellen im Innenbereich bzw. direkt angrenzend erhalten je nach Eigentumsverhältnissen in ihrem Entwicklungskorridor entsprechenden Korridorflächen ebenfalls zum größten Teil in den Pufferzonen. Wenn die Eigentumsflächen es nicht anders zulassen, werden im Einzelfall auch Korridorflächen in Richtung Stadtgebiet in die Schutzzone Gewerbe ausgedehnt. In Einzelfällen sind keine städtebaulich geeigneten Eigentumsflächen in den Korridoren innerhalb des 300m-Sektors gegeben. In solchen Fällen werden die nächstbestgeeigneten Eigentumsflächen in von der Hofstelle aus gut erreichbaren Lagen in weiterer Entfernung ausgewählt. Wenn in zumutbarer Nähe Eigentum im Außenbereich außerhalb des Geltungsbereiches besteht, werden keine Korridorflächen im Geltungsbereich festgesetzt. Dem durchgängigen Offenhalten der Schutz- und Pufferzonen wird hier Vorrang vor möglichen Betriebsinteressen eingeräumt.

Die Differenzierung der Beschränkungen für die zulässige Grundfläche von privilegiert zu errichtenden landwirtschaftlichen Gebäuden trägt den unterschiedlichen Ansprüchen von Wohnen und Gewerbe an das Umfeld Rechnung, wobei Hofstellen grundsätzlich von den Beschränkungen ausgenommen sind.

Bei den Schutz- und Pufferflächen für Wohnen sind landwirtschaftliche Vorhaben in von der Hofstelle abgesetzten Lagen auf vergleichsweise kleine Gebäude mit maximal 150m² (SW) bzw. 300m²

(PW) Grundfläche beschränkt. Landwirtschaftliche Hofstellen, deren Umfeld von Wohnnutzungen geprägt ist, unterliegen damit engeren Beschränkungen als solche, deren Umfeld von Gewerbe bestimmt wird. Gleichwohl könne auch hier landwirtschaftliche Vorhaben, die nicht der Tierhaltung dienen, durch die vorgesehene Ausnahmeregelung in Ausnahmefällen in von der Hofstelle abgesetzten Lagen zugelassen werden. Das Höchstmaß für solche Ausnahmefälle ist auf 1.500m² Grundfläche beschränkt. Diese Größenordnung bietet ausreichend Spielraum für landwirtschaftliche Gebäude in von der Hofstelle abgesetzten Lagen, die nicht der Tierhaltung dienen. Bislang blieben im Stadtgebiet von Gudensberg solche landwirtschaftlichen Vorhaben deutlich unter dieser Schwelle. Auch stellt die Stadt in ihre Abwägung ein, dass für ein angestrebtes Vorhaben, das außerhalb des räumlich-funktionalen Zusammenhanges zur die Privilegierung rechtfertigenden Hofstelle bzw. zu dem wirtschaftlichen Schwerpunkt der Betriebsführung liegt, ohnehin kein landwirtschaftliches Privileg nach § 35 (1) Nr. 1 genutzt werden kann. Die Einschränkungen für Vorhaben, die als landwirtschaftliche geplant sind, ist demgemäß nur sehr untergeordneter Wirkung sind. Gewerblichen Vorhaben kommt im Außenbereich aus städtischer Sicht nicht das gleiche Gewicht wie landwirtschaftlichen zu. Ihnen steht aus städtischer Sicht mit dem unbeplanten Außenbereich hinreichend Entwicklungsraum zur Verfügung.

Bei der Schutzzone für Gewerbe (SG) wird vollständig auf eine Grundflächenbeschränkung verzichtet. In der Nachbarschaft von Gewerbebebauung sind auch große landwirtschaftliche Bauten unproblematisch, wenn, wie zu erwarten ist, sie nur in einzelnen, vergleichsweise wenigen Fällen errichtet werden. Allerdings werden auch in der Schutzzone Gewerbe (SG) Anlagen für die Tierhaltung ausgeschlossen, um insbesondere Geruchsimmissionen für das gewerbliche Arbeitsumfeld auszuschließen. In der Pufferzone für Gewerbe (PG) verzichtet die Planung auf den Ausschluss von Tierhaltungsanlagen, begrenzt aber Gebäude auf eine Grundfläche von 750m². Grundlage ist, dass die Einschränkungen für die Landwirtschaft so gering wie möglich gehalten werden sollen. Im gewerblichen Umfeld sind aufgrund der geringeren Empfindlichkeit gewerblicher Nutzungen auch Immissionen aus der Tierhaltung für ein gutes Arbeitsumfeld in schwachen Maßen tolerierbar. Der Ansatz von 750m² fußt in diesem Zusammenhang auf den Grundflächenflächenbedarfen für Tierhaltungsanlagen moderaterer Größenordnung, wie sie z.B. in der ökologischen Landwirtschaft als maximale Stallgrößen von den entsprechend orientierten Verbänden angegeben werden. Der 200-Meter-Radius der Schutzzone (SG) kann in solchen Fällen als hinreichend angesehen werden, um die Gewerbelagen vor unverträglichen Geruchsimmissionen zu schützen.

Die dargelegten Maßnahmen sind aus städtischer Sicht hinreichend, den wirtschaftlichen Belangen der landwirtschaftlichen Betriebe Rechnung zu tragen.

Abstimmung mit den Landwirten

Die Stadt hat die örtlichen Landwirte und ihre Vertreter in zwei öffentlichen Veranstaltungen speziell für die Landwirtschaft über das Planvorhaben informiert und es zur Diskussion gestellt. Die erste Informationsveranstaltung fand bereits am 20.10.2016 statt, um die Landwirtschaft frühzeitig einzubinden. Hierzu waren alle Landwirte und Vertreter des Bauernverbandes eingeladen, weiterhin das Landwirtschaftsamt (Fachbereich 83 des Kreisausschusses des Schwalm-Eder-Kreises) sowie der Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen (LLH). Eine weitere Beteiligung der örtlichen Landwirtschaft erfolgte, nachdem die Planung weiter verfeinert war, im Rahmen einer Bauausschuss-Sitzung am 21.02.2018. Über die Ortslandwirte wurden die Landwirte angesprochen. Es wurden sämtliche Landwirte im Stadtgebiet per Brief und per E-Mail angeschrieben. Zudem wurde die Einladung all den örtlichen Landwirten, deren E-Mail-Adressen in der Stadtverwaltung bekannt war, direkt per E-Mail zugeschickt. Der Bauernverband wurde ebenfalls angeschrieben und gebeten, die Einladung an seine Mitglieder im Bereich Gudensberg weiterzuleiten. Eine öffentliche Bekanntmachung des Sitzungstermins erfolgte im „Chattengau Kurier“, dem amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Gudensberg. In der Sitzung am 21.02.2018 wurde die Planung den Landwirten erläutert und mit Ihnen diskutiert. An der Sitzung nahm der Geschäftsführer des Regionalbauernverbandes teil sowie 30 Vertreter von örtlichen landwirtschaftlichen Betrieben, zum Teil mit zwei Personen pro Betrieb. Insgesamt waren mehr als 20 Betriebe vertreten, insbesondere die allermeisten Vollerwerbsbetriebe (mit und ohne aktuelle Tierhaltung) aus Gudensberg. Den Betriebsinhabern wurde angeboten, in einem individuellen und persönlichen Gespräch die Bedeu-

tung der Planung für jeden einzelnen Betrieb zu erörtern. Von diesem Angebot machten 16 Betriebe Gebrauch. Die Beratungsgespräche fanden am 05.03.2018 statt. Vor allem die tierhaltenden Betriebe wurden nach ihren Entwicklungsbedarfen befragt, soweit erforderlich wurden ihnen Angebote für Korridorflächen vorgeschlagen und mit ihnen abgestimmt. Vorgetragenen Wünschen der Betriebe wurde, soweit mit den Zielen der Planung vereinbar, entsprochen. Dabei wurde stets vorrangig dem betrieblichen Erfordernis gefolgt, soweit die vorgetragenen Bedarfe nachvollziehbar waren und ein grundsätzlicher Konflikt mit den Planungszielen ausgeschlossen werden konnte. Die Stadt hat stets darauf geachtet, dass die Interessen der Betriebe im Verhältnis zueinander ausgewogen berücksichtigt wurden. Die Abstimmung der in die Planung eingeflossenen Ergebnisse konnte in bis auf zwei Fällen im Konsens erfolgen.

Kein Konsens konnte mit einem Landwirt erzielt werden, der bereits einen Bauantrag für eine Tierhaltungsanlage an einem Standort gestellt hatte, der zur Gefährdung der geplanten und zum Teil im Vollzug befindlichen gewerblichen Entwicklung im Bereich der L3150, Fritzlarer Straße, geführt hätte. Die vorliegende Planung sieht Korridorflächen für diesen Betrieb im Bereich der L3221, Besser Straße, vor.

Und kein Konsens konnte mit einem Landwirt erzielt werden, dessen Bedarfsangabe an Korridorflächen weit über das Maß hinausging, das sein gegenwärtiger Betrieb in Einzellage nördlich von Gudensberg im Rahmen der privilegierten Landwirtschaft abbildet. Dem Betrieb wurde am gewünschten Standort eine Korridorfläche zugemessen, jedoch kleiner als gewünscht. Bei der Bemessung wurde eine zukünftige Betriebsentwicklung, auf der Grundlage der bislang vor Ort erfolgten und seiner Flächenausstattung, berücksichtigt.

Die Stadt kommt unter Würdigung des Planungs- und Abstimmungsprozesses zusammenfassend zu folgendem Abwägungsergebnis: Ausgehend davon, dass Erweiterungsabsichten der Betriebe in der Regel auf Eigentumsflächen in Hofnähe erfolgen sollen, und ausgehend davon, dass in den meisten Fällen die Hofstandorte aufgrund ihres Siedlungsumfeldes bereits heute Einschränkungen durch das Rücksichtnahmegebot unterliegen – unabhängig von der vorliegenden Planung – lassen die vorgesehenen Schutz- und Pufferzonen im Verbund mit den Korridorflächen einen weitreichenden Entwicklungsspielraum für die ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe, der ihrer besonderen planungsrechtlichen Privilegierung Rechnung trägt und zu keinen betriebsgefährdenden Beeinträchtigungen ihrer Entwicklungsmöglichkeiten führt.

Gewerbe

Gewerbliche Tierhaltung genießt im Vergleich zur landwirtschaftlichen nur eine enger gefasste Privilegierung. Für sie gilt wie für sonstige emissionsträchtige Vorhaben, die auf den Außenbereich angewiesen sind, dass sie generell in bestimmten Räumen des Stadtgebiets ausgeschlossen bzw. bestimmten Räumen im Stadtgebiet zugewiesen werden können. Der Gesetzgeber hat das städtebauliche Ziel bzw. die städtebauliche Möglichkeit einer generellen Raumzuweisung für Nutzungen im Außenbereich mit § 35 (3) BauGB fundiert.

Insofern verweist die Stadt darauf, dass außerhalb des Geltungsbereiches ein weiter Raum im Außenbereich verbleibt, in dem sich gewerbliche Tierhaltungsbetriebe und andere emittierende Betriebe weiterhin entsprechend § 35 BauGB auch mit erheblich emissionsträchtigen Vorhaben erweitern können.

Es bleibt wiederholt festzustellen, dass bislang alle Tierhaltungsanlagen im Stadtgebiet unter dem Landwirtschaftsprivileg gemäß § 35 (1) Nr. 1 i.V. mit § 201 BauGB genehmigt worden sind. Die Vertreter der örtlichen Landwirtschaft haben im Verfahren entsprechend darauf hingewiesen und dies hervorgehoben. Demzufolge ist keine erhebliche Betroffenheit von gewerblichen Betrieben infolge der Planung zu erwarten. Die Stadt erwartet gleichwohl, dass zukünftig auch von bislang als Landwirtschaft einzustufenden, örtlichen Betrieben, Vorhaben geplant werden, die als gewerbliche Vorhaben realisiert werden sollen. Gewerbliche Vorhaben sind nicht an einen Hofstandort gebunden, weder in Bezug auf die Futtergrundlage noch in Bezug auf den räumlich-funktionalen Zusammenhang. In solchen Fällen ist aus städtischer Sicht wie bereits ausgeführt eine hinreichen-

de Verfügbarkeit möglicher Standorte im nach wie vor unbeplanten Außenbereich im Stadtgebiet gegeben.

Damit ist sichergestellt, dass die Belange der Wirtschaft, einschließlich der Landwirtschaft, in substanziellem Maß Beachtung finden. Insbesondere wird dem privilegierten Baurecht, das nach dem Willen des Gesetzgebers Tierhaltungsanlagen gemäß § 35 (1) Nr. 1 und Nr. 4 BauGB im Außenbereich zukommt, Rechnung getragen.

■ Technische Ver- und Entsorgung

Eine Erweiterung der technischen Ver- und Entsorgung von Wasser, Strom, Müll etc. ist nicht erforderlich, da kein Baurecht geschaffen wird. Die Ver- und Entsorgung ist bei Bauvorhaben im Einzelfall in der Planungs- und Genehmigungsphase zu klären.

Altlasten

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist das Vorkommen von Altlasten nicht auszuschließen. Sollten sich bei Vorhabenplanungen oder bei Bau- oder Erdarbeiten konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Abteilung Bodenschutz und Altlasten des Regierungspräsidiums Kassel unverzüglich mitzuteilen. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Kampfmittel

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Es werden daher regelmäßig kostenpflichtige Gefahrenerforschungen vorgeschlagen, bei der alliierte Luftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen (Abwurfmunition) ausgewertet werden.

Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr wird dies bei konkreten Vorhaben empfohlen und ist durch die jeweiligen Vorhabenträger im Vorfeld von Bauvorhaben zu prüfen. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltlasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

4.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

Die Belange des Verkehrs werden durch die Planung nicht berührt.

4.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

4.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan einhergehend werden die Planungs- und Umsetzungsbedingungen für die langfristige Siedlungsentwicklung verbessert. Ihre Entwicklungsabsichten hat die Stadt im Stadtentwicklungsplan SEP Gudensberg 2018¹² festgelegt (siehe Kapitel 3 und 4.4). Die langfristige Entwicklungsplanung der Siedlungsflächen im Stadtgebiet wird dort in den Grundzügen offengelegt. Aus dem SEP ergeben sich potentielle Raumachsen der Siedlungsentwicklung, die alternative Entwicklungsszenarien im Stadtgebiet berücksichtigen, um auch bei sich wandelnden Bedingungen die erforderliche Siedlungsentwicklung leisten zu können.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt mit seinen Festsetzungen die im SEP bestimmten, möglichen Räume für die langfristige Siedlungsentwicklung. Verbunden mit der Sicherung der Qualitäten des Wohn- und Arbeitsumfeldes hält er sie offen. Sonstige, dem Bebauungsplan ggf. entgegenstehende Konzepte liegen nicht vor.

4.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Am westlichen Rand des Gudensberger Stadtgebietes fließt die Ems, welche in Richtung Oberverschütz abknickt und weiter in West-Ost-Richtung verläuft. Für die Ems ist ein Überschwemmungsgebiet nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) festgesetzt. Dieses wird in der Restriktionskarte darstellt. In Überschwemmungsgebieten sollte eine Bebauung vermieden werden.

In der Planung findet das Überschwemmungsgebiet Beachtung durch die Pufferzone Natur und Landschaft (PN). Die mögliche Bebaubarkeit wird in diesem Bereich eingeschränkt, sodass den Vorgaben von Überschwemmungsgebieten entsprochen wird. Ebenso werden keine Korridorflächen für landwirtschaftliche Betriebe entlang der Ems ausgewiesen.

Im Plangebiet befinden sich Trinkwasserschutzgebiete und ein Heilquellenschutzgebiet. Daraus ergeben sich keine erheblichen Einschränkungen für die Planung von Korridorflächen für landwirtschaftliche Betriebe.

Im Übrigen sind die Auflagen der Schutzgebietsverordnungen bei einer konkreten Vorhabenplanung einzuhalten, soweit Schutzgebiete berührt werden.

4.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht.

5 Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Bodennutzung

Art der Bodennutzung

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen als Art der Bodennutzung Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18 fest. Baugebiete gemäß § 1 (2) und (3) BauN-VO werden nicht festgesetzt.

Mit der Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald wird die Art der zulässigen Bodennutzung bestimmt; originär ist dies die Flächenbewirtschaftung durch die Land- und Forstwirtschaft zur Erzeugung land- und forstwirtschaftlicher Produkte. Dies entspricht der Zielsetzung der Planung, die offene Kulturlandschaft und die Qualitäten des Wohn- und Arbeitsumfeldes der Ortslagen im ortsnahen Außenbereich zu sichern. Nicht landwirtschaftliche Vorhaben, die nach den Nrn. 2 – 8 des § 35 (1) BauGB privilegiert im unbeplanten Außenbereich errichtet werden könnten, werden damit zur Sicherung der Zielsetzungen generell unzulässig.

Vorhaben gemäß § 35 (1) Bau GB

Auf den Flächen für die Landwirtschaft und den Flächen für Wald sind gemäß § 35 (1) Nr. 1 BauGB bauliche Vorhaben zulässig, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

Es wird jedoch zur Sicherung der Zielsetzung der Planung bestimmt, dass auf dem wesentlichen Teil der Flächen für die Landwirtschaft bauliche Vorhaben nur mit Einschränkungen zulässig sind.

Einschränkungen gemäß § 9 (1) Nr.10

Die Einschränkungen werden auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt. Die Flächen für die Landwirtschaft werden zugleich als Flächen bestimmt, die von Bebauung freizuhalten sind, soweit diese bestimmter Art ist und/oder bestimmte Maße überschreitet. Diese Einschränkungen werden gestaffelt nach den unterschiedlichen Schutzerfordernissen gemäß der Planungsziele. Die unterschiedlichen Schutzerfordernisse sind über die festgelegten Schutz- und Pufferzonen bestimmt.

Räumliche Ordnung der Freihaltung von Bebauung

Die Schutzzone Wohnen (SW) deckt den direkten Umgebungsraum (0 m – 200 m) um bestehende und geplante bzw. mögliche Wohnbaugebiet einschließlich der Flächen für geplante bzw. mögliche Wohnbaugebiet ab. Sie dient der Sicherung der offenen Kulturlandschaft mit hoher Qualität für das direkte Umfeld um Wohnlagen der Stadt und dörflichen Ortsteile. Die Schutzzone SW wird daher freigehalten von Bebauung mit Tierhaltungsanlagen sowie sonstigen Gebäuden, die eine Grundfläche von 150m² überschreiten.

Die Pufferzone Wohnen (PW) deckt den weiteren Umgebungsraum (200 m – 500 m) um bestehende und geplante bzw. mögliche Wohnbaugebiete ab. Sie dient der Sicherung der offenen Kulturlandschaft und ihrer Qualität für das weitere Umfeld um die Wohnlagen und der Abpufferung belastender Einflüsse aus dem Außenbereich für das direkte Wohnumfeld. Die Pufferzone PW wird daher freigehalten von Bebauung mit Tierhaltungsanlagen sowie sonstigen Gebäuden, die eine Grundfläche von 300m² überschreiten.

Die Schutzzone Gewerbe (SG) deckt den direkten Umgebungsraum (0 m – 200 m) um bestehende und geplante bzw. mögliche Gewerbegebiet einschließlich der Flächen für geplante bzw. mögliche Gewerbegebiet ab. Sie dient der Sicherung der offenen Kulturlandschaft mit hoher Qualität für das direkte Umfeld um Gewerbelagen (0 m – 200 m) der Stadt und dörflichen Ortsteile. Die Schutzzone SG wird daher freigehalten von Bebauung mit Tierhaltungsanlagen.

Die Pufferzone Gewerbe (PG) deckt den weiteren Umgebungsraum (200 m – 500 m) um bestehende und geplante bzw. mögliche Gewerbegebiete ab. Sie dient der Sicherung der offenen Kulturlandschaft und ihrer Qualität für das weitere Umfeld um die Gewerbelagen und der Abpufferung belastender Einflüsse aus dem Außenbereich für das direkte Arbeitsumfeld. Die Pufferzone PG wird daher freigehalten von Bebauung mit Gebäuden, die eine Grundfläche von 750m² überschreiten.

Die Pufferzone Natur und Landschaft (PN) deckt den direkten Umgebungsraum (0 m – 150 m) um besonders empfindliche, geschützte Teile von Natur und Landschaft sowie sonstige Bereiche, die besondere Bedeutung für Natur und Landschaft haben, ab. Diese Bereiche sind neben dem Natur- und Landschaftsschutz für die landschaftsbezogene Erholung von besonderer Bedeutung. Die Pufferzone PN dient somit der Sicherung der offenen Kulturlandschaft und ihrer Qualität für die landschaftsbezogene Erholung und der Abpufferung belastender Einflüsse aus dem Außenbereich auf empfindliche, geschützte Teile von Natur und Landschaft. Die Pufferzone PN wird daher freigehalten von Bebauung mit Tierhaltungsanlagen sowie sonstigen Gebäuden, die eine Grundfläche von 450m² überschreiten.

Staffelung der Freihaltung nach Art und Maß der Bebauung

Die Differenzierung gemäß der unterschiedlichen Schutzerfordernisse werden in den Schutz- und Pufferzonen abgestuft umgesetzt über die abgestufte Freihaltung von Bebauung gemäß § 9 (1) Nr.10.

Generell werden alle Schutz- und Pufferzonen von Anlagen für die landwirtschaftliche Tierhaltung freigehalten. Damit werden die wesentlichen unverträglichen landwirtschaftlichen Emissionsquellen ausgeschlossen. Ausgenommen ist die Pufferzone für Gewerbe. Hier wird nur die Größe der Grundfläche zulässiger baulicher Anlagen auf 750m² beschränkt. Dies erlaubt auch die Errichtung kleinerer Tierhaltungsanlagen, deren Emissionen aber entsprechend moderat und damit mit dem Arbeitsumfeld von Gewerbegebieten verträglich sind.

Neben dem generellen Ausschluss nach Nutzungsart der baulichen Anlage erfolgt ein abgestufter Ausschluss nach Größe der Grundfläche. Damit wird das Umfeld je nach zu schützender Nutzung – Wohnen oder Gewerbe – und nach Entfernung und damit visueller Raumwirkung freigehalten. Die Kulturlandschaft im Umfeld von Wohnen und in wichtigen Bereichen von Natur und Landschaft soll nicht durch bauliche Vernutzung in ihrem offenen Charakter der freien, unbebauten Feld- und Wiesenflur beeinträchtigt werden. In der Schutzzone Gewerbe wird auf die Einschränkung der Grundfläche verzichtet, da im gewerblichen Umfeld auch größere landwirtschaftliche Bauten unproblematisch sind, soweit sie nicht der Tierhaltung dienen. Die Beschränkung der Grundfläche im weiteren Umfeld zielt über die Vermeidung großer Tierhaltungsanlagen hinaus ebenfalls auf die Wahrung der offenen Kulturlandschaft.

Ausnahmen

Von den Beschränkungen der Grundfläche werden Hofstellen generell ausgenommen. Dabei wird unter dem Begriff der Hofstelle die Ansammlung der Wirtschafts- und Wohngebäude verstanden, die im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang liegen und die den Schwerpunkt der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes bilden. Soweit dieser enge räumlich-funktionale Zusammenhang beibehalten wird, werden auch Erweiterungen bzw. neue Bauten als der Hofstelle zugehörig beurteilt.

Bezüglich der Beschränkungen der Grundfläche für von Hofstellen abgesetzte Vorhaben lässt der Bebauungsplan Ausnahmen bis zu einer Grundfläche von 1.500m² im Einzelfall zu. Voraussetzungen sind, dass keine Anlagen für die Tierhaltung errichtet werden sollen und keine Häufung baulicher Anlagen im betroffenen Raum erfolgt. Als Häufung ist eine Abfolge von direkt benachbarten Gebäuden in zu verstehen oder auch eine Abfolge in einem weiteren räumlich-funktionalen Zusammenhang, die die offene Kulturlandschaft linien- oder netzartig überzieht.

Die Stadt strebt mit der Planung die Freihaltung des Außenbereichs unter den dargelegten Zielen an. Sie erachtet es daher als notwendig, auch die bauliche Inanspruchnahme von Grund und Boden zu begrenzen. Eine ungesteuerte Entwicklung von Vorhaben, die zu flächenhaft gestreuten und wohlmöglich lokal gehäuften überbauten Bereichen im Außenbereich führt und damit den offenen Charakter der Kulturlandschaft überformt, soll vermieden werden.

Die Planung sieht planmäßig Flächen vor, die als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt sind, und die von den beschriebenen Einschränkungen vollständig ausgenommen sind. Diese Flächen (Korridorflächen) sind den, von den Einschränkungen erheblich betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, zugeordnet und, soweit als mit den Zielsetzungen der Planung vereinbar, mit ihnen abgestimmt. Sie bieten den Betrieben die notwendigen Spielräume für ihre betriebliche Entwicklung.

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 10 m begrenzt. Die Höhenausprägung von Gebäuden bzw. Anlagen soll im überplanten Außenbereich auf einem Niveau gehalten werden, dass sich an der tradierte regionstypischen Bauweise in den Außenlagen orientiert und sich in den natürlichen Maßstab der Landschaft unproblematisch einfügt. Die Festsetzung dient insbesondere im Verbund mit den nachfolgend erläuterten Vorgaben zur Eingrünung dazu, eine optische Dominanz von Gebäuden und technischen Anlagen bzw. optische Störungen im Landschaftsbild zu vermeiden.

Eingrünung

Es wird festgesetzt, dass sämtliche Gebäude und Anlagen, die im Geltungsbereich privilegiert errichtet werden, weitgehend einzugrünen sind. Die Eingrünung soll Zersiedlungerscheinungen durch eine zunehmende Anzahl von Einzelgebäuden in der freien Landschaft kaschieren und die im Wesentlichen durch Feldflur und Gehölze geprägte Landschaftskulisse im Außenbereich erhalten.

5.2 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich verlaufende Autobahn, die Bundes- und Kreisstraßen sowie die kommunalen Straßen und Wege werden entsprechend ihrer Klassifizierung festgesetzt.

6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Die rechtswirksamen Vorgaben übergeordneter Fachplanungen und des Fachrechts werden wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.1 Nachrichtliche Übernahmen

Flächen für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft

Die folgenden Flächen für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen: Das Überschwemmungsgebiet an der Ems, die Trinkwasserschutzgebiete und ein Heilquellenschutzgebiet.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete

Die folgenden Flächen für naturschutzrechtlich geschützte Gebiete werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen: Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale und Geschützte Landschaftsbestandteile.

6.2 Hinweise

1. **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 21 (1) HDSchG) und müssen der Denkmalfachbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Entdecker, der Eigentümer oder der Leiter der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 21 (3) HDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalfachbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. **Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen.
3. **Altablagerungen** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
4. **Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu informieren.

6.3 Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Länderrecht Hessen	
HBO	Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294) geändert worden ist;
HGO	Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.04.2018 (GVBl. S. 59) geändert worden ist.

7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	3.067 ha
Flächen für die Landwirtschaft, davon Flächen	2.039 ha
davon Flächen für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft	976 ha
davon naturschutzrechtlich geschützte Fläche	4 ha
Flächen für Wald	768 ha
davon Flächen für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft	78 ha
davon naturschutzrechtlich geschützte Fläche	2 ha
Verkehrsflächen	221 ha
Gewässerflächen	21 ha

Zeitlicher Über- blick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
27.03.2014	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
30.06.2017 – 01.08.2017	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
07.07.2017 – 07.08.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
	Feststellungsbeschluss / Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung der Planungen

Die Planung dient der Sicherung des ortsnahen Außenbereichs für die Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes in der Kernstadt und den dörflichen Ortsteile und einhergehend der Freihaltung von für die Stadtentwicklung bedeutsamen Flächen des Außenbereichs. Der Bebauungsplan schafft kein Baurecht, sondern beschränkt die Zulässigkeit von bislang privilegierten Vorhaben im bisherigen Außenbereich. Zulässig bleiben ausschließlich Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Der Bebauungsplan wirkt damit grundsätzlich bei jedem geplanten landwirtschaftlichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches.