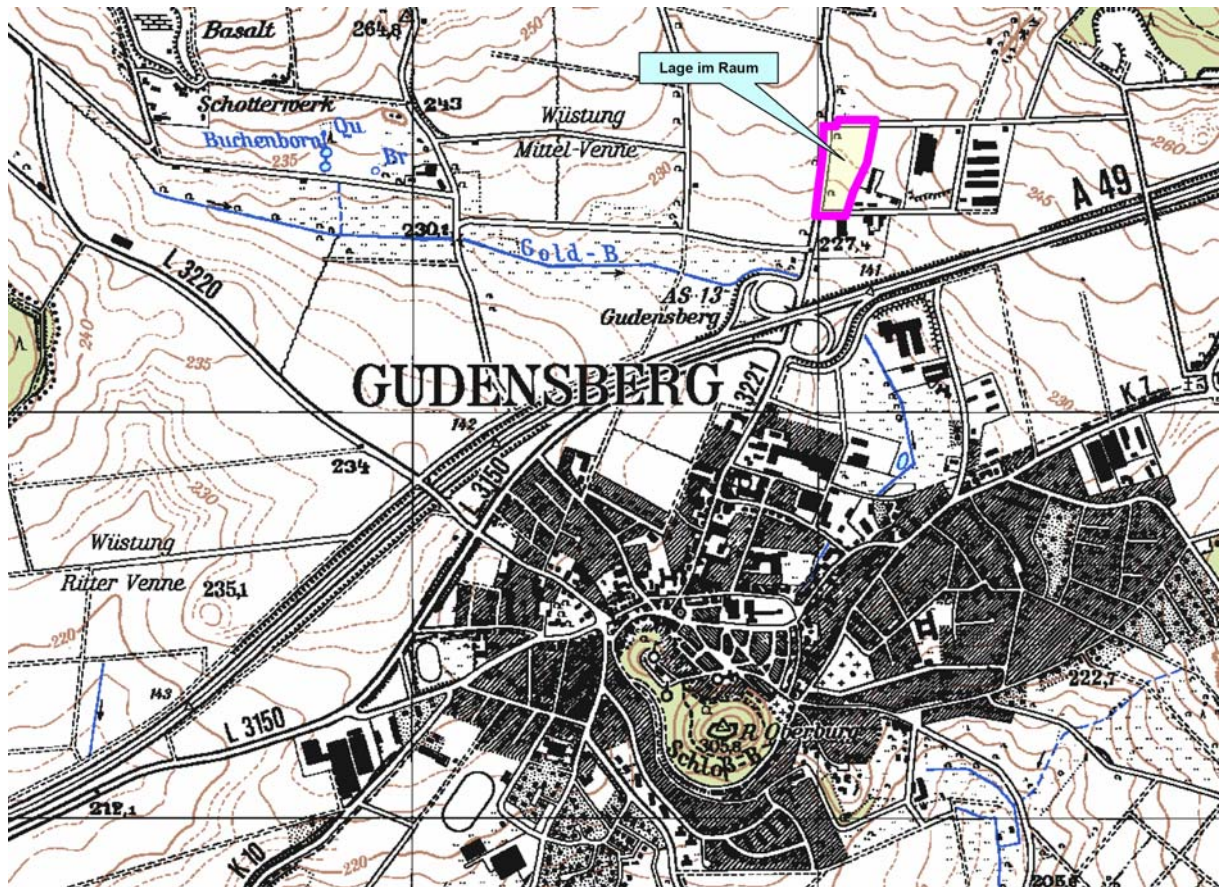


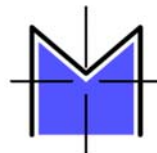
Stadt Gudensberg

Begründung zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes



FNP/0334 - Stand: 20.08.2018

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner

Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde

Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung.....	4
1.1	Anlass und Ziele	4
1.2	Planverfahren.....	4
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Landschaftsplan.....	5
2.4	Bebauungspläne	5
2.5	Fachplanungen/ Untersuchungen.....	6
3.	Städtebauliche Entwicklung/ Entwicklungsziele	6
3.1	Erschließung und Verkehr	6
3.2	Beschäftigungsdichte/ Verkehrsaufkommen	7
3.3	Immissionsschutz.....	8
3.4	Ver- und Entsorgung.....	8
4.	Änderungsbeschluss	9

Anlage 1

Umweltbericht zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes..... 11

1.	Einleitung	11
2.	Anlass und Ziel der Planung	11
3.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	12
4.	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	12
4.1	Rechtsgrundlagen.....	12
2.1	Fachplanerische Vorgaben.....	13
2.1	Regionalplanung	13
2.2	Flächennutzungsplan.....	13
2.3	Landschaftsplan.....	13
2.4	Bebauungspläne	14
2.5	Fachplanungen/ Untersuchungen.....	14
5.	Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	14
4.1	Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum.....	14
4.2	Kurzbeschreibung der Maßnahme	16
4.3	Schutzgüter	16
6.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens	26
7.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens	27

8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
9.	Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	29
10.	Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.....	30
11.	Zusammenfassung.....	30

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele

Die vorbereitende Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zu schaffen.

Mit der Ausweisung einer weiteren gewerblichen Entwicklungsfläche wird der nördlich der Autobahn 49 bereits vorhandene Gewerbebereich arrondiert. In dem bestehenden gewerblich genutzten Abschnitt hat sich die Fa. Plukon Gudensberg GmbH im Laufe der Jahre entwickelt.

Zwischen dem Gelände der Fa. Plukon Gudensberg GmbH und der L 3221 soll vorrangig kleineren bis mittleren Betrieben ein bedarfsgerechtes Flächenangebot unterbreitet werden. Ansiedlungswilligen Unternehmen kann die Stadt Gudensberg derzeit keine geeigneten Gewerbeflächen anbieten. Um auch zukünftig anderen Unternehmen vor Ort zeitnahe Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten anbieten zu können, besteht die Notwendigkeit zur Ausweisung einer weiteren Entwicklungsfläche. Mit einer Neuausweisung von Gewerbeflächen entwickelt die Stadt Gudensberg eine Angebotsplanung für künftige Interessenten, die stetig nach entsprechenden Gewerbeflächen nachfragen.

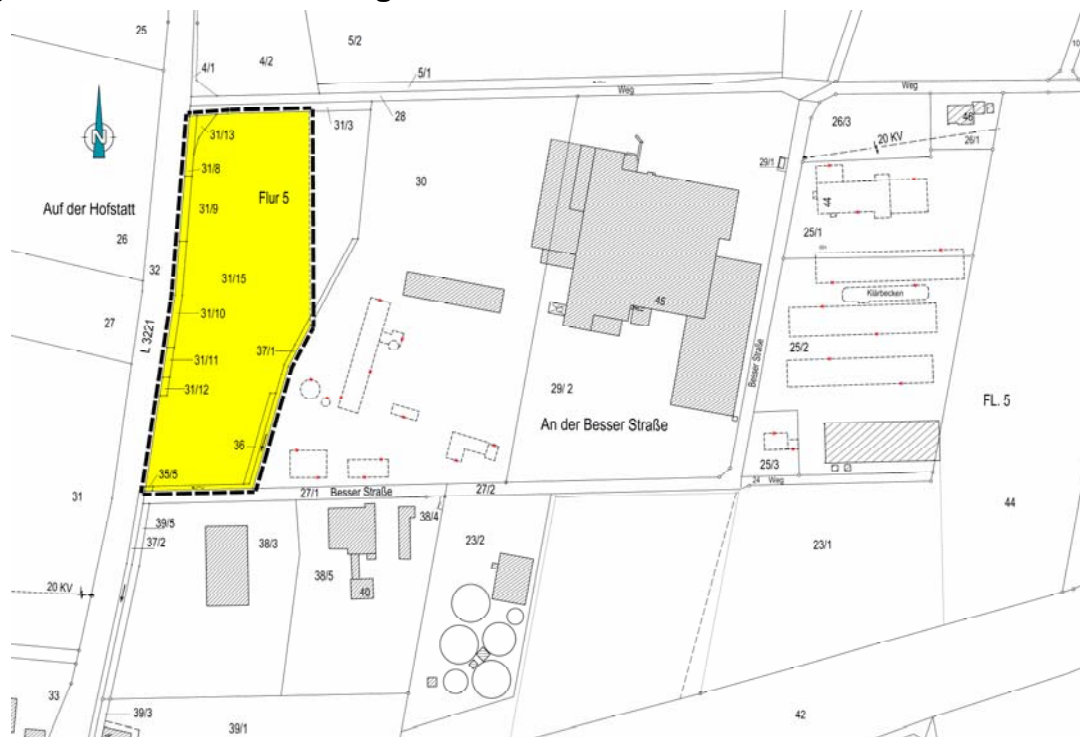
26.04.2018

1.2 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 00.00.2018 den Einleitungsbeschluss zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Stadt Gudensberg hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich



Das ca. 1,49 ha große Verfahrensgebiet befindet sich in Gudensberg und umfasst das in der Gemarkung Gudensberg in der Flur 5 gelegene Flurstück 28 (tlw.), 31/3 (tlw.), 31/8 bis 31/13, 35/5, 31/15, 37/1 und 36. ← **Flst. existiert nicht mehr**

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch Flächen der Landwirtschaft, im Osten durch gewerblich genutzte Flächen, im Süden durch die Wegeparzelle 27/1 (Besser Straße) und 61 und im Westen durch die Landesstraße 3221.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Die Planbereichsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Planung ausgewiesen ist.



Auszug aus dem Regionalplan
Nordhessen 2009

2.2 Flächennutzungsplan

Vor der Änderung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Nach der Änderung

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden die beanspruchten Flächen gemäß § 8 BauNVO als Gewerbeflächen ausgewiesen.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist für den Planbereich und sein direktes Umfeld keine weitergehenden Entwicklungsziele aus.

2.4 Bebauungspläne

Für den Planbereich bestehen keine verbindlichen Bauleitplanungen.

2.5 Fachplanungen/ Untersuchungen

Fachplanungen und Untersuchungen liegen nicht vor.

3. Städtebauliche Entwicklung/ Entwicklungsziele

Mit der Ausweisung einer ca. 1,8 ha großen gewerblichen Entwicklungsfläche nördlich der Autobahn 49 soll im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Industriegebietsfläche (Bebauungsplan Nr. 70 „Am Odenberg-2.BA“) eine weitere Entwicklungsfläche bereitgestellt werden. Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben.

Aus Sicht der Stadt Gudensberg ist dieser Standort besonders geeignet, da der Bereich bereits eine Gewerbeansiedelung aufweist und eine gute Anbindung an überregionale Straßen (L 3221, BAB 49) aufweist. Wohnbereiche werden nicht tangiert.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist nach wie vor groß. In dem Gebiet können den Gewerbebetreibenden zukünftig auch kleinere Grundstücksgrößen (ab ca. 2.000 m²) angeboten werden. Mit der Bereitstellung eines entsprechenden Flächenangebotes wird der Nachfrage entgegengewirkt.

Mit der Flächenausweisung werden weitere Voraussetzungen zur nachhaltigen Stärkung des Gudensberger Wirtschaftsraumes geschaffen. Das zukünftige Arbeitsplatzangebot verbessert die Erwerbschancen der heimischen Bevölkerung sowie die Finanz- und Kaufkraft der Region.

Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigen den notwendigen und am Bedarf orientierten Entwicklungsspielraum. Darüber hinaus werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Vorkehrungen getroffen, die dazu beitragen, dass nachhaltige Beeinträchtigung örtlicher Strukturen, der Nachbarschaft sowie des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Dazu zählen u. a.: Höhenfestsetzung, Fassadengestaltung und –begrünung sowie Grünflächen in den Randzonen.

3.1 Erschließung und Verkehr

Erschließung

Die Planbereichsfläche wird zukünftig über eine neu zu errichtende Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit für Lastkraftwagen bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22 t) an die vorhandene Erschließung (Flurstücke 28 und 31/3) angebunden.

Der nördliche Straßenabschnitt dient der Erschließung der Betriebsflächen der Fa. Plukon Gudensberg GmbH sowie der Feldgemarkung. Der Einmündungsabschnitt in die L 3221 wurde bedarfsgerecht ausgebaut. Der Teilabschnitt bis zur geplanten Stichstraße wird auf 6,5 m verbreitert.

Mit der Verbreiterung der Wegstrecke kann das zukünftige Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Gewerbegebiet sicher abgewickelt werden.

Die geplante Stichstraße wird mit einer 1,5 m breiten Gehweganlage versehen. Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 6,5 m.

Für Fußgänger und Radfahrer wird zwischen der Wendeanlage und der südlich verlaufenden „Besser Straße“ ein ca. 3,0 m breiter Verbindungsweg geschaffen. Damit erreichen nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer die parallel zur L 3221 verlaufende Wegeverbindung, die zur Innenstadt führt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in der Kasseler Straße gelegene Haltestelle „Rathaus“ gegeben. Die Buslinie 500 bedient den Streckenabschnitt „Kassel-Gudensberg-Fritzlar-Bad Wildungen“. Über die in ca. 1,2 km gelegene Haltestelle kann der Gewerbestandort erreicht werden. Die große Distanz erfordert jedoch einen relativ hohen Zeitaufwand.

3.2 Beschäftigungsdichte/ Verkehrsaufkommen

Beschäftigungsdichte

Die folgende Abschätzung der Beschäftigungsdichte basiert auf den Empfehlungen¹ der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV). Das zukünftige Arbeitsplatzangebot steht in Abhängigkeit von der Hauptfunktion der gewerblichen Nutzung ab. Sie ist bei Transport- und Lagerung am geringsten und bei büroorientierten Dienstleistungen am höchsten. Eine abschließende Beschäftigtenzahl ist momentan nicht zu ermitteln. Eine Abschätzung erfolgt unter einem Vorbehalt, da sich zurzeit die Art des Gewerbes und die Zahl der Betriebe nicht konkret voraussagen lassen. Die Ermittlung der Zahl der Beschäftigten wird über spezifische Werte vorgenommen, die in Abhängigkeit vom Baugebietstyp und der Hauptfunktion der gewerblichen Nutzung stehen. Die Beschäftigungsdichte bezieht sich auf die Bruttobaulandfläche.

Aufgrund der geplanten ca. 1,25 ha großen Gewerbefläche wird in Abhängigkeit von der Hauptfunktion der gewerblichen Nutzung folgende Beschäftigungsdichte geschätzt:

Gewerbliche Hauptfunktion	Flächenansatz	Beschäftigte
Gewerbepark (Handel, Lager, ...)	0,60 ha	30 – 60
Handwerk/Werkstatt	0,30 ha	6 – 9
Dienstleistungsorientiertes Handwerk	0,35 ha	11 – 18

Unter Annahme der v.g. gewerblichen Hauptfunktionen liegt die prognostizierte Beschäftigtenzahl zwischen 47 und 87. In Abhängigkeit von der Branche kann die Zahl der Beschäftigten stark variieren.

Verkehrsaufkommen

Die folgende Abschätzung des Verkehrsaufkommens basiert auf den Empfehlungen der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV). Bei Nutzungen ohne hohen Kundenverkehr (i.d.R. Gebiete ohne Mischnutzung) können für die genannten gewerblichen Hauptfunktionen die folgenden spezifischen Werte für den gesamten Verkehr (Beschäftigten-, Besucher-/ Kunden- und Geschäftsverkehr) zu Grunde gelegt werden.

Gewerbliche Hauptfunktion	Wegehäufigkeit	Minimaler Ansatz	Maximaler Ansatz
Gewerbepark (Handel/ Lager, ...)	3,0 – 4,0	90 – 180	120 – 240
Dienstleistungsorientiertes Handwerk	3,5 – 5,0	60 – 85	95 – 135
	Gesamt	150 - 265	215 - 375

Die Wegehäufigkeit liegt demnach bei einem minimalen Ansatz zwischen 150 und 265 und bei einem maximalen Ansatz zwischen 215 und 375 Pkw-Fahrten. Unter günstigen Voraussetzungen wie beispielsweise:

¹ Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung. (Heft 42-2000). Hrsg.: Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung.

- Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes von der Wohnung auf kurzen Wegen
- attraktiver ÖPNV – Erschließung (z.B. Einsatz von Werksbussen) und
- kostengünstiger ÖV – Nutzung (z.B. Jobticket)

reduziert sich der Kraftfahrzeuganteil deutlich.

Das Aufkommen im Güterverkehr lässt sich nicht ohne weiteres aus der Zahl der Beschäftigten oder der genutzten Fläche ableiten, weil es nicht nur von der Art der gewerblichen Nutzung (Transport, Produktion, Dienstleistungen), sondern auch von der Branche und anderen Faktoren abhängt (z.B. Art des Logistikkonzeptes). Die Unsicherheiten bei der Abschätzung des Kraftfahrzeugaufkommens durch gewerbliche Nutzung können daher erheblich sein.

Je nach Gebietsentwicklung und Zusammensetzung der gewerblichen Hauptfunktionen ergibt sich zukünftig ein entsprechendes Verkehrsaufkommen, das ggf. unter den zugrunde gelegten Werten liegt.

Bei einer genaueren Abschätzung des Verkehrsaufkommens ist zu berücksichtigen, dass wegen Dienstreise, Urlaub und Krankheit nicht alle Beschäftigten jeden Arbeitstag anwesend sind. Die Gesamtzahl der Beschäftigten sollte dann über einen branchenüblichen Anwesenheitsfaktor abgemildert werden. Bei dem zu erwartenden Gewerbe liegt der Faktor bei über 10%.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Mitarbeiter in Gudensberg wohnt und den Standort zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht. Darüber hinaus werden einzelne Mitarbeiter von Familienangehörigen zur Arbeit gefahren und abgeholt.

3.3 Immissionsschutz

Der Planbereich liegt nördlich der Autobahn 49 und grenzt unmittelbar an eine bestehende Gewerbefläche.

Mit Ausnahme einer Wohnstätte einer landwirtschaftlich genutzten Hofstelle, liegen im unmittelbaren Bereich keine Wohnbereiche, die entsprechend zu schützen sind.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand können nachhaltige Beeinträchtigung der Bevölkerung nicht nachvollzogen werden, so dass auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens derzeit verzichtet wird.

3.4 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch eine Netzerweiterung der städtischen Anlagen sichergestellt.

Der Standort kann mit **Erdgas** aus dem vorhandenen Anlagennetz der EnergieNetz Mitte GmbH versorgt werden.

Die **elektrische Versorgung** der Planbereichsfläche wird durch Ausbau des vorhandenen Anlagennetzes der EnergieNetz Mitte GmbH sichergestellt.

Entsorgung

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser der der zukünftigen Anlagen und Einrichtungen wird im Trennsystem abgeleitet.

Die ordnungsgemäße Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das städtische Abwassernetz. Die Ableitung erfolgt in die zentrale Kläranlage, die die zusätzlichen Abwassermengen ohne Probleme aufnehmen kann.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird derzeit über zwei Seitengräben abgeleitet. Aus Sicht der Stadt Gudensberg wird eine Entlastung des Abwassernetzes für erforderlich gehalten.

Retentionszisterne

Das zukünftig anfallende, unbelastete Oberflächenwasser, das einer Bodenversickerung nicht zugeführt werden kann, ist auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück in einer entsprechenden Regenrückhalteanlage (z.B. Stauwasserkanal/ Zisterne/ naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen/ Riegolen) zu sammeln und verzögert in das öffentliche Trennsystem einzuleiten, wo es von dort der vorhandenen Vorflut zugeleitet wird. Die grundstücksbezogene Einleitmenge in das öffentliche Entwässerungsnetz wird über einen Drosselabfluss geregelt

Gemäß § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes besteht die allgemeine Sorgfaltspflicht zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers. Demnach sind die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

4. Änderungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg hat am 00.00.2018 die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Gudensberg.....

Der Bürgermeister

.....
F. Börner

Änderungsplan einfügen

Anlage 1 Umweltbericht zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes

44. Änderung

1. Einleitung

Der Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes dokumentiert die Umweltprüfung gemäß § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

26.04.2018

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 00.00.2018 den Einleitungsbeschluss zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die vorbereitende Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener sowie zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zu schaffen. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes vorgesehen.

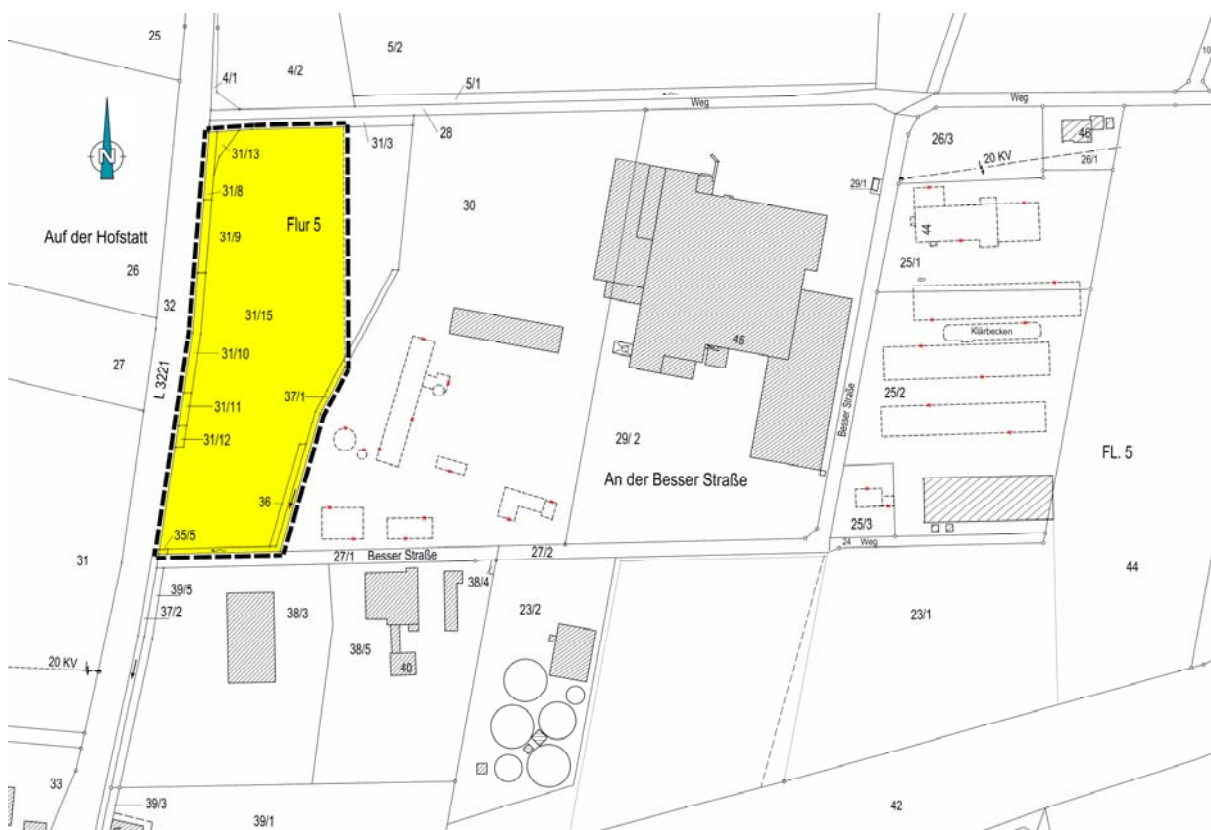
Mit der Ausweisung einer weiteren gewerblichen Entwicklungsfläche wird der nördlich der Autobahn 49 bereits vorhandene Gewerbebereich arrondiert. In dem bestehenden gewerblich genutzten Abschnitt hat sich die Fa. Plukon Gudensberg GmbH im Laufe der Jahre entwickelt.

Zwischen dem Gelände der Fa. Plukon Gudensberg GmbH und der L 3221 soll vorrangig kleineren bis mittleren Betrieben ein bedarfsgerechtes Flächenangebot unterbreitet werden. Ansiedlungswilligen Unternehmen kann die Stadt Gudensberg derzeit keine geeigneten Gewerbeflächen anbieten. Um auch zukünftig anderen Unternehmen vor Ort zeitnahe Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten anbieten zu können, besteht die Notwendigkeit zur Ausweisung einer weiteren Entwicklungsfläche. Mit einer Neuausweisung von Gewerbeflächen entwickelt die Stadt Gudensberg eine Angebotsplanung für künftige Interessenten, die stetig nach entsprechenden Gewerbeflächen nachfragen.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,49 ha große Verfahrensgebiet befindet sich in Gudensberg und umfasst das in der Gemarkung Gudensberg in der Flur 5 gelegene Flurstück 28 (tlw.), 31/3 (tlw.), 31/8 bis 31/13, 35/5, 31/15, 37/1 und 36. ← Flst. 36 ist nicht mehr vorhanden

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch Flächen der Landwirtschaft, im Osten durch gewerblich genutzte Flächen, im Süden durch die Wegeparzelle 27/1 (Besser Straße) und 61 und im Westen durch die Landesstraße 3221.



Übersichtsplan, ohne Maßstab

4. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

4.1 Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Ziel der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Den Umfang und Detaillierungsgrad legt die Gemeinde fest.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die zu behandelnden Inhalt des Umweltberichtes sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a und 4c BauGB festgelegt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Die Umweltprüfung basiert auf allgemein verfügbares Datenmaterial, das in Bezug der zu untersuchenden Umweltbelange als ausreichend angesehen wird. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erfolgt. Ziel der Prüfung ist die Feststellung von möglichen erheblichen Beeinträchtigungen, da nur diese für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit relevant sind. Da zur Beurteilung einiger Schutzgüter keine weitergehenden Grenz- oder Orientierungswerte vorliegen, erfolgt eine Beurteilung durch eine abwägende, qualitative Argumentation.

Einzelne Bestandsbeschreibungen basieren auf grundsätzlichen Annahmen. In Anbetracht der eng umgrenzten Vorhabenplanung und des geringen Umfangs der Planung wurden detaillierte Bestandserhebungen und Fachuntersuchungen nicht durchgeführt. Zur Bewertung und Einschätzung der zu erwartenden Eingriffe wird die Untersuchungstiefe als ausreichend angesehen.

2.1 Fachplanerische Vorgaben

2.1 Regionalplanung

Die Planbereichsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Planung ausgewiesen ist.



Auszug aus dem Regionalplan
Nordhessen 2009

2.2 Flächennutzungsplan

Vor der Änderung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Nach der Änderung

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden die beanspruchten Flächen gemäß § 8 BauNVO als Gewerbeflächen ausgewiesen.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist für den Planbereich und sein direktes Umfeld keine weitergehenden Entwicklungsziele aus.

2.4 Bebauungspläne

Für den Planbereich bestehen keine verbindlichen Bauleitplanungen.

2.5 Fachplanungen/ Untersuchungen

Fachplanungen und Untersuchungen liegen nicht vor.

5. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Umweltprüfung betrachtet auf der Grundlage vorhandener Umweltinformationen sowie einer Biotop- und Nutzungskartierung die Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter

- Pflanzen und Tiere/ Boden/ Wasser/ Luft/ Klima/ Immissionen (Lärm, Luftverunreinigung)
- Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter
- Emissionen/ Abfälle/ Abwässer
- Erneuerbare Energien

Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung wird der derzeitige Landschaftszustand mit der Planung durch argumentative Gegenüberstellung verglichen.

Für die Planung wurden keine Fachgutachten erstellt.

4.1 Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

Die Flächen des Planbereiches werden von der Landwirtschaft als Grünlandfläche genutzt. Jeweils eine Grundstückszufahrt besteht im Norden über die Straßenparzelle 31/3 und im Süden über die Straßenparzelle 27/1. Im Randbereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche bestehen offene Vorfluten, die das Oberflächenwasser bei Regenereignissen ableiten. Mit Ausnahme des südlich verlaufenden Grabens ist eine Wasserführung von Witterungseinflüssen (Regenereignissen) abhängig. In den Monaten Mai bis September sind die Gräben ausgetrocknet.

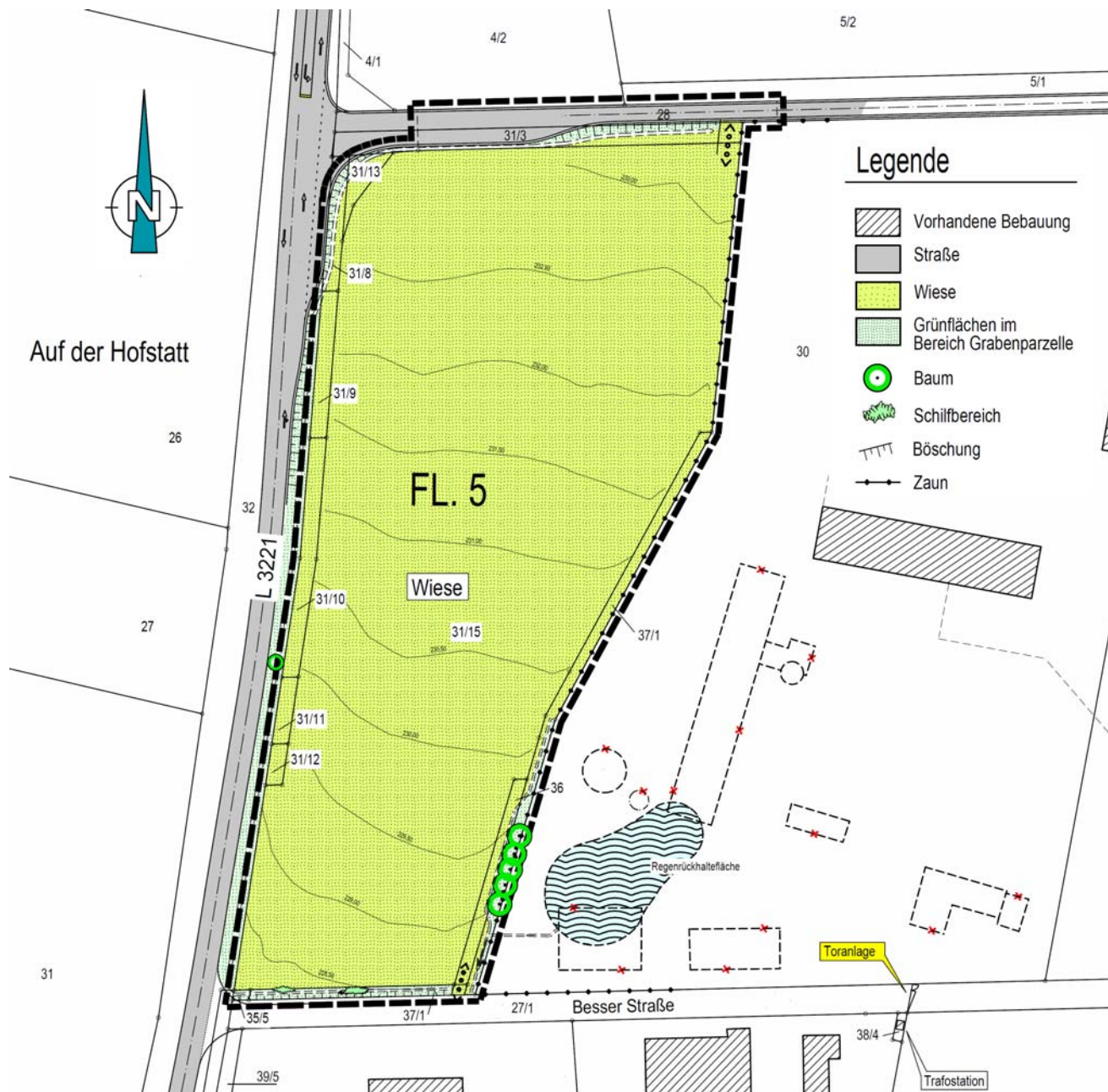
Im südlichen Bereich der Grabenparzelle 37/1 wird zusätzlich das überschüssige Wasser aus der östlich liegenden Regenrückhalteanlage eingeleitet. Die Einleitung führt zu einer Vernässung des Abschnittes, so dass sich vereinzelt kleinere Röhrichtbestände entwickelt haben.

Die Gräben werden intensiv unterhalten. Die Randflächen zwischen Graben und landwirtschaftlich genutzter Fläche werden bis zur Muldenoberkante durch die Landwirtschaft mit bewirtschaftet.

Der westliche Entwässerungsgraben ist der Straßenparzelle der L 3221 zuzuordnen. Mit Ausnahme einer Pyramidenpappelreihe im südlichen Bereich der Grabenparzelle 37/1 bestehen innerhalb der Grabenparzellen keine weiteren Baum- und Gehölzbestände. Aufgrund fehlender Voraussetzungen haben sich keine typischen Lebensgemeinschaften und Arten eingestellt.

Derzeitige Flächennutzungen:

- Straßenverkehrsflächen 3,12%
- Grünlandflächen 93,94%
- Vorflutflächen 2,94%



Bestandsplan, ohne Maßstab

Umfeld Planbereich

Die Planbereichsfläche grenzt unmittelbar an eine vorhandene Industrie- und Gewerbefläche, auf der sich die Fa. Plukon Gudensberg GmbH angesiedelt hat. Südlich der Besser Straße besteht eine Hofanlage der Landwirtschaft.

Die Autobahn 49 trennt den vorgenannten Bereich vom Gudensberger Siedlungsgebiet. Die nördliche Ortslage wird durch großflächige Gewerbegebiete geprägt. Im Siedlungsbereich dominieren

Wohn- und Mischgebietsnutzungen. Es besteht überwiegend eine offene und in der Regel zwei- bis dreigeschossige Bauweise.

Der Außenbereich wird durch einen intensiv genutzten Agrarraum gekennzeichnet.

4.2 Kurzbeschreibung der Maßnahme

Mit der Ausweisung einer ca. 1,8 ha großen gewerblichen Entwicklungsfläche nördlich der Autobahn 49 soll im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Industriegebietsfläche (Bebauungsplan Nr. 70 „Am Odenberg-2.BA“) ~~soll eine weitere Entwicklungsfläche~~ bereitgestellt werden. Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben. ▲ Gewerbefläche für kleine bis mittelständische Unternehmen

Aus Sicht der Stadt Gudensberg ist dieser Standort besonders geeignet, da der Bereich bereits eine Gewerbeansiedelung aufweist und eine gute Anbindung an überregionale Straßen (L 3121, BAB 49) aufweist. Wohnbereiche werden nicht tangiert.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist nach wie vor groß. In dem Gebiet können den Gewerbebetreibenden zukünftig auch kleinere Grundstücksgrößen (ab ca. 2.000 m²) angeboten werden. Mit der Bereitstellung eines entsprechenden Flächenangebotes wird der Nachfrage entgegengewirkt.

Folgende Maßnahmen sind beabsichtigt:

- Bedarfsgerechte Erschließung der Gewerbefläche durch eine Stichstraße mit Wendeanlage
- Herstellung von Verkehrsflächen für Radfahrer und Fußgänger
- Errichtung von baulichen Anlagen und Betriebsflächen
- Anlegung von Grünflächen zur Kompensation von Eingriffen.

4.3 Schutzgüter

In den folgenden Ausführungen wird die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens je Schutzgut beschrieben. Es werden die aus dem Festsetzungsumfang des Planes resultierenden Eingriffe dargestellt, die nachteiligen Umweltauswirkungen herausgearbeitet sowie mögliche Vermeidungsstrategien aufgezeigt. Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die Wirkungsweisen sind unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

4.3.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Die Planung tangiert keine Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht.

Durch die vorliegende Planung sind nicht betroffen:

- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG
- Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff BNatSchG
- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH – Richtlinie
- Landschaftsschutzgebiete

Potenziell natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation einer Fläche bezeichnet man diejenige Pflanzengesellschaft, die sich als Klimaxstadium mit der Zeit einstellen würde, nachdem der Mensch seine Nutzung dieser Fläche aufgegeben hat. Sie gilt somit auch als Ausdruck des aktuellen biotischen Wuchs-

potentials einer Landschaft. Die Entwicklung der potentiellen natürlichen Vegetation ist ein langfristiger sukzessiver Prozess von Pioniergesellschaften hin zur Klimaxgesellschaft.

Einfluss auf die Entwicklung der potentiellen natürlichen Vegetation haben zum einen großräumige Faktoren wie geographische Lage, Klimazone, Kontinentalität usw., zum anderen aber auch ein Bündel von lokalen Standortfaktoren. Dazu gehören das Relief bzw. die Exposition, die Bodenverhältnisse (allg. Bodenfeuchte, Grundwasserstand), das Geländeklima und auch die Einwirkungen der Fauna auf die Vegetation.

Die Flächen des Planbereichs sind anthropogen stark verändert. Mit Ausnahme der Grabenparzellen wird der Hauptteil der Fläche als Grünlandfläche genutzt. Aufgrund einer intensiven Flächennutzung und bestehenden Standortbedingungen sind Wildkrautfluren nur fragmentarisch anzutreffen. Die Artenvielfalt ist gering. Die ökologische Bedeutung der intensiv genutzten Wiesenfläche ist gering.

Bei den Wiesenflächen handelt es sich um Wirtschaftsgrünland, auf dem Grundfutter für die Milchviehhaltung erzeugt wird. Düngung und häufige Mahd führen zu einer starken Artenverarmung. Zur Erzielung hoher Erträge werden schnellwüchsige Arten angebaut. Die Anzahl der Pflanzenarten ist relativ gering. Es dominieren Wirtschaftsgräser wie z. B. Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*).

Im Randbereich der landwirtschaftlich genutzten Fläche bestehen offene Vorfluten, die das Oberflächenwasser bei Regenereignissen ableiten. Mit Ausnahme des südlich verlaufenden Grabens ist eine Wasserführung von Witterungseinflüssen (Regenereignissen) abhängig. In den Monaten Mai bis September sind die Gräben ausgetrocknet.

Im südlichen Bereich der Grabenparzelle 37/1 wird zusätzlich das überschüssige Wasser aus der östlich liegenden Regenrückhalteanlage eingeleitet. Die Einleitung führt zu einer Vernässung des Abschnittes, so dass sich vereinzelt kleinere Röhrichtbestände entwickelt haben.

Die Gräben werden intensiv unterhalten. Die Randflächen zwischen Graben und landwirtschaftlich genutzter Fläche werden bis zur Muldenoberkante durch die Landwirtschaft mit bewirtschaftet.

Mit Ausnahme einer Pyramidenpappelreihe im südlichen Bereich der Grabenparzelle 37/1 bestehen innerhalb der Grabenparzellen keine weiteren Baum- und Gehölzbestände. Aufgrund fehlender Voraussetzungen haben sich keine typischen Lebensgemeinschaften und Arten eingestellt.

Die Voraussetzungen zur Entwicklung einer potentiellen natürlichen Vegetation sind auf Grund der intensiven Nutzung nicht gegeben. Auch zukünftig werden sich die Rahmenbedingungen nicht ändern.

Vorhandene Biotoptypen

Grünlandflächen

In Folge intensiver Nutzung geringe Artenvielfalt mit geringer ökologischer Bedeutung.

Wege/Wegeränder

Die unbefestigten Fahrbahnränder der „Besser Straße“ und der nördlichen Straßen-/Wegeverbindung werden intensiv unterhalten und sind artenarm ausgebildet. Es bestehen keine Baum- und Gehölzbestände.

Entwässerungsgräben

Durch intensive Unterhaltung artenarm. Südliche Grabenparzelle mit tlw. vernässten Abschnitten und kleineren Röhrichtbeständen.

Erhaltenswertes Pyramidenpappelreihe im südlichen Bereich der Grabenparzelle 37/1. Ansonsten keine weiteren Baum- und Gehölzbestände.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Nutzung, des vorherrschenden Pflanzenbestandes sowie der Standortfaktoren bestehen keine entsprechenden Besiedlungsflächen.

Tiere

Die Planbereichsfläche liegt im Außenbereich und grenzt an ein vorhandenes Industrie- und Gewerbegebiet sowie an eine Hofstelle der Landwirtschaft. Das Betriebsgelände der Fa. Plukon Gudensberg GmbH ist aus Sicherheitsgründen vollständig eingezäunt.

Unmittelbar südlich verläuft die Autobahn 49; im Westen die Landesstraße 3221.

Art und Umfang der Nutzung sowie die Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzten Flächen haben zu einer Verdrängung von Pflanzen und Tieren geführt. Im Bereich der beanspruchten Fläche bestehen keine ökologisch bedeutsamen Randstreifen zu Erschließungsanlagen und vorhandener Bebauung.

Artenreiche Grünstrukturen, die eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung bilden, bestehen nicht. Die vorhandenen Freiräume und strukturarmen Grünflächen entlang von Erschließungsstraßen weisen einen sehr stark anthropogen überprägten Charakter von geringer bis mittlerer Wertigkeit auf.

Wechselbeziehungen für bodengebundene Tierarten, insbesondere für größere Tiere, zur freien Landschaft werden durch die unmittelbar angrenzend verlaufenden Landesstraße 3221 und die etwas südlich verlaufende Bundesautobahn 49 stark beeinträchtigt.

Mit Ausnahme der genannten Hindernisse werden Wechselbeziehungen für bodengebundene Tierarten zur freien Landschaft vom Grundsatz nicht beeinträchtigt. Mit Ausnahme der Autobahntrasse können die lokalen Barrieren ohne Probleme umgangen werden können.

Für das Gebiet liegen keine faunistischen Daten vor. Aus den vorgefundenen Biotoptypen sowie der bisherigen Nutzung wurden Rückschlüsse und eine Einschätzung des faunistischen Potentials vorgenommen.

Durch intensive landwirtschaftliche Nutzung haben sich keine besonderen Gesellschaften (Blütenpflanzen) entwickelt. Aufgrund der angetroffenen Situation lässt sich schließen, dass eine artenreiche Insektenfauna nicht besteht. Im Plangebiet existieren keine Ruderalflächen, die in besonderer Weise z. B. Tagfaltern, Schwebfliegen, Bienen, Hummeln, Wanzen, Bockkäfern und samenfressenden Vögeln als Nahrungsstätten dienen.

Artenreiche Grünstrukturen, die eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung bilden, bestehen nicht. Die vorhandenen Freiräume und strukturarmen Grünflächen entlang von Erschließungsstraßen weisen einen sehr stark anthropogen überprägten Charakter von geringer bis mittlerer Wertigkeit auf.

Doppelt

Abgeleitet aus den vorhandenen Biotoptypen, den Lebensraumsprüchen der für das Gebiet relevanten Artengruppen, der isolierten Lage sowie der ausgeübten Nutzung ist davon auszuge-

hen, dass innerhalb der Planbereichsfläche die Lebensraumeignung für die Fauna eher gering ist.

Die Planbereichsfläche liegt in einem Abschnitt, der durch verschiedene Lebensräume geprägt wird. Diese bieten heimischen Vogelarten einen entsprechenden Lebensraum. Innerhalb der Planbereichsfläche bestehen keine Brutstätten von Greifvogelarten wie Mäusebussard oder Turmfalke.

Nach dem heutigen Kenntnisstand ist im Plangebiet nicht mit einer verringerten Individuendichte der Fauna zu rechnen. Die meisten auf diesen Standorten vorkommenden Arten sind anpassungsfähige Ubiquisten, die Standortveränderungen tolerieren oder mit Abwanderung auf andere Standorte kompensieren, so dass nicht mit erheblichen Veränderungen in der Artenzusammensetzung im Planungsbereich und der näheren Umgebung zu rechnen ist.

Die an den Planbereich angrenzenden Freiräume mit ihren unterschiedlichen Lebensraumtypen bieten der heimischen Vogelwelt einen Nahrungserwerb und ermöglichen Neststandorte. Aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und überwiegende ausgeräumter Feldflur sind die Ansiedlungschancen jedoch deutlich eingeschränkt, da die Flächen der Landwirtschaft selbst während der sensiblen Brut- und Setzzeit in Folge Saatschutz- und –aufzuchtmaßnahmen (Spritzen, Düngen) wiederholt intensiv bearbeitet werden.

Zusammenfassende Bewertung und Darstellung der Auswirkungen

Zusammenfassende Bewertung

Die Flächen des Planbereichs werden fast vollständig als Grünlandflächen genutzt. Diese sind aufgrund intensiver Nutzung entsprechend vorbelastet und artenarm. Sie bilden einen Teilraum einer Kulturlandschaft. Die Lebensräume im Bereich der beanspruchten Flächen sind in Anlehnung an den Bewertungsrahmen der hessischen Kompensationsverordnung eher der unteren Wertestufe zuzuordnen.

Infolge der Bauleitplanung wird ein von Erschließungsstraßen umschlossenes und im unmittelbaren Anschluss an eine Industrie- und Gewerbefläche gelegenes Areal und in angemessener Form weiterentwickelt, wobei auf eine gebietsverträgliche Gesamtentwicklung Rücksicht genommen wird. Die Flächenumnutzung führt zu einer Veränderung bestehender Biotopstrukturen.

Durch vorhandene Bebauung und Erschließung sowie intensive Flächennutzungen bestehen Vorbelastungen, die die Lebensräume für Flora und Fauna bereits beeinträchtigen.

Die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen schließt auch deren Bedeutung als Tierlebensraum ein. Fauna und Flora stehen in wechselseitiger Abhängigkeit.

Durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen (Flächen mit Pflanzbindungen und Regelungen/Nutzungsregelungen) im Eingriffsbereich sowie auf außerhalb liegenden Flächen (Teilplan B) entstehen neue Lebensräume mit hoher Biotopwertigkeit.

Ausgehend von den angetroffenen Verhältnissen und der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie auf Grund allgemeiner Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planbereich keine wild lebenden Tiere von europarechtlich geschützten Arten anzutreffen sind. Artenreiche Grünstrukturen, die eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung bilden, bestehen nicht. Die vorhandenen Freiräume weisen einen sehr stark anthropogen überprägten Charakter von geringer bis mittlerer Wertigkeit auf.

Darstellung der Auswirkungen

Nachhaltigen Auswirkungen auf die Tierwelt sind derzeit nicht erkennbar. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Avifauna wesentlich beeinträchtigt wird. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sowie schwerwiegende oder dauerhafte Funktionsstörungen des betroffenen Ökosystems werden ausgeschlossen. Austausch- und Vernetzungsbeziehungen der Avifauna werden sich in Folge der Bauleitplanung nicht nachhaltig verändern.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 70 B vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen minimieren Eingriffe und tragen zur Verbesserung der ökologischen Funktion bei.

Im Rahmen der Freianlagengestaltung sollte der Anteil extensiv gepflegter Grün- und Gehölzflächen möglichst hoch ausfallen, da ein geringer Pflegeaufwand die Artenvielfalt fördert. Der Anteil standortfremder Baumarten und Gehölze ist gering zu halten, da diese nur eine geringe Lebensraumeignung für heimische Pflanzen- und Tierarten aufweisen. Da ein hoher Grünanteil zur Reduktion von Flächenaufheizungen und Schadstofffilterung beiträgt, sollte ein möglichst hoher Grünanteil im Bereich von nicht überbaubaren Flächen geschaffen werden.

Mit dem Aufbau neuer Grünstrukturen werden neue Biotopstrukturen mit höherer Wertigkeit geschaffen. Sie kompensieren bzw. minimieren Eingriffe.

Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind auf Grund der geringen Artenvielfalt eher gering. Eine nachhaltige Beeinträchtigung besteht nicht, da Ausweichräume vorhanden sind.

4.3.2 Boden

Relief

Das Geländere Relief ist vom Grundsatz natürlich ausgebildet und entspricht den naturräumlichen Strukturen. Planbereich und Umfeld beeinträchtigen nicht die Gesamtcharakteristik des Naturraumes sowie die topographischen Verhältnisse. Topographische Besonderheiten bestehen nicht.

Die Planbereichsfläche erstreckt sich auf einem leicht nach Süden abfallenden Gelände. Der Höhenunterschied beträgt ca. 4,5 m. Zwischen der Landesstraße 3221 und der Planbereichsfläche besteht kein nennenswerter Höhenunterschied.

Bodenarten, Bodenfruchtbarkeit

Im Bereich von Gudensberg sind neben basaltischen Durchbrüchen, örtlich auch Basalttuff, tertiäre Lockersedimente verbreitet, die von älteren diluvialen Aufschüttungen aus Lößlehm (Lehm über Löß) oder Löß überlagert wird. Der charakteristische Bodentyp dieser Lößböden ist die Pararendzina, die sich durch fortwährende Entkalkung über die Braunerde zur Parabraunerde entwickelt hat.

Die landwirtschaftlich genutzten Böden des Planungsgebiets verfügen über einen mäßigen bis geringen anthropogenen Einfluss. Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden für die ackerbauliche Nutzung liegt im mittleren Bereich. Die Acker- bzw. Grünlandzahl liegt zwischen 62 und 71.

Zur Untersuchung der Belange des Bodenschutzes wurden die Datengrundlagen „BFD5L“ des Bodenviewers Hessen genutzt.

Die natürliche Bodenfunktion und das gewachsene Bodenprofil sind weitgehend erhalten. Durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen sind die beanspruchten Flächen durch Bodenbearbeitung,

Düngemittel- und Pestiziteinsatz mechanisch und chemisch verändert. Durch Befahrungen bestehen Bodenverdichtungen in begrenztem Ausmaß. Bodenerosionen sind nicht zu verzeichnen.

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion weisen die Böden eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

Bodenbelastungen

Entsprechend der Feldkapazität ist das Nitrathaltevermögen im durchwuzelbaren Bodenraum hoch bis sehr hoch. Über die aktuelle Nähr- und Schadstoffbelastung des Bodens liegen keine detaillierten Angaben vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist jedoch davon auszugehen, dass eine chemische Bodenbelastung durch den Einsatz von Dünger- und Pestizideinträge in geringem bis mittlerem Umfang besteht.

Eine Bodenerosion durch Wasser besteht nicht, so dass eine Gefährdung der natürlichen Fruchtbarkeit der ackerbaulich genutzten Fläche ausgeschlossen wird.

Im geplanten Eingriffsbereich und dessen unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Altlasten bzw. Ablagerungen bekannt.

Zusammenfassende Bewertung und Darstellung der Auswirkungen

Zusammenfassende Bewertung

Der Boden der landwirtschaftlich genutzten Flächen weist eine hohe Ertragsfähigkeit auf. Staunasse Bereiche, Feuchtzonen oder Quellen werden durch die Planung nicht tangiert.

Das Geländere relief ist vom Grundsatz natürlich ausgebildet und entspricht den naturräumlichen Strukturen. Der Planbereich beeinträchtigt nicht die Gesamtcharakteristik des Naturraumes sowie die topographischen Verhältnisse.

Bislang bestehen keine Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion durch Flächenversiegelung und Bebauung.

Darstellung der Auswirkungen

Der Naturraum wird durch die Planung nicht nachhaltig beeinflusst. Die Flächenausweisung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge. Die geplante Gewerbefläche erstreckt sich auf einer leicht geneigten Fläche, so dass keine nachhaltige Bodenbewegungen und –eingriffe entstehen.

Entsprechend dem Nutzungszweck werden Geländemodellierungen erforderlich. Zur Herstellung der Gebäude – und Betriebsflächen muss durch Bodenab- und Bodenauftrag eine waagerechte Fläche geschaffen werden. Übermäßig tiefe Geländeeinschnitte sind jedoch nicht zu erwarten. Der Eingriff in das Bodenrelief ist auf das jeweilige Gewerbegrundstück beschränkt. Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Beeinträchtigungen werden als gering eingestuft.

Infolge von Bebauung erfolgt eine weitere anthropogene Veränderung des Standortes. Bauliche Eingriffe erfolgen in der oberen Bodenschicht und sind daher als oberflächennah zu werten. Nachhaltigen Störungen des Bodengefüges sind nicht zu erwarten.

Zur Herstellung einer ausreichenden Standfestigkeit für Gebäude- und Betriebsflächen wird das Bodenplanum entsprechend verdichtet, so dass der Boden in diesen Bereichen zukünftig stärker

beeinträchtigt wird. Im Bereich geplanter Grünflächen sind keine weiteren Bodenverdichtungen zu erwarten. Zukünftig werden diese Flächen nicht mehr befahren. Infolge von Bepflanzung und Aufbau von naturbetonten Gehölz- und Feldgehölzflächen entsteht ein Wurzelraum, der zu einer weiteren Verbesserung beiträgt.

Während der Bauphase werden u. U. Baufeldränder durch den Einsatz von Baumaschinen und Fahrzeugen befahren, wodurch das obere Bodengefüge diese Flächen beeinträchtigt wird. Diese Bodenbeeinträchtigung ist zeitlich begrenzt. Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt eine Auflockerung der Baufeldbereiche, so dass sich der Boden wieder entwickeln kann.

Der hochwertige Mutterboden aus dem Plangebiet wird weiter verwendet. Der abgeschobene Boden wird verladen und im Umkreis von bis zu ca. 5 km auf landwirtschaftliche Flächen, die eine wesentlich niedrigere Bodenqualität aufweisen, verteilt.

4.3.3 Wasser

Fließgewässer

Im Planbereich sind keine Fließgewässer vorhanden.

Grundwasser

Die Bodenoberfläche und der Bodenkörper beeinflussen alle Prozesse des Wasserkreislaufs. Dem Boden kommt hierbei insbesondere die Fähigkeit zu, durch Aufnahme von Niederschlagswasser den Abfluss zu verzögern bzw. zu verhindern. Das im Boden gespeicherte Wasser steht u. a. den Pflanzen zur Transpiration zur Verfügung. Mit ihrer mittleren (bis hohen) Wasserleitfähigkeit sowie ihres sehr hohen bis hohen Wasserspeichervermögens (nutzbare Feldkapazität) weisen die Böden im Planungsgebiet eine hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung in Bezug auf die genannte Bodenfunktion auf.

Die im Planungsgebiet anstehenden Böden verfügen über ein hohes physiko-chemisches Filtervermögen gegenüber anorganischen und organischen Schadstoffen sowie gegenüber Säuren.

Zur Minimierung von Bodenbelastungen und zur Anreicherung des Grundwasservorkommens werden im Rahmen der Gebietsentwicklung Erschließungs- und Betriebsflächen soweit wie möglich mit versickerungsfähigen Belägen befestigt.

Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit sowie Gebiete geringen Grundwasserabstandes werden durch die Planung nicht berührt.

Zusammenfassende Bewertung und Darstellung der Auswirkungen

Zusammenfassende Bewertung

Das Niederschlagswasser gelangt derzeit ungehindert in den Boden. Der Boden weist eine gute Aufnahme- und Speicherfähigkeit auf.

Darstellung der Auswirkungen

Durch eine geänderte Nutzung minimieren sich Schadstoffeinträge aus landwirtschaftlicher Nutzung. In Folge der Planumsetzung und Nutzung werden stoffliche Bodenbelastungen sowie eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der Kläranlage zugeführt.

Die durch Hoch- und Tiefbaumaßnahmen versiegelten Flächen verhindern den oberflächennahen Zufluss. Entsprechend vermindert sich die Grundwasseranreicherung im Bereich dieser Flächen. Das Plangebiet wird die Grundwasserneubildung jedoch nicht erheblich beeinträchtigen.

4.3.4 Klima/Immissionen

Klimaökologische Situation

Das Plangebiet wird durch ein Mittelgebirgsklima geprägt, in dem Westwindwetterlagen vorherrschen. Das örtliche Geländeklima steht unter dem Einfluss des Reliefs, der Vegetation und der Flächennutzung. Aufgrund der örtlichen Lage der Planbereichsfläche können die Winde das Plangebiet vom Grundsatz ungehindert überstreichen. Kaltluftstaus sind derzeit nicht zu verzeichnen und auch zukünftig nicht zu erwarten.

Wichtige lokalklimatische Frischluftbahnen zur Klimamelioration werden nicht berührt. Der Planbereich tangiert keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen sind von der Planung nicht betroffen.

Immissionen

Quellen der Feinstaubbelastung resultieren als dem örtlichen Verkehrsaufkommen, aus Gebäudeheizungen sowie gewerblich genutzten Bereichen. Es liegen keine Erkenntnisse über nachhaltige Schadstoffbelastungen vor.

Zusammenfassende Bewertung und Darstellung der Auswirkungen

Zusammenfassende Bewertung

Infolge von Bebauung und Erschließung geht eine Fläche für die Kaltluftproduktion verloren. Von der geplanten Bebauung wird tlw. eine windbremsende Wirkung ausgehen. Auf Grund der zu erwartenden Entwicklung ist jedoch davon auszugehen, dass keine größeren Abflussbarrieren entstehen. Kaltluft kann nach wie vor in den tiefer liegenden Landschaftsraum abfließen.

Im Planbereich sind in Folge einer gewerblichen Nutzung eine höhere Temperatur und eine geringere Luftfeuchtigkeit zu erwarten. Die lokalklimatische Ausgleichsbedeutung der Fläche wird gering bis mittel eingestuft. Das Plangebiet hat dagegen keine übergeordnete Ausgleichsbedeutung. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand findet eine Beeinträchtigung übergeordneter Wirkungsräume nicht statt.

Im Rahmen der Gebietsentwicklung ist mit einem Anstieg des Verkehrs zu rechnen, der die Schadstoffbelastung jedoch nur in geringem Umfang beeinflussen wird. Eine nachhaltige Belastungsintensität der Luft wird ausgeschlossen.

Die mit dem Planvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzguts Luft/ Klima sind als gering bis mittel einzustufen.

Darstellung der Auswirkungen

Das Vorhaben verursacht keine nennenswerten Veränderungen des Klimas. Der Anteil geplanter Grünstrukturen hat ausgleichende Wirkungen für Beeinträchtigungen, die sich aus der geplanten Nutzung ergeben. Die geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen mit ihren zukünftigen Baum- und Gehölzbeständen, Fassadenbegrünungen sowie wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen beeinflussen das örtliche Kleinklima positiv und bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren auf Grund ihrer Ausgleichsfunktion (Temperaturausgleich, Ver-

änderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung). Die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß minimiert den Eingriff.

Infolge von Bebauung und Erschließung gehen Flächen für die Kaltluftproduktion verloren. Von der geplanten Bebauung wird tlw. eine windbremsende Wirkung ausgehen.

Im Planbereich sind in geringem bis mittlerem Umfang eine höhere Temperatur und eine geringere Luftfeuchtigkeit zu erwarten. Die lokalklimatische Ausgleichsbedeutung wird gering eingestuft. Das Plangebiet hat dagegen keine übergeordnete Ausgleichsbedeutung. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand findet eine Beeinträchtigung übergeordneter Wirkungsräume nicht statt.

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie entspricht dem Grundanliegen der sparsamen und schonenden Inanspruchnahme der Naturgüter, der Luftreinhaltung und des Klimaschutzes. Zur Förderung regenerativer Energien wird daher die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren empfohlen.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Reduzierung von Oberflächentemperaturen wird eine Begrünung von Dachflächen empfohlen.

Infolge der Ansiedlung von Gewerbebetrieben entsteht ein neues Verkehrsaufkommen. Es ist davon auszugehen, dass sich die lufthygienische Situation nicht nachhaltig verändern wird.

Während der Bauphasen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und Baumaschinen zeitlich begrenzte Auswirkungen auf die Lufthygiene (Staubbildung, Lärm, Abgase) zu erwarten, die jedoch geringfügig sind und keine dauerhaften Beeinträchtigungen verursachen. Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

4.3.5 Landschaftsbild/Erholung

Landschaftsbild

Als „Landschaftsbild“ wird die optisch erfassbare Gestalt des Landschaftsraumes bewertet. Für die Bewertung ausschlaggebend sind u. a. die Eigenart, Vielfalt und die Schönheit von Natur und Landschaft. Die Wahrnehmung und das Empfinden des Landschaftsbildes unterliegen sehr stark den subjektiven Einschätzungen der jeweiligen Betrachter. Eine Verallgemeinerung ist daher nur schwer möglich. Mit der Beschreibung landschaftsprägender Elemente soll ein möglichst hoher Objektivitätsgrad erreicht werden.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild kommt dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zu. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung wie z.B. natürliche landschaftsbildprägende Oberflächenformen, natürliche bzw. naturnahe Biotoptypen, Bereiche traditioneller Kulturlandschaften bzw. Bereiche kulturhistorischer Siedlungs- und Bauformen treten im Planungsgebiet nicht in Erscheinung. Die Planbereichsfläche tangiert keine Bereiche, die als denkmalgeschützte Gesamtanlage eingestuft wurden sowie keine Einzelkulturdenkmäler. Nach allgemeinen Beurteilungsmaßstäben hat die Entwicklungsfläche keine besonderen landschaftlichen Besonderheiten.

Die für eine weitere Bebauung vorgesehene Fläche grenzt unmittelbar an bestehende Gewerbeflächen. In der beanspruchten Fläche bestehen keine raumgliedernde oder landschaftsprägende Elemente.

Landschaftsbezogene Erholung

Die Flächen des Planbereichs stehen derzeit für die allgemeine Freizeitnutzung und Erholung nicht zur Verfügung. Die beanspruchte Fläche wird durch den Erholungssuchenden als Teilfläche einer intensiv genutzten Kulturlandschaft wahrgenommen.

Über das öffentliche Wegenetz können Erholungssuchende, Wanderer und Radfahrer den Landschaftsraum erkunden und wahrnehmen. Wegebeziehungen zu erholungswirksamen und bedeutsamen Freiräumen für die Tages- und Feierabenderholung werden nicht unterbrochen und nicht gestört.

Zusammenfassende Bewertung und Darstellung der Auswirkungen

Zusammenfassende Bewertung

Im Hinblick auf das Landschaftsbild kommt dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zu. Die Planbereichsfläche bildet eine Teilfläche einer weiträumigen von der Landwirtschaft geprägten Kulturlandschaft.

Der Eingriff führt zu einer lokalen Störung des Orts- und Landschaftsbildes. Das Planvorhaben grenzt an einen gewerblich genutzten Bereich, in dem bereits eine anthropogene Überprägung stattgefunden hat. Die vorhandenen Siedlungs- und Freiraumstrukturen sind auch zukünftig wahrnehmbar.

Das Landschaftsbild wird durch eine Kulturlandschaft mit ihren regionaltypischen Kulissen und Nutzungsbereichen geprägt. Das Entwicklungsgebiet enthält differenzierte Festsetzungen zur baulichen Entwicklung sowie grünordnerische Vorgaben (Grün- und Gehölzflächen, Einzelbaumpflanzungen), die positiv auf das Orts- und Landschaftsbild wirken.

Die Planbereichsfläche grenzt an die bebaute Ortslage und spielt für die Naherholung keine nennenswerte Rolle. Spazierengehen, Verweilen oder Radfahren sind auf Grund bestehender Rahmenbedingungen innerhalb der Planfläche nicht möglich.

Darstellung der Auswirkungen

Das Landschaftsbild wird durch eine Kulturlandschaft mit ihren regionaltypischen Kulissen und Nutzungsbereichen geprägt. Das Planvorhaben wird in einem Abschnitt projektiert, in dem bereits eine anthropogene Überprägung stattgefunden hat. Die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen führt zu einer Veränderung bestehender Strukturen, die als gering bis mittel eingestuft werden. Die vorhandene Ortsstruktur ist auch zukünftig wahrnehmbar.

Das Entwicklungsgebiet enthält im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung differenzierte Festsetzungen zur baulichen Entwicklung sowie grünordnerische Vorgaben (Grün- und Gehölzflächen, Einzelbaumpflanzungen, Fassadengestaltung), die positiv auf das Orts- und Landschaftsbild wirken. Grünordnerische Maßnahmen tragen zur räumlichen Strukturierung sowie zur Einbindung zum Außenbereich bei. Mit dem Aufbau neuer Grünstrukturen entwickelt sich im Laufe der Zeit eine Gehölzkulisse aus Bäumen und Großsträuchern, die zur Eingriffsminimierung beiträgt und die Attraktivität sowie den Erlebniswert des Raumes fördert.

Das Planvorhaben kann auf Grund der getroffenen Festsetzungen nach Lage, Umfang und Erscheinungsbild in die bestehenden Freiraum- und Siedlungsstrukturen eingefügt werden.

Der beanspruchte Bereich grenzt unmittelbar an eine größere Industrie- und Gewerbegebietsfläche. Der Bereich ist für die landschafts- und naturbezogene Erholung von geringerer Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die zukünftige Bebauung werden ausgeschlossen. Der Aufbau neuer Grünstrukturen und Einzelbaumpflanzungen fördern die Attraktivität und den Erlebniswert.

4.3.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

4.3.7 Mensch

Von der Planbereichsfläche gehen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Menschen aus. Es bestehen keine immissionswirksamen Nutzungen.

Der Planbereich liegt nördlich der Autobahn 49 und grenzt unmittelbar an eine bestehende Gewerbefläche. Mit Ausnahme einer Wohnstätte einer landwirtschaftlich genutzten Hofstelle, liegen im unmittelbaren Bereich keine Wohnbereiche, die entsprechend zu schützen sind.

L 3221

Die Gebietserschließung erfolgt über die nördliche Straßenanbindung an die 3221. Das Plangebiet selbst wird über eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen. Zur südlich verlaufenden „Besser Straße“ ist keine Anbindung vorgesehen, so dass die Hofstelle „Besser Straße 40“ durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt wird. Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen von der geplanten Gewerbefläche ausgeschlossen.

Abfall

Abfall entsteht durch Abfälle aus der gewerblichen Nutzung. Angaben zur gewerblichen Abfallerzeugung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Art des zukünftig anfallenden Abfalls nicht um Sondermüll oder Massenabfälle handelt, von denen eine nachhaltige Umweltgefahr ausgehen könnte. Der Verpackungsabfall wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften in den Wirtschaftskreislauf zurückgeführt. Die im Alltagsbetrieb anfallenden Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt.

Zusammenfassende Bewertung

Entsprechend der formulierten Zielsetzungen sind von dem geplanten Gewerbebetrieb keine immissionswirksamen Nutzungen zu erwarten. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens

Um eine Prognose herleiten zu können werden Entwicklungstendenzen ohne Umsetzung des Vorhabens mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Umsetzung des Vorhabens verglichen. Als Zeithorizont werden 20 bis 25 Jahre zu Grunde gelegt. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der vorhandene Charakter des Plangebietes vom Grundsatz unverändert. Eine Nichtdurchführung der Bauleitplanung hat keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität zur Folge.

Unter Beibehaltung bestehender Nutzungen wird es zu keiner wesentlichen Verbesserung der Umweltqualität kommen. Gemessen an den vorhandenen Biotopstrukturen würde der Lebensraum der Flora und Fauna keine nennenswerte höhere Wertigkeit erlangen. Die Entwicklung vorhandener Strukturen unterliegt nach wie vor den bestehenden Einflussfaktoren. Durch eine inten-

sive Grundstücksnutzung entstehen keine weiteren Biotopausprägungen. Für die Fauna ändert sich der Lebensraum nicht.

Nachhaltige Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft und Landschaft sind nicht anzunehmen.

Aufgrund der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten und dem zu bewertenden Prognosezeitraum bleibt der Umweltzustand vom Grundsatz unverändert.

7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens

Zur Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen werden die für Hoch- und Tiefbauflächen beanspruchten Flächen vorbereitet. Der Oberboden wird gesichert und soweit wie möglich innerhalb der Flächen des Planbereichs wieder eingebaut. Baufahrzeuge erreichen das Baufeld über das bestehende und geplante Wegenetz.

Während der Bauphase sind temporäre Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten zu erwarten. Durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen sowie Baumaschinen entstehen Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen. Der Einsatz erfordert die Verwendung von boden- und wasergefährdenden Stoffen wie Treibstoffe sowie Schmier- und Hydraulikölen.

Im Rahmen der Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich teilweise Beeinträchtigungen des Umweltzustandes. Auswirkungen einzelner Wirkfaktoren beeinträchtigen im Allgemeinen dabei gleichzeitig mehrere Schutzgüter, wobei diese wiederum in Wechselbeziehungen zueinander stehen. Die durch das Planvorhaben für die jeweiligen Schutzgüter zu erwartenden Risiken wurden zuvor bewertet. Durch entsprechende Regelungen innerhalb des Bebauungsplanes können Risiken ausgeschlossen oder auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Bei Durchführung der Planung ist mit den zuvor beschriebenen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der geplante Eingriff mittleren Umfangs führt zu keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Beurteilung des Vorhabens wird davon ausgegangen, dass ein entsprechender Ausgleich geleistet werden kann, so dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowohl in qualitativ-funktionaler als auch quantitativ-ausreichender Form kompensiert werden können.

Unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen kommt die Ermittlung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Konflikte mit Schutzgebieten oder übergeordneten Planungen bestehen nicht. Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Eine weitere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der

Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild ist jedoch nicht zu erwarten. Infolge der verbindlichen Bauleitplanung sind keine Eingriffe zu erwarten, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bestehender Strukturen führen. Die Grundsätze gemäß § 1a BauGB bleiben gewahrt.

Das Kompensationskonzept ist so aufgebaut, dass entsprechend den Vorgaben des Naturschutzgesetzes (§§ 14 und 15 BNatSchG) angestrebt wird, die zu erwartenden Eingriffe so weit wie möglich zu mindern. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden Maßnahmen in funktionalem Zusammenhang gesucht. Um den Flächenbedarf so gering wie möglich zu halten, werden vorrangig Flächen mit hohem Aufwertungspotenzial (Verbesserung für mehrere Schutzgüter) gewählt.

Es wird davon ausgegangen, dass im Eingriffsbereich sowie im Bereich einer externen Kompensationsfläche ein ausreichender Ausgleich geleistet werden kann. Zur Minimierung bzw. Kompensation von Beeinträchtigungen auf die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen erarbeitet, die im bauplanungsrechtlichen Sinne geeignet sind, die Eingriffe weitestgehend auszugleichen. Im Folgenden werden die in der Begründung ausführlich dargelegten Maßnahmen und Festsetzungen noch mal in Kurzform aufgelistet.

Wesentliche Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 70 B „Am Odenberg-3. BA“ berücksichtigt (siehe Begründung). Diese führen zu Minimierung negativer Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.

7.1 Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 70 B „Am Odenberg-3. BA,, (Teilplan A)

• Tiere und Pflanzen

- Anlegung von Grünflächen mit standortheimischen und gebietstypischen Gehölzen.
- Grünordnerische Festsetzung zu Bepflanzung nicht überbaubarer Flächen.
- Berücksichtigung der naturraumtypischen Artenauswahl bei Gehölzpflanzungen als Nahrungsangebot für die heimische Tierwelt.
- Extensive Pflege der nach § 25a BauGB festgesetzten Grünflächen (Verzicht auf Biozideinsatz und Zierrasen).

• Boden

- Berücksichtigung der vorhandenen Geländetopographie. Notwendig werdende Geländemodellierungen werden an das Gelände angepasst.
- Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens.
- Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen.
- Flächenschonende Bebauung durch Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das unbedingt erforderliche Maß.
- Sicherung eines Mindestgrünflächenanteils, extensive Pflege der Grünflächen.
- Erhaltung der Wasserversickerung durch weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

• Wasser

- Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen.
- Verwendung von inertem, unbelastetem Material für mögliche Aufschüttungen und Auffüllungen.

- Erhaltung der Wasserversickerung durch weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege, Stellplätze, Plätze, Zufahrten o. ä..
- Weitgehende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Bauflächen durch Speicherung und Verwendung als Brauchwasser
- **Klima**
 - Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das notwendige Maß sowie Einhaltung eines Mindestgrünflächenanteils.
 - Eingrünung des Gebietes und Pflanzung von großkronigen Laubbäumen.
 - Nutzung der Sonnenenergie durch den Einsatz von Energieträgern (Solar- und Fotovoltaik).
- **Mensch, Landschaft, Erholung**
 - Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, technischen Normen und Richtlinien zur Vermeidung von Baulärm während der Baumaßnahmen.
 - Eingrünung des Gebietes. Gliederung und Gestaltung durch großkronige Laubbäume.
 - Ortsgerechte Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen.

7.2 Maßnahmen außerhalb des Baugebietes (Teilplan B)

Da im Eingriffsbereich (Teilplan A) kein ausreichender Kompensationsumfang geleistet werden kann, besteht die Notwendigkeit zur Festsetzung einer weiteren Ausgleichsfläche außerhalb des Eingriffsbereichs.

Noch ergänzen

9. Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Standortfestlegung hat die Stadt Gudensberg geprüft, ob ggf. alternative Standorte mit den erforderlichen Standortanforderungen zur Verfügung stehen. Der überwiegende Teil von Gudensberg wird durch die engen Altstadtstrukturen und durch angrenzende Wohnquartiere der letzten Jahrzehnte geprägt. In deren Umfeld sind keine gebietsverträglichen Entwicklungsflächen zu verzeichnen. Ungünstige topographische Verhältnisse, fehlende Erschließungsmöglichkeiten und eine nicht vorhandene technische Infrastruktur schließen eine bedarfsgerechte Entwicklung aus.

Der Entwicklungsbereich südlich der Kernstadt (Dreieck Gudensberg-Obervorschütz-Maden) ist auf eine Wohnbauentwicklung ausgerichtet. Lage im Raum und eine fehlende Anbindung an ein leistungsfähiges und überregionales Straßennetz sprechen zudem gegen eine Ausweisung von größeren Gewerbeflächen.

Die gewerbliche Entwicklungszone nördlich der Kernstadt bis zur BAB 49 ist inzwischen erschöpft.

Nach eingehender Vorprüfung beabsichtigt die Stadt Gudensberg eine weitere gewerbliche Entwicklung nördlich der Autobahn 49. In diesem Bereich besteht bereits ein größeres Industrie- und Gewerbegebiet. Mit der geplanten Einbeziehung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche wird der gewerblich genutzte Standort bis zur Landesstraße 3221 arrondiert.

Die anvisierte Fläche kann ohne großen technischen und finanziellen Aufwand über das bestehende Straßennetz an die übergeordnete Landesstraße 3221 sowie an die vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen der Stadt und Versorgungsträger angebunden werden. Dadurch sind attraktive und wettbewerbsfähige Grundstückspreise gewährleistet.

Flächenzuschnitt und die zur Verfügung stehenden Grundstücksgrößen entsprechen den Anforderungen der Wirtschaft. Die Erfahrungen der Stadt Gudensberg zeigen, dass ansiedlungswillige Klein- und Mittelbetriebe Grundstücke ab einer Größenordnung von ca. 2.000 m² bevorzugen. Diese können in dem Entwicklungsbereich bereitgestellt werden.

Nach dem heutigen Kenntnisstand stehen keine alternativen Entwicklungsflächen zur Ausweisung einer Gewerbefläche zur Verfügung.

10. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gemäß § 4 c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, von der Gemeinde zu überwachen. Da nach dem heutigen Kenntnisstand unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden, entfällt eine vertiefende Beschreibung evtl. geplanter Überwachungsmaßnahmen. Sollten wider Erwarten erhebliche Umweltauswirkungen in Folge der Durchführung der Bauleitplanung auftreten, wird die Stadt Gudensberg geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen und die zuständigen Fachbehörden einschalten.

11. Zusammenfassung

Die allgemein verständliche Zusammenfassung ist eine Kurzdarstellung der in der Umweltprüfung vorgenommenen Prüfungen in eine für jedermann verständlichen und nachvollziehbaren Form.

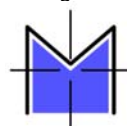
Die Stadt Gudensberg beabsichtigt im unmittelbaren Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet die Ausweisung einer weiteren bedarfsgerechten Gewerbefläche. Das geplante Vorhaben sowie die damit verbundenen Maßnahmen wurden beschrieben.

Die Planung tangiert keine Schutzgebiete. In der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Planung auf die Umwelt ermittelt, in verständlicher Form beschrieben und bewertet. Von der Planbereichsfläche gehen keine Beeinträchtigungen für den Menschen aus. Es bestehen keine immissionswirksamen Nutzungen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. In Folge der Planung entstehen Beeinträchtigungen auf die Umwelt. Erhebliche oder langandauernde Auswirkungen für den Menschen, das Bodenpotenzial, die Biototypen und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

In Folge der Planung entstehen Beeinträchtigungen auf die Umwelt. In Anbetracht der relativ geringen Größe des Vorhabens sind keine erheblichen oder langausdauernden Auswirkungen für den Menschen, das Bodenpotential, die Biototypen und das Landschaftsbild zu erwarten. Durch Inanspruchnahme intensiv genutzter Flächen wird eine entsprechende Biotopstruktur beansprucht. Ein Ausgleich bzw. eine Minderung des Eingriffs erfolgt durch Ausweisung von Grünflächen mit einer höherwertigen Biotopstruktur. 70 B

Die verbindliche Bauleitplanung (Nr. 7 „Am Odenberg-3. BA“) enthält Festsetzungen, die zur Minimierung der beschriebenen Umweltauswirkungen beitragen.

Aufgestellt am 20.08.2018 durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de