

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

41. Änderung, Gemarkung Maden

BEGRÜNDUNG

gem. § 2a BauGB

Ausweisung neuer Wohnbauflächen

- Vorentwurf -

Stadt Gudensberg



- 03.03.2020 -

Verfasser:



Planungsbüro Bioline

zum Verfahren
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB
Offenlegung des Planentwurfs gem. § 3 (1) BauGB

Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/911979
info@planungsbuero-bioline.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	BEGRÜNDUNG	1
1.	VORBEMERKUNGEN	1
2.	PLANUNGSANLASS UND PLANERFORDERNIS	1
3.	GELTUNGSBEREICH	2
4.	AUSGANGSSITUATION	2
5.	DARSTELLUNG IN ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	2
6.	PLANUNGSKONZEPT	8
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
8.	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	9
9.	VER- UND ENTSORGUNG	10
10.	ALTERNATIVENPLANUNG	10
11.	VERFAHRENSABLAUF UND RECHTSGRUNDLAGEN	11
B	UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT	13

A BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNGEN

Den Kommunen muss gem. Art. 28 Abs. 2 GG¹ das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gem. § 2 Abs. 1 BauGB.²

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesgesetze.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 in zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Dem Bauleitplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB³ beizufügen.

Die jeweiligen Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung in der Verfahrensleiste dargestellt, der Stand des Verfahrens ist dort abzulesen.

Die Aufstellung des Bauleitplanes erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- Planzeichenverordnung (PlanZV);
- Bauordnung des Landes Hessen (HBO);
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)

2. PLANUNGSANLASS UND PLANERFORDERNIS

Bereits seit 2002 wurden sowohl in der Kernstadt als auch in den einzelnen Stadtteilen erhebliche Anstrengungen im Innen- und Außenbereich unternommen, um die Nachfrage an Wohnbauflächen zu decken. Seitdem wurden insgesamt nahezu 28 Hektar Bauland durch die Aufstellung von Bebauungsplänen generiert. Weiterhin wurden Baulücken aktiv vermittelt, indem seitens der Stadtverwaltung ein Baulückenservice angeboten wurde. Dieses Instrument der Innenentwicklung konnte eine Verdichtung des Innenbereichs erzielen, bei der das Flächenpotential von insgesamt 33 Baulücken zur Wohnraumbauung ausgeschöpft werden konnte. Eine aktive Vermeidung von Leerstand betreibt die Stadt durch das Förderprogramm „Leben im Stadt- und Ortskern“, da im Rahmen dieses Programms Investitionen in Häuser der Altstadt und den Ortskern, die den Richtlinien des Programms entsprechen, gefördert werden, sodass die Wohn- und Lebensqualität in diesen Gebiet dauerhaft gesichert, beziehungsweise erhöht wird.

¹ Art. 28 Abs 2 GG

Den Gemeinden muß das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln [...]

² § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.

³ § 2a BauGB

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

- 1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und*
- 2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.*

BVerwG 11.5.1999 – 4 NB 15/99 – NVwZ 1999, 1338 = BRS 62 Nr.19 = BauR 1999, 1136.

„Erforderlich ist eine bauleitplanerische Regelung nicht nur dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet.“

Trotz dieser langjährigen Maßnahmen besteht eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen zur Bildung des privaten Eigentums und Schaffung neuen Wohnraums. Obwohl der im Regionalplan Nordhessen 2009 festgelegte Bruttowohnsiedlungsbedarf bereits überschritten ist, besitzt die Kommune Gudensberg laut der Wohnungsbedarfsprognose des Instituts für Wohnen und Umwelt, erstellt im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, ein festgestelltes Wohnungsdefizit. Diese städtebauliche Problemstellung bedarf einer Lösung. Daher wird die Notwendigkeit der Planaufstellung durch das festgestellte Wohnungsdefizit sowie dem daraus resultierenden Erweiterungsdruck begründet. Nach § 1 Abs. 3 BauGB⁵ sind Bauleitpläne lediglich dann aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

3. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt südlich der Kernstadt Gudensberg im räumlichen Zusammenhang zu den angrenzenden Stadtteilen Maden und Obervorschütz. Die nördliche Grenze der verfahrensgegenständlichen Fläche wird durch die nördlich angrenzende Bebauung (Baumviertel) gebildet. Der räumliche Geltungsbereich wird sowohl im Westen als auch im Osten durch die Flächen der an die vorhandenen Feld- und Wirtschaftswege angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke limitiert. Südlich wird der Geltungsbereich durch weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, die nicht in Eigentum der Stadt sind, begrenzt. Weiterhin schließt der Geltungsbereich in nördlicher Richtung durch eine geplante Verbindung an die vorhandene Landstraße L 3220 an, um die verkehrliche Erschließung des Vorhabenraums sicherzustellen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches⁶ sowie die Angabe zur Flächengröße sind sowohl dem Textteil als auch der Planzeichnung zu entnehmen.

4. AUSGANGSSITUATION

Für die Umsetzung der Planungsziele ist eine detaillierte Darstellung der Inhalte der Bestandsaufnahme in der Begründung nicht zwingend erforderlich, weshalb die vorhandene Ausgangssituation im Kapitel 3 des nach § 2 Abs. 4 BauGB beigefügten Umweltberichts ausführlich beschrieben wird. Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Gudensberg oder entsprechende vertragliche Regelungen zur Nutzung der Flächen liegen vor.

5. DARSTELLUNG IN ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

5.1 REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009

Die Vorgaben und Festlegungen eines geltenden Regionalplans haben alle in den §§ 3 Abs. 1 Nr. 4 und 5 ROG⁷ genannten Planungsträger zu beachten. Dennoch bedarf es angesichts der langen Laufzeit des Planes und möglicher neuer Entwicklungstendenzen einer flexiblen Handlungsmöglichkeit im Sinne einer Ausnahmeregelung, welche der Gesetzgeber mit dem Instrument des Zielabweichungsverfahrens gemäß § 8 HLPG⁸ geschaffen hat. Demnach kann eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zugelassen werden, wenn

- sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist,
- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

⁵ § 1 Abs. 3 BauGB

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

⁶ § 9 Abs. 7 BauGB

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest.

⁷ § 3 Abs. 1 Nr. 4 und 5 ROG

- alle Behörden des Bundes und des Landes,
- die Gemeinden und Gemeindeverbände,
- die sonstigen öffentlichen Planungsträger,
- die Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts,
- juristische Personen des privaten Rechts, an denen öffentliche Stellen mehrheitlich beteiligt sind oder deren Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden,
- sowie Personen des Privatrechts, die ein privilegiertes Vorhaben i. S. d. § 35 BauGB verwirklichen wollen [...]

⁸ § 8 HLPG

(1) Über Zielabweichungen vom Regionalplan nach § 6 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes entscheidet die Regionalversammlung oder deren zuständiger Ausschuss im Sinne des § 15 Abs. 5 Satz 1 und 2 [...]

- die betroffenen Gebietskörperschaften und Fachbehörden gehört worden sind.

GEBIETE FÜR SIEDLUNGSZWECKE - STÄDTEBAULICHE GRUND- SÄTZE - WOHNUNGSWESEN

Die Stadt Gudensberg übernimmt Funktionen als Grundzentrum im Ordnungsraum Kassels. Die Entfernung vom Plangebiet zur Innenstadt des Oberzentrums Kassel beträgt rund 13 km, dazwischen liegt mit der Stadt Baunatal ein Mittelzentrum.

Dabei sind Grundzentren im System der zentralen Orte Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die Einwohner des Nahbereichs. Grundversorgungsbereiche umfassen in der Regel 15.000 Einwohner (im ländlichen Raum nicht unter 10.000 Einwohner). Funktionsprägende Einrichtungen/Angebote sind: Nahversorgung (kurzfristiger Bedarf), alle Bildungsgänge der Mittelstufe, öffentliche Bibliothek, Bürgerhaus oder vergleichbare Einrichtung, ärztliche Grundversorgung, ambulante Pflegedienstversorgung, Sportstätten des gemeindlichen Bedarfs, Haltepunkte im ÖPNV, Gemeindeverwaltung.⁹

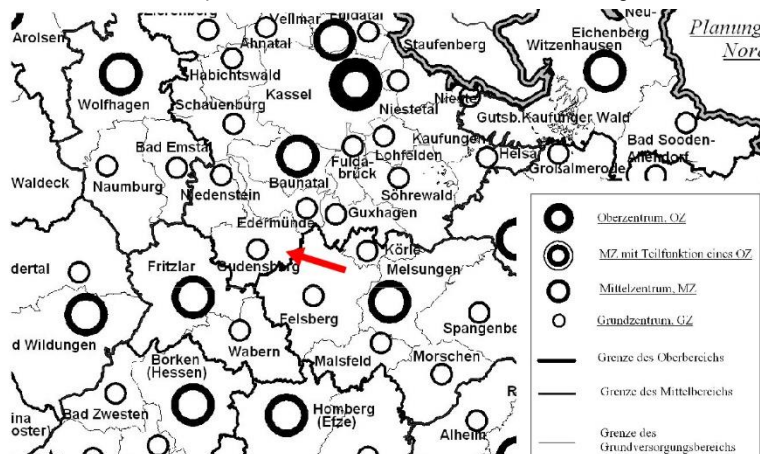


Abbildung 1: System der zentralen Orte im Regionalplan Nordhessen 2009

In Teilräumen mit einer noch wachsenden oder weitgehend stabilen Bevölkerung ist eine Erhöhung der Siedlungsdichte anzustreben. Bei der Neuausweisung von Wohngebieten sollen bauleitplanerische Festsetzungen eine verdichtete Bauweise ermöglichen. Der Grad der Verdichtung soll sich dabei nach den örtlichen Gegebenheiten richten. Im Ordnungsraum und im Verdichtungsraum sind Siedlungen so zu planen, dass höhere Bruttowohnsiedlungsdichten als im ländlichen Raum erreicht werden. Mit der Regionalplanung abgestimmte Entwicklungspläne des Zweckverbandes Raum Kassel, die Konkretisierungen zu Siedlungsdichte und Verkehrsanbindung enthalten, sind besonders zu beachten.

Bei der Ausweisung von Siedlungsflächen in der Bauleitplanung

- soll auf einen sparsamen Flächenverbrauch und die Prinzipien des energiegerechten Bauens sowie auf eine umweltverträgliche und kostengünstige Erschließung und Nutzung von Versorgungs- und Entsorgungsanlagen geachtet werden,
- sollen die naturschutzfachlichen Belange und Entwicklungsziele schon bei der Standortwahl angemessen berücksichtigt werden, [...]
- sollen deutlich sichtexponierte Lagen nicht bebaut und historisch gewachsene Ortsränder ebenso wie für die Erholung bedeutsame

⁹ [Nordhessen, R., & Nordhessen, R. (2009). Mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 vom 15. März 2010 in Kraft getreten, Seite 113]

Bereiche, besondere Ausblicke und Sichtbeziehungen sowie Bodendenkmäler erhalten werden,

- sollen das charakteristische Erscheinungsbild der Kulturlandschaft sowie denkmalgeschützte Ortsbilder (Gesamtanlagen) und geschützte Einzelbauwerke möglichst nicht beeinträchtigt werden,
- sollen neue Wohnbaugebiete durch ihre Lage (Nähe, Geländeneigung, Sichtbeziehungen) die Zugehörigkeit zum Siedlungsbestand erkennen lassen. Sie sollen sich so in die Landschaft einfügen, dass sie nicht als Fremdkörper wirken und dass durch sie keine Zersiedlung eingeleitet wird. In der Landschaft vorhandene Zäsuren, wie kleine Taleinschnitte, Kuppen, Kämmen, Bachläufe oder Bewuchs, die den großräumigen Landschaftsraum in kleinere Einheiten untergliedern, sollen nicht ohne Not überschritten werden. Ist eine solche naturräumliche Begrenzung in der Landschaft nicht vorhanden, soll sie durch eine entsprechende Bepflanzung aufgebaut werden, [...]
- ist auf eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und eine gute Erreichbarkeit von zentralen Einrichtungen - möglichst in fußläufiger Entfernung - zu achten, damit eine Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sichergestellt wird. [...] ¹⁰

Im Regionalplan Nordhessen 2009 wird die Fläche des Plangebiets als ‚Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft‘, ‚Vorranggebiet für Landwirtschaft‘ sowie als ‚Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft‘ festgelegt. Nördlich und westlich des Plangebiets schließen sich unmittelbar ‚Vorranggebiete für Siedlung und Bestand‘ sowie ‚Vorranggebiete für Planung‘ an.¹¹

¹⁰ [Nordhessen, R., & Nordhessen, R. (2009). Mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 vom 15. März 2010 in Kraft getreten, Seite 52]

¹¹ [Nordhessen, R., & Nordhessen, R. (2009), Ostblatt. Mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 vom 15. März 2010 in Kraft getreten, Seite 52]

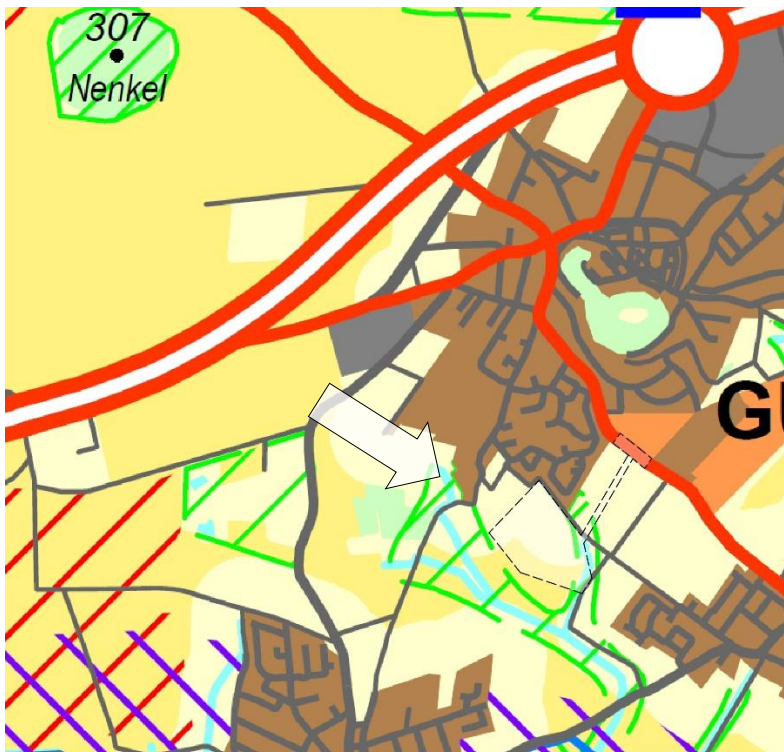


Abbildung 2: Darstellung der Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009

Legende Regionalplan Nordhessen 2009

Siedlungsstruktur

- Vorranggebiet Siedlung Bestand
- Vorranggebiet Siedlung Planung

Land- und Forstwirtschaft

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Natur und Landschaft

- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft

Straßenverkehr

- Sonstige regional bedeutsame Straße Bestand

Vorranggebiet für Landwirtschaft

„In den in der Karte festgelegten „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Raumanprüchen. In diesen Gebieten sind Nutzungen und Maßnahmen nicht

zulässig, die die landwirtschaftliche Bodennutzung einschließlich Tierhaltung ausschließen oder wesentlich erschweren.“¹²

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

„Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für

- Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu fünf Hektar im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf [...]“¹³

Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ weisen im Unterschied zu den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ im Regelfall geringere Produktionsgunst und/oder eine größere Empfindlichkeit gegenüber Erosion und Grundwasserverschmutzung auf. Die Darstellung der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ an den Ortsrändern erfolgt unabhängig von der Nutzungseignung. Sie soll Spielraum für die Siedlungsentwicklung schaffen.¹⁴

Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft

Nach den Grundsätzen 1 und 2 zu Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft¹⁵ ist in den gleichlautenden Vorbehaltsgebieten den Belangen von Natur und Landschaft in der Abwägung gegenüber anderen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Die ausgewiesenen Flächen sollen dabei als ein ökologisches Verbundsystem landschaftliche Freiräume und deren funktionalen Zusammenhang sichern.

Aufgrund der offensichtlichen Abweichungen vom Regionalplan sowohl innerhalb der Festlegungen für das ‚Vorranggebiet für Landwirtschaft‘ als auch zum Grundsatz 1 des ‚Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft‘ ist eine Siedlungserweiterung nur im Rahmen einer Ausnahmeregelung in Form eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 8 HLPG möglich.¹⁶

ZIELABWEICHUNGSVERFAHREN

Am 12. April 2018 beantragte der Magistrat der Stadt Gudensberg die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuausweisung von Wohnbauflächen südlich der Kernstadt Gudensberg in der Gemarkung Maden zu schaffen. Der maximale Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf der Stadt Gudensberg liegt für die Laufzeit des Regionalplans Nordhessen 2009 bei 22 Hektar; dieser Bedarf ist bereits seit 2014 ausgeschöpft.

Die Wohnbaulandentwicklung soll auf landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Kernstadt errichtet werden. Der Standort besteht aus zwei großflächigen Flurstücken, welche sich bereits im Eigentum der Stadt befinden sowie aus weiteren, kleiner parzellierten Grundstücken. Die Gesamtfläche des Zielabweichungsverfahrens beträgt insgesamt circa sieben Hektar.

Nach Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen hat der Zentralausschuss der Regionalversammlung Nordhessen in seiner Sitzung am 28. September 2018 folgende landesplanerische Entscheidung getroffen:

¹² [Nordhessen, R., & Nordhessen, R. (2009). Mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 vom 15. März 2010 in Kraft getreten, Seite 110]

¹³ [Nordhessen, R., & Nordhessen, R. (2009). Mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 vom 15. März 2010 in Kraft getreten, Seite 110]

¹⁴ [Nordhessen, R., & Nordhessen, R. (2009). Mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 vom 15. März 2010 in Kraft getreten, Seite 113]

¹⁵ [Nordhessen, R., & Nordhessen, R. (2009). Mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 vom 15. März 2010 in Kraft getreten, Seite 84]

¹⁶ § 8 HLPG

(1) Über Zielabweichungen vom Regionalplan nach § 6 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes entscheidet die Regionalversammlung oder deren zuständiger Ausschuss im Sinne des § 15 Abs. 5 Satz 1 und 2 [...]

„Die am 12.04.2018 beantragte Abweichung vom RPN gemäß § 8 HLPG für die Neuausweisung der Wohnbaufläche „Gudensberg Süd“ in der Gemarkung Maden, Flur 1, Flurstücke 92 und 93 (insgesamt ca. 7 ha.), der Stadt Gudensberg, Schwalm-Eder-Kreis, wird zugelassen.“

Damit sind die regionalplanerischen Voraussetzungen für die Einleitung eines Planverfahrens zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 ‚Auf dem Lerchsfeld‘ erfüllt. Das Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Gudensberg unmittelbar nach Eingang der Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) eingeleitet.

Als Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wurden in dem landesplanerischen Beschluss folgende Hinweise aufgenommen, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

Hinweise:

- 1. Aufgrund der bestehenden guten Bodenqualität und zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange, wird eine Reduzierung des Verlustes an landwirtschaftlicher Fläche auf ein Mindestmaß gefordert.*
- 2. Unter dem Gesichtspunkt der Schonung landwirtschaftlicher Flächen und Vermeidung einer Doppelbelastung der Landwirtschaft, sollten die im Zuge der weiteren Bauleitplanung zu erbringenden Kompensationsmaßnahmen nach Möglichkeit nicht auf landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt werden.*
- 3. Die verkehrliche Erschließung muss gesichert sein. Der Anschluss muss so geplant werden, dass Begegnungsverkehr möglich ist. Eine Behinderung (z.B. durch Rückstau) auf den klassifizierten Straßen ist auszuschließen, Die Detailplanung sind mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.*
- 4. Alle im Zusammenhang mit dem neuen Straßenanschluss entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Kommune.*
- 5. Gegen den Straßenbaulastträger der das Plangebiet tangierenden Straßen des überörtlichen Verkehrs bestehen keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen.*
- 6. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird mit Hinweis auf die Geologische Karte von Hessen 1: 25.000 wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Die bindigen Deckschichten können einen heterogenen, setzungsfähigen und in Hanglage sogar rutschungsanfälligen Baugrund darstellen, der zum Schrumpfen bei Austrocknung und Schwellen bei Wiederbefeuchtung neigt. Im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.*
- 7. Diejenigen Bodenfunktionen, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden, sind durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.*
- 8. In den nachfolgenden Bauleitplanverfahren sind daher die naturschutzfachlichen Belange (Artenschutz, Eingriffsregelung) detailliert dazustellen und abzarbeiten. Das Benehmen gemäß § 17 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hergestellt.*

5.2 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN NORDHESSEN 2000

Die Karte Zustand und Bewertung des Landschaftsrahmenplans Nordhessen 2000 beinhaltet für das Vorhaben keine relevanten Aussagen.



Abbildung 3: Festlegungen im Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 – Karte Zustand und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit „Westhessische Senke“. Die Geologie und das Relief des Naturraums wird geprägt durch ein weites Senkungsfeld von kaum 200 Meter Höhe mit einer langgestreckten Folge vorwiegend offener Niederungen und Becken, welche durch flache Schwellen voneinander getrennt sind. Hervorgerufen wurde der Charakter des Beckenlands im Lauf des Tertiärs unter vulkanischen Begleiterscheinungen. Die Karte Avifaunistisch wertvolle Bereiche beschreibt keinen avifaunistischen Schwerpunkt für den räumlichen Geltungsbereich bzw. des angrenzenden Naturraums. Ausschnitt 12 der Entwicklungskarte zum Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 legt für den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans keinerlei schutzgebietsrelevante Entwicklungsabsichten fest.¹⁷

¹⁷ [KASSEL, R. (2000). Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000.]

Die Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans Nordhessen 2000 beinhaltet keine relevanten Aussagen.



Abbildung 4: Festlegungen im Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 – Karte Zustand und Bewertung

5.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Vor der Planung:

Der durch die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten im Jahr 1994 in Kraft getretene Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gudensberg stellt für den Vorhabenraum Flächen für die Landwirtschaft dar. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Auf dem Lerchsfeld“ durchgeführten Planungen befinden sich somit nicht in Übereinstimmung mit dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg. Um dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB,¹⁸ wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, Rechnung tragen zu können, wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB¹⁹ zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Auf dem Lerchsfeld“ der Flächennutzungsplan geändert. Gem. § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Nach der Planung:

Es handelt sich hierbei um die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die gegenwärtig dargestellten landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbauflächen, öffentlichen Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt werden.

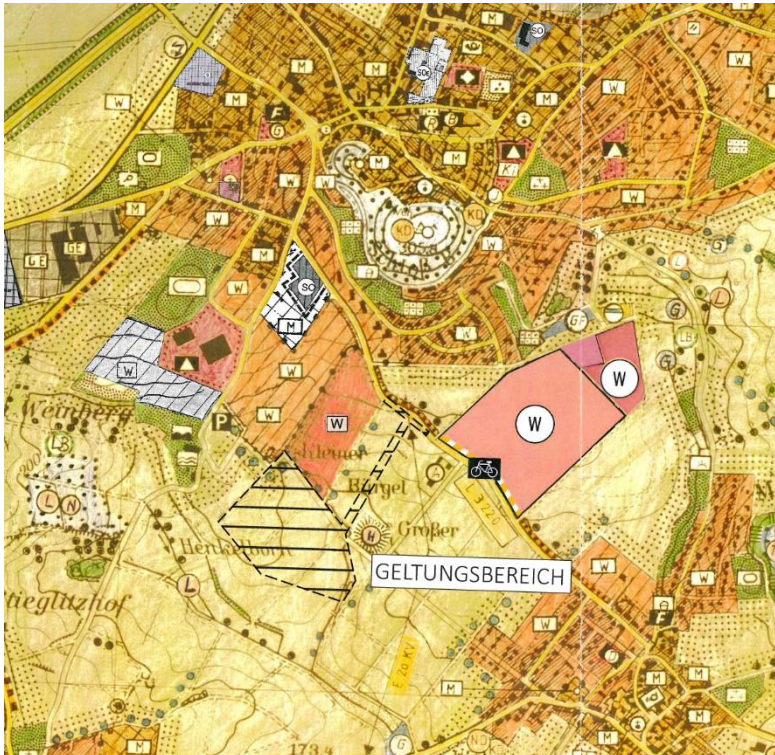


Abbildung 5: Darstellung der Festlegungen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 ZIELE UND ZWECKE DES BAULEITPLANS

Gemäß § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)²⁰ sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt Gudensberg beabsichtigt mit der Aufstellung

¹⁸ § 8 BauGB – Zweck des Bebauungsplans [...]

(2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

¹⁹ § 8 BauGB – Zweck des Bebauungsplans [...]

(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

²⁰ § 1 Abs. 3 BauGB – Zweck des Bauleitplans [...]

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und

des vorliegenden Bauleitplans vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage an Baugrundstücken die weitere Baulandentwicklung unter Wahrung kommunaler und öffentlichen Interessen zu fördern. Dafür sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine weitere Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Kernstadt geschaffen werden. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan soll damit der Deckung der erhöhten Nachfrage nach Wohnbauflächen zur Bildung des privaten Eigentums und Schaffung neuen Wohnraums dienen. Infolgedessen sollen bessere Wege- und Freiraumverbindungen zwischen den einzelnen Stadtteilen geschaffen werden, um den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung gerecht zu werden. Die Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf wird getroffen, um die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich sicherzustellen.

Gem. § 8 Abs. 3 BauGB²¹ kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).

Obwohl der im Regionalplan Nordhessen 2009 festgelegte Bruttowohnsiedlungsbedarf bereits überschritten ist, besitzt die Kommune Gudensberg laut der Wohnungsbedarfsprognose des Instituts für Wohnen und Umwelt, erstellt im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, ein festgestelltes Wohnungsdefizit. Diese städtebauliche Problemstellung bedarf einer Lösung. Daher wird die Notwendigkeit der Planaufstellung durch das festgestellte Wohnungsdefizit sowie dem daraus resultierenden Erweiterungsdruck begründet. Nach § 1 Abs. 3 BauGB²² sind Bauleitpläne lediglich dann aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans in der Begründung darzulegen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt (einschließlich der Aspekte Boden und Grundwasser, Klima, Lärm und Luftreinhaltung) werden ausführlich im Umweltbericht dargelegt, so dass an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen wird.

8. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Motorisierter Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der verfahrensgegenständlichen Fläche soll ausschließlich über die neue Erschließungsanlage mit Anschluss an die klassifizierte Landstraße L3220 (Gudensberg-Maden) erfolgen. Durch die eigene Anbindung an die Landstraße L 3220 wird das angrenzende Wohngebiet „Baumviertel“ nicht durch den steigenden Anlieger- und/oder Besucherverkehr belastet. Die Lage der Anbindung wurde sowohl durch immissionsschutzrechtliche Belange bzw. ausreichendem Abstand zum bestehenden Wohngebiet als auch in Absprache mit den entsprechenden Sachbearbeitern des Straßenbaulastträgers festgelegt. Die Straße stellt eine Anbindung zu der Kernstadt und den angrenzenden Stadtteilen her. Die innere Erschließung ist auf der Ebene des Bebauungsplanes festzulegen. Mit der Zustimmung zum Abweichungsantrag wurde der Anbindung grundsätzlich zugestimmt.

soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist [...]

21 § 8 BauGB – Zweck des Bebauungsplans [...]

(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

22 § 1 Abs. 3 BauGB

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet kann durch die Linie 402 des Linienbusverkehrs (Edermünde ► Gudensberg ► Fritzlar) an das Personennahverkehrsnetz angebunden. Weiterhin besteht die Möglichkeit zum Anschluss an die Linie 500 (Kassel ► Gudensberg ► Fritzlar ► Edertal ► Bad Wildungen). Somit ist in Kassel ein Anschluss an das überörtliche Personennahverkehrsnetz gegeben. Der Großraum Kassel ist aufgrund seiner bundes- und europaweiten Erreichbarkeit als zentraler Verknüpfungspunkt zu bewerten.²⁵

²⁵ [REGIERUNGSPRÄSIDIUM
KASSEL (2010): Regionalplan Nordhessen 2009, Seite 4]

Fuß- und Radverkehr

Die Siedlungserweiterung ist u.a. auch über vorhandene Wege mit der Kernstadt verbunden, sodass wichtige Einrichtungen fußläufig erschlossen werden können. Die innere Erschließung ist auf der Ebene des Bebauungsplanes festzulegen. Der zentrale Freiraum dient als elementare und direkte Wegeverbindung von zentralen Freizeiteinrichtungen und Wohnquartieren sowohl zur Kernstadt als auch zu den angrenzenden Stadtteilen. Da Fußgänger sehr umwegeempfindlich sind, sollen die Wegeführungen der Wunschbeziehungen direkt und übersichtlich gestaltet werden.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Lösch- und Trinkwasser

Die Wasserversorgung der Siedlungserweiterung mit Trinkwasser ist auszubauen. Durch die Planung werden keine Trinkwasserschutzgebiete berührt. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls entsprechend der geltenden Bestimmungen auszubauen.

Abwasserableitung und -behandlung

Für die Ableitung des Schmutzwassers ist eine Erweiterung des Kanalisationsnetzes erforderlich. Aktuell wird geprüft ob die Abwasserbehandlungsanlage das zusätzliche Abwasser behandeln kann. Das zusätzlich anfallende Regenwasser soll insbesondere bei starken Regenereignissen in dem erweiterten Regenrückhaltebecken (im östlichen Abschnitt des Geltungsbereiches) zwischengespeichert werden.

Stromleitungen und Telekommunikationslinien

Die Erweiterung des Strom- und Telekommunikationsnetzes ist im Rahmen der Siedlungserweiterung erforderlich.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird entsprechend den geltenden Bestimmungen des Landkreises Schwalm-Eder bzw. des beauftragten Entsorgers durchgeführt.

10. ALTERNATIVENPLANUNG

Vorrangiges Ziel der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt. Ebenfalls angestrebt wird eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 BauGB), die Begrenzung des Flächenverbrauchs (§ 1a Abs. 2 BauGB) und der Schutz der Böden mit sehr hohem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen sowie die Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Eine bedeutende Möglichkeit zur Umsetzung dieses Ziels bietet die Auswahl eines geeigneten Standortes. Der Geltungsbereich vereinigt dafür mehrere Vorteile auf sich, die sich durch die Flächenverfügbarkeit, Anbindung an eine übergeordnete Landstraße, fußläufige Verbindungen zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen, Hanglage zusammenfassen lassen.

Die Stadt Gudensberg hat eine sachgemäße Alternativenprüfung durchgeführt. Demnach ist eine Ausweisung von Wohnbaufläche an anderer Stelle aktuell nicht möglich.

Im Hinblick auf eine städtebauliche Erweiterung wäre im Hinblick auf den Lückenschluss die Fläche zwischen der L 3220, der „Steinzeitsiedlung“ (B-Plan 67) und dem Bereich „Breslauer Straße“ (B-Plan Nr. 1) vorzuziehen. Allerdings sind die Bemühungen der Stadt Gudensberg, die Flächen zu erwerben, aufgrund der fehlenden Bereitschaft des Eigentümers, diese Fläche zu veräußern, gescheitert.

Weitere alternativ zu vertretende Standorte für eine Wohnbebauung sind im Stadtgebiet stark beschränkt. Nordwestlich bzw. nördlich der Kernstadt limitiert die Bundesautobahn Nr. 49 aufgrund der Lärmemissionen die wohnbauliche Entwicklung, sodass in diesem Bereich hauptsächlich Gewerbegebiete ausgewiesen werden können. Eine Erweiterung der Wohnbauflächen im Osten der Kernstadt ist aufgrund der angrenzenden Waldflächen sowie des Übergangs in Gewerbeflächen nicht zielführend. Zudem ist eine wohnbauliche Entwicklung aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Der Regionalplan Nordhessen 2009 definiert eine Erweiterung durch Siedlungsflächen im Kontext der Kernstadt. Die übrigen Ortsteile gelten lediglich als Ortsteile mit Eigenentwicklung, weshalb eine ortsteilorientierte Erweiterung nicht in Betracht zu ziehen ist.

Da die Alternativen sichtlich beschränkt sind, erscheint eine Wohnbauflächenausweisung nur im südlichen Stadtgebiet möglich. In diesem Bereich befindet sich bereits ein Großteil der Flächen im städtischen Eigentum und die angrenzenden Grundstückseigentümer haben eine Verkaufsbereitschaft an die Stadt Gudensberg signalisiert.

11. VERFAHRENSABLAUF UND RECHTSGRUNDLAGEN

Der aktuelle Verfahrensstand, -verlauf sowie der Aufstellungs- und Genehmigungsvermerk sind der Planurkunde zu entnehmen.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 Seite 3634) als zweistufiges Bauleitplanverfahren durchgeführt. Weitere rechtliche Grundlagen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

FACHGESETZ / -PLAN	FUNKTION / INHALT	U.A. MIT VORGABEN ZU ...
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist	Bundesweite rahmenrechtliche Vorgaben zur Raumplanung	übergeordneten Leitvorstellungen und Aufgaben von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen...

Landesentwicklungsplan Hessen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. September 2018 (GVBl. S. 398, 551)	Landesweites strategisches Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung, verbindliche Vorgaben für Regionalplanung	Siedlungsentwicklung / Strukturräumen / Zentrenkonzepten, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Freiraumstruktur, Landnutzung, Schutz natürlicher Ressourcen, Prognosen...
Regionalplan Nordhessen 2009	„Nahtstelle“ zu Gemeinden, Festlegungen der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregionen	Grundzentren, Siedlungsstruktur, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Gebiete für Naturschutz- und Landschaftspflege, für landwirtschaftliche Bodennutzung, Rohstoffe, Denkmäler...
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	Bau- und Planungsrecht, allgemeines und besonderes Städtebaurecht	Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung (FNP + B-Plan), Sicherung der Bauleitplanung, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz / Umweltprüfung ...Förderung des Klimaschutzes in Kommunen
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen...
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist	Bundesrecht über Naturschutz und Landschaftspflege	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, allgemeiner Schutz von Natur und der Landschaft, Landschaftsplanung, Schutzgebiete, Artenschutz...
Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184)	Ergänzende Vorschriften zum BNatSchG	Organisation und Verwaltung des Naturschutzes, Naturschutzdatenhaltung, Eingriffsregelung, gesetzlicher Biotopschutz, Natura 2000...
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist	Gesetz zur nachhaltigen Sicherung der Funktionen des Bodens, Schutz vor schädlichen Bodeneinwirkungen, Sanierung von Altlasten	Schutz natürlicher Bodenfunktionen...
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist	Ausführungen zum BBodSchG	Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, Analytik, Gefahrenabwehr, Vorsorge...
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist	Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als nutzbares Gut	Oberirdische Gewässer, Grundwasser, Bewirtschaftung von Gewässern, Gewässerrandstreifen, Gewässerunterhaltung, Wasserversorgung, Schutzgebiete, Abwasserbeseitigung...
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)	Ergänzungen zum WHG	Gewässereinteilung, Gewässereigentum, Gewässerveränderung, Bewirtschaftung...
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge	Genehmigungsbedürftige Anlagen, Ermittlung von Emissionen und Immissionen, Luftreinhalteplanung, Lärminderungsplanung...
Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27. Juni 2013 (GVBl., 2013, 458), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl. S. 160)	Regelungen zu Organisation, Zuständigkeiten und Grundpflichten, ordnungsgemäße Forstwirtschaft	Waldschutz, Waldrodung, Waldneuanlage, Schutz-/Bannwald...
Hess. Altlasten- und Bodengesetz (HALt-BodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), das zuletzt durch das Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290) geändert worden ist	Regelungen zur Ausführung des BBodSchG	Verfahrensvorschriften, Zuständigkeiten, Bodeninformationssystem, Altflächendatei...

B UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird gem. der Absichtungsregelung gem. § 2 Abs 4 Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) – wonach bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen – für den Bebauungsplan Nr. 84 ‚Auf dem Lerchsfeld‘ und die im Parallelverfahren zu ändernde 41. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammen erstellt.

Die Umweltprüfung erfolgt aufgrund des höheren Detaillierungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 84 ‚Auf dem Lerchsfeld‘, sodass die Ergebnisse in dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 84 ‚Auf dem Lerchsfeld‘ eingesehen werden können.

Aufgestellt am 03.03.2020

Planungsbüro Bioline

Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9199794

s.butterweck@planungsbuero-bioline.de