

# FLÄCHENNUTZUNG

41. Änderung, Gemarkung Maden

# BEGRÜNDUNG

gem. § 2a BauGB

Ausweisung neuer Wohnbauflächen

- ENTWURF -



**GUDENSBERG**

- 14.07.2020 -

Verfasser:



Planungsbüro Bioline

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

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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>1</b>
A 1	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....	1
A 1.1	VORBEMERKUNGEN .....	1
A 1.2	PLANUNGSANLASS UND PLANERFORDERNIS .....	1
A 1.3	GELTUNGSBEREICH .....	8
A 2.	AUSGANGSSITUATION .....	9
A 2.1	DARSTELLUNGEN IN ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN .....	9
A 2.2	INHALTE INFORMELLER PLANUNGEN .....	14
A 2.3	RAHMENBEDINGUNGEN .....	14
A 3.	PLANUNGSKONZEPT .....	15
A 3.1	ZIELE UND ZWECKE DES BAULEITPLANS .....	15
A 3.2	PLANINHALT .....	16
A 3.3	BEGRÜNDUNG DER TEXTFESTSETZUNGEN .....	18
A 4.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	18
A 4.1	SOZIALE AUSWIRKUNGEN .....	18
A 4.2	STADTPLANERISCHE AUSWIRKUNGEN .....	18
A 4.3	INFRASTRUKTURELLE AUSWIRKUNGEN .....	19
A 4.4	UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN .....	20
A 5.	SONSTIGE INHALTE .....	21
A 5.1	ALTERNATIVENPRÜFUNG .....	21
A 5.2	VERFAHRENSABLAUF .....	21
A 5.3	RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	22

## A BEGRÜNDUNG

### A 1 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

#### A 1.1 VORBEMERKUNGEN

Den Kommunen muss gem. Art. 28 Abs. 2 GG<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

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 und Änderung eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, in zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Dem Bauleitplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB<sup>3</sup> beizufügen.

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

Die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen 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)

#### A 1.2 PLANUNGSANLASS UND PLANERFORDERNIS

##### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND DEMOGRAFISCHE STRUKTUR

###### AUSGANSSITUATION [2020]

Die Stadt Gudensberg zählte am 01.01.2020 insgesamt 10.361 Einwohnerinnen und Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz), wobei 54,7% der Einwohner in dem größten Stadtteil der Kommune, der Kernstadt Gudensberg gemeldet waren. Die Daten zur Bevölkerungsentwicklung der Kommune deuten darauf hin, dass sich die Einwohnerzahl der gesamten Kommune in den vergangenen 2 Jahrzehnten relativ gleichbleibend erhöht hat [siehe Abbildung 1].

<sup>1</sup> 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 [...]*

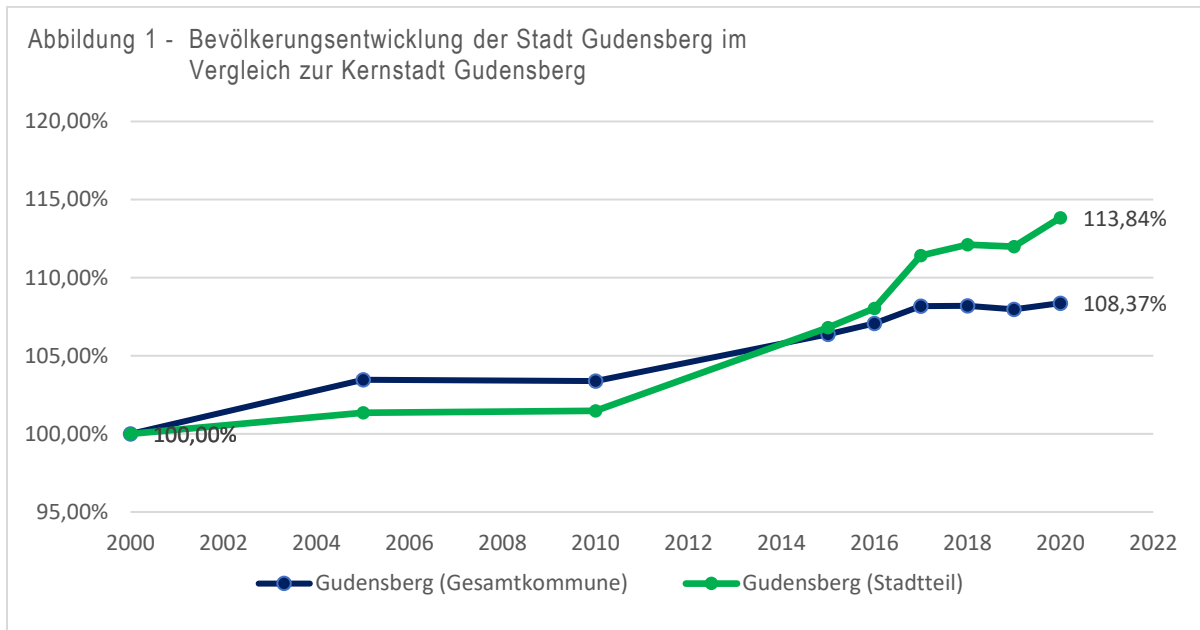
<sup>2</sup> § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB

*Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.*

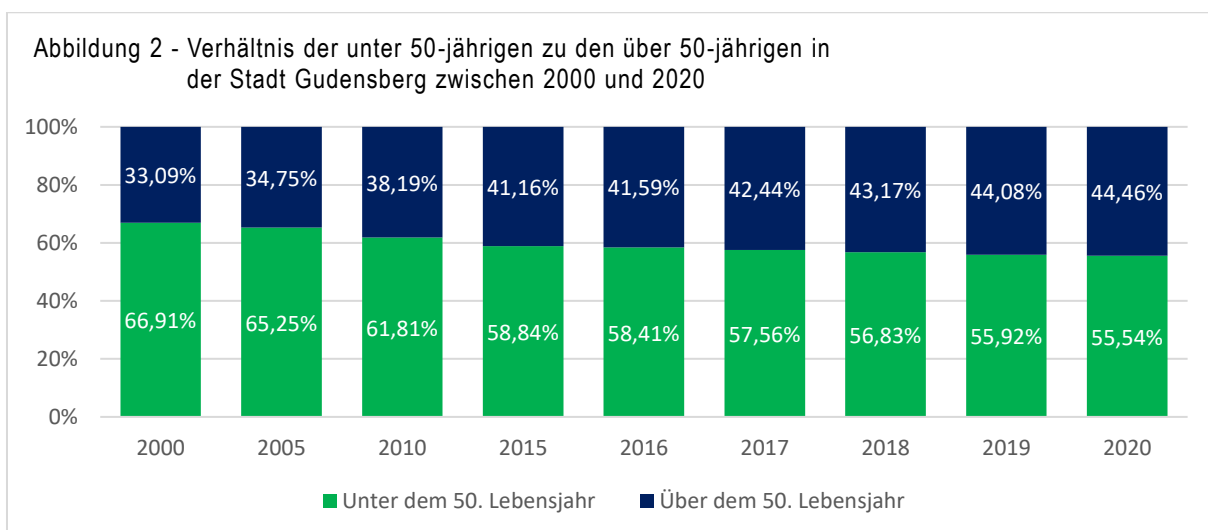
<sup>3</sup> § 2a BauGB

*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.*



In der gesamten Kommune hat sich die Bevölkerungszahl um 800 Personen bzw. 8,37 Prozentpunkte erhöht, darunter befanden sich 690 Personen, die ihren neuen Wohnort in der Kernstadt Gudensberg gefunden haben. Dies entspricht einem überdurchschnittlichen Anstieg von 13,84 Prozentpunkten. Interessant in diesem Zusammenhang ist die Entwicklung in den einzelnen Altersgruppen, die es erlaubt eine Aussage zur Entwicklung der demografischen Struktur in dem Stadtteil Gudensberg und der Gesamtkommune zu treffen. Im Jahr 2000 waren 66,91 Prozent, der Personen, die in der Stadt Gudensberg (Gesamtkommune) lebten, Personen unter dem 50. Lebensjahr. Jeder dritte Einwohner der Stadt hatte das 50. Lebensjahr bereits erreicht. Diese Ausgangslage deutete auf ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen der jüngeren und der älteren Bevölkerung in der Stadt Gudensberg hin. In den vergangenen zwei Jahrzehnten hat sich diese Struktur verändert. Der Anteil der jüngeren Bevölkerung hat sich auf einen Wert von 55,54 Prozent im Jahr 2020 reduziert, dementsprechend hat sich der Anteil der älteren Bevölkerung erhöht [siehe Abbildung 2].

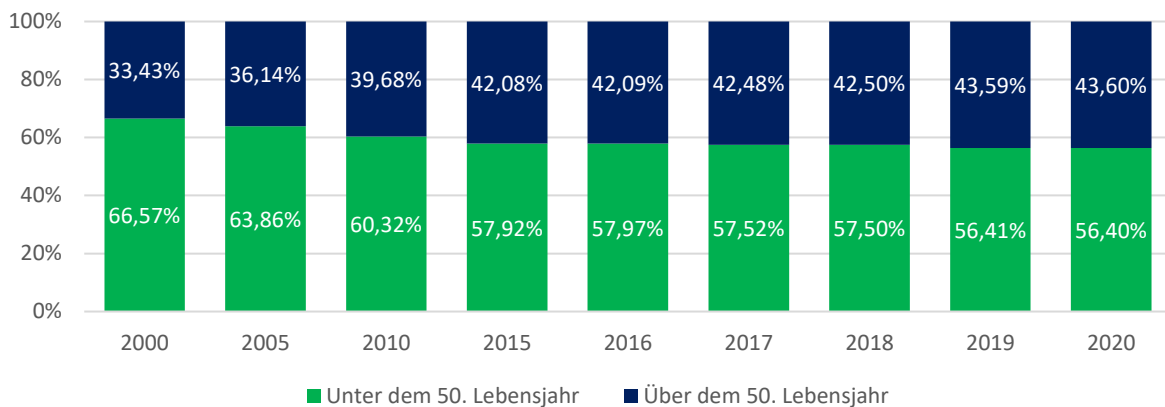


Bei der Auswertung des Verhältnisses von den unter 50-jährigen zu den über 50-jährigen der Stadt Gudensberg (Zeitraum von 2000 bis 2020) wird sichtbar, dass sich die Verschiebung zwischen den einzelnen Altersgruppen unabhängig von der positiven Bevölkerungsentwicklung der Kommune ergeben hat. Während sich die Bevölkerungszahl der Stadt Gudensberg zwischen dem Jahr 2000

und dem Jahr 2020 um 800 Personen bzw. 8,37% erhöht hat, hat sich im gleichen Zeitraum die absolute Zahl der unter 50-jährigen von 6.397 Personen um 10,05 Prozent auf 5.754 Personen verringert. Die Zahl der über 50-jährigen an der Gesamtbevölkerung hat sich dahingegen von 3.164 Personen auf 4.607 Personen erhöht.

In der Kernstadt Gudensberg hat sich die Bevölkerungszahl im Vergleichszeitraum um 13,84 Prozentpunkte bzw. um 690 Personen erhöht, wobei sich die Zahl der unter 50-jährigen im Vergleichszeitraum von 3.319 Personen auf 3.201 Personen reduziert hat. Dies entspricht einer Abnahme von 118 Personen bzw. 3,5 Prozent. Die vorliegenden Daten zeigen, dass sich die demografische Entwicklung der Kernstadt in einem geringen Maß von der Entwicklung der Gesamtkommune unterscheidet. Während sich die Zahl der Bewohner unter dem 50. Lebensjahr in der gesamten Kommune reduziert, fällt diese Reduzierung in der Kernstadt geringer aus.

Abbildung 3 - Verhältnis der unter 50-jährigen zu den über 50-jährigen in der Kernstadt zwischen 2000 und 2020



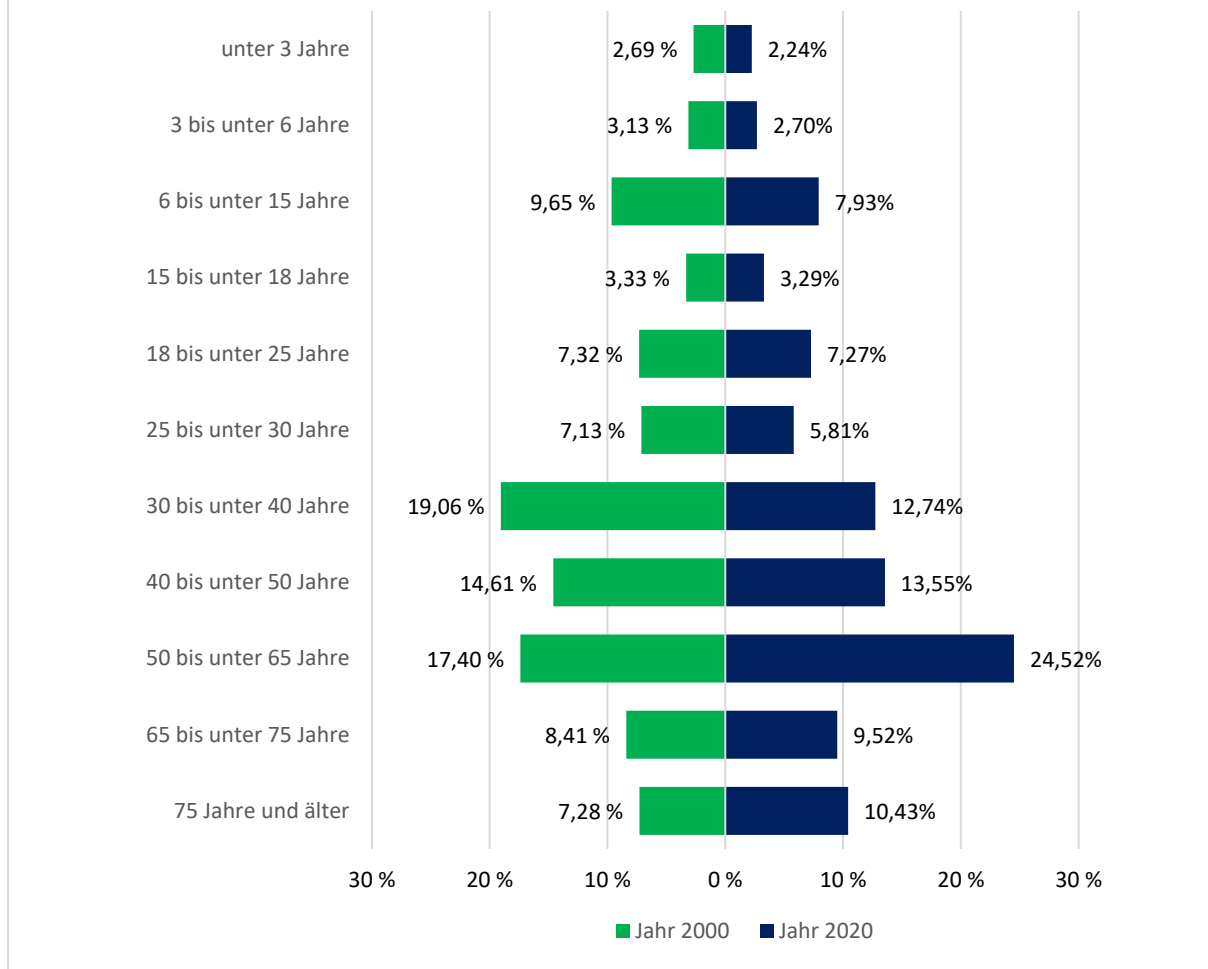
Unabhängig davon ist die Relation zwischen Jugend und Alter nicht ausgeglichen. Die Bevölkerung unter dem 50. Lebensjahr hat sich nur in einem geringen Maße reduziert, auffälliger ist dahingegen die Zunahme der älteren Bevölkerung. Im Jahr 2000 lebten in der Kernstadt Gudensberg noch 1.667 Personen über dem 50. Lebensjahr, im Jahr 2020 handelte es sich bereits um 2.475 Personen. Dies entspricht einer Zunahme von 48,5 Prozent. Beachtet werden muss jedoch, dass diese Entwicklung in einem Zusammenhang zu den geburtenstarken sechziger Jahrgängen (Personen, die zwischen 2010 und 2019 das 50. Lebensjahr erreichten) und einem generellen Anstieg des Durchschnittsalters steht.

Das belegt auch die folgende Abbildung, welche die Verschiebung zwischen den einzelnen Altersgruppen in der Stadt Gudensberg in den vergangenen zwei Jahrzehnten darstellt.

In der Stadt Gudensberg lebten im Jahr 2000 insgesamt 1.796 Kinder- und Jugendliche unter dem 18. Lebensjahr, dies entspricht einem relativen Anteil von 18,78 Prozent an der Gesamtbevölkerung. Zwischen dem Jahr 2000 und dem 2005 ist dieser Wert zunächst auf 1.851 junge Menschen (18,71 Prozent) unter dem 18. Lebensjahr angestiegen.

In den Folgejahren hat sich die Gesamtzahl der jungen Menschen und deren Anteil der Gesamtbevölkerung verringert, im Jahr 2020 handelte es sich noch um 1.675 Kinder und Jugendliche. Der relative Anteil der jüngeren Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung hat sich in diesem Zeitraum ebenfalls gleichbleibend reduziert, lediglich zwischen den Jahren 2016 und 2017 ist ein geringer Anstieg festgestellt worden, ein Zusammenhang zur Zuwanderung im Kontext der Fluchtmigration ist in diesem Fall jedoch naheliegend.

Abbildung 4 - Altersstruktur der Stadt Gudensberg - Anteil der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung zw. 2000 und 2020



Es sticht hervor, dass sich die Zahl der 18 bis 24-jährigen an der Gesamtbevölkerung in den vergangenen Jahren nur geringfügig verändert hat, der prozentuale Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung hat sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten nur geringfügig reduziert, während sich die absolute Zahl der Angehörigen dieser Altersgruppe von 700 auf 753 Personen erhöht hat. In diesem Zusammenhang muss jedoch beachtet werden, dass die Stadt Gudensberg in den vergangenen vier Jahren eine negative Bildungswanderung verzeichnete, das heißt die Zahl der Wegzüge in der Altersgruppe der 18 bis 24-jährigen liegt höher als die Zahl der Zuzüge.<sup>4</sup>

Eine signifikante Veränderung wurde auch in der Altersgruppe der 25 bis 29-jährigen festgestellt, aktuell leben in der Stadt Gudensberg 602 Personen zwischen dem 25. und 29. Lebensjahr, im Jahr 2000 handelt es sich um 682 Personen. Dies entspricht einer Reduzierung von 11,8 Prozent.

Besonders auffällig ist jedoch die Veränderung in der Altersgruppe „Bewohner in der Familienphase“ (Bevölkerung zw. 30. und 50. Lebensjahr). Im Jahr 2000 lag der Anteil der 30 bis 40-jährigen noch bei 19,1 Prozent, der Anteil der folgenden Gruppe bei 14,6 Prozent. Insgesamt befanden sich somit 33,7 Prozent der Bevölkerung in der sogenannten Familienphase.

In der Summe konnte folglich mehr als die Hälfte (52,45 Prozent) der Bewohner der Stadt Gudensberg zur Altersgruppe der Familien mit Kindern<sup>5</sup> gerechnet werden.

In der Zwischenzeit hat sich zunächst der Anteil der 30 bis 40-jährigen reduziert und mit Verzögerungen auch der Anteil der 40 bis 50-jährigen, gleiches gilt für den Anteil der Kinder- und Jugendlichen unter dem 18. Lebensjahr.

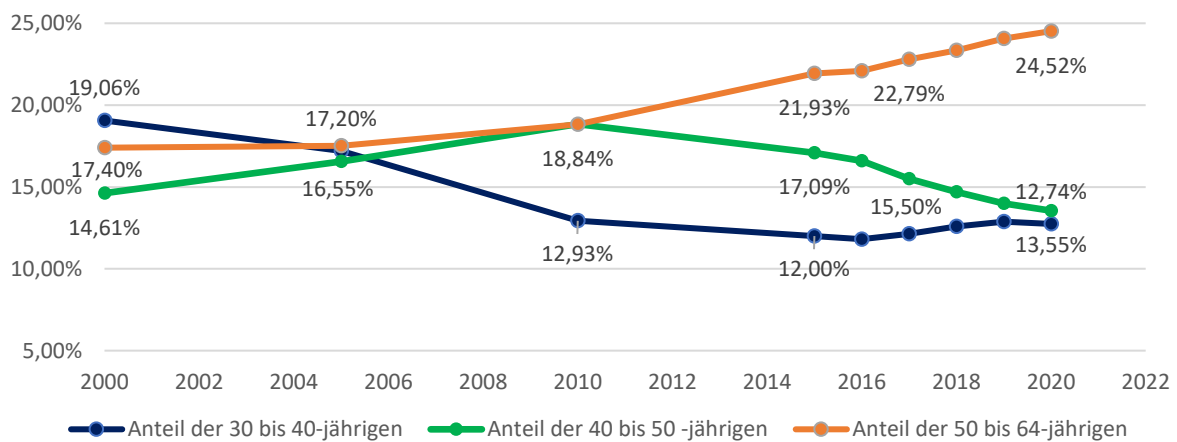
<sup>4</sup> Stiftung, B. (2015). Wegweiser  
Kommune. Demographietypen der  
Städte und Gemeinden

<sup>5</sup> Unter 18-jährige und 30 bis 49-jährige.

Im Jahr 2020 lag der Anteil der Familien mit Kindern an der Gesamtbevölkerung somit noch bei 42,46 Prozent und daher wesentlich niedriger. Eine kontinuierlich positive Entwicklung war dahingegen in der Altersgruppe der 50 bis 64-jährigen zu erkennen <sup>6</sup> [siehe Abbildung 5].

<sup>6</sup> Die Angehörigen der geburtenstarken Jahrgänge erreichten im vergangenen Jahrzehnt das 50. Lebensjahr.

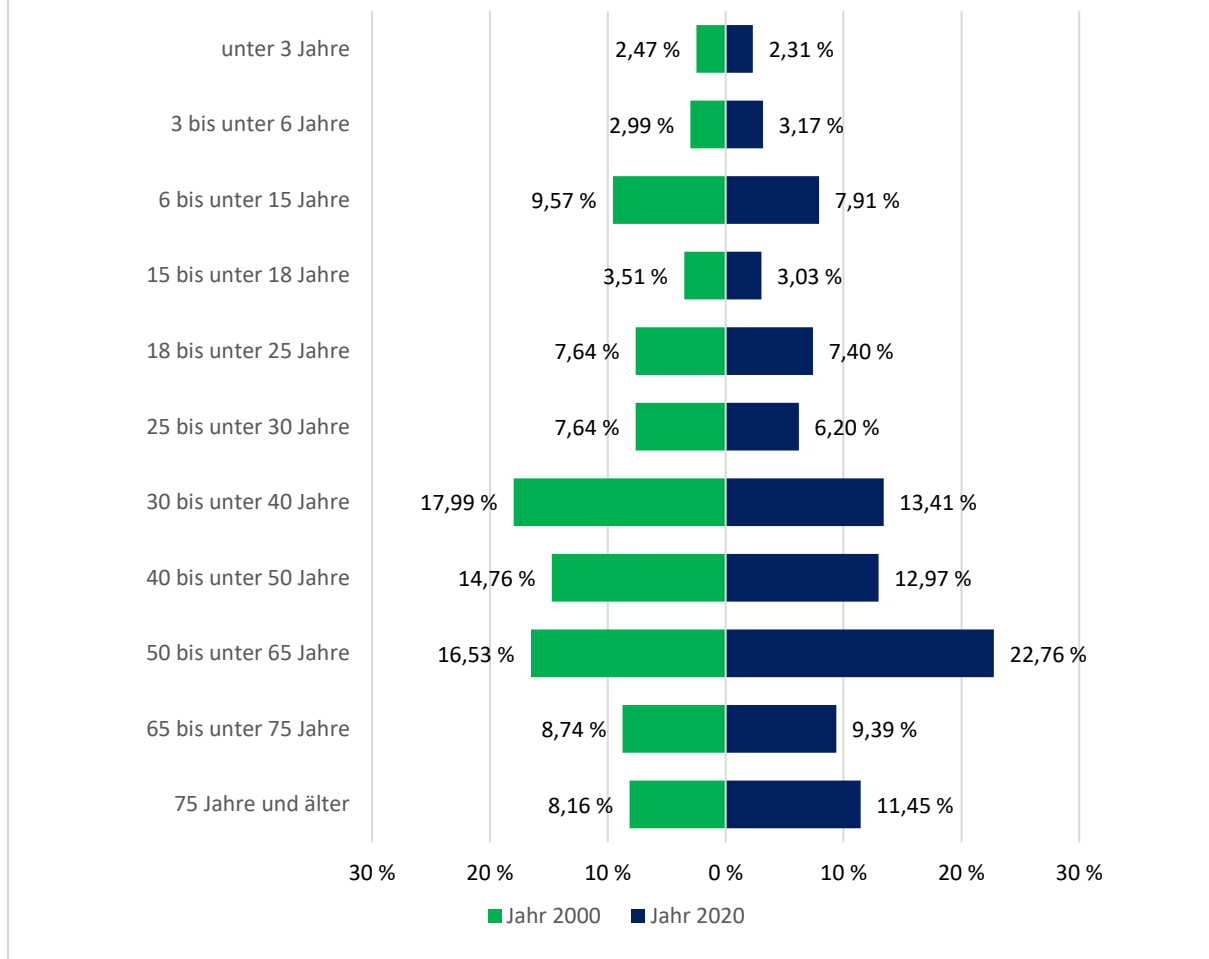
Abbildung 5 - Entwicklung unterschiedlicher Altersgruppen in der Stadt Gudensberg zw. 2000 und 2020



Eine vergleichbare Entwicklung ist auch in der Kernstadt Gudensberg eingetreten. Der Anteil der unter 18-jährigen hat sich von 18,53% im Jahr 2000 auf 16,42% im Jahr 2020 reduziert, wobei in den letzten fünf Jahren kleinere Schwankungen zu erkennen sind. Auch in der Kernstadt Gudensberg hat sich der Anteil der Familien mit Kindern von über 51,28% auf 42,79% reduziert. Es gibt dahingehende einen z.T. signifikanten Anstieg in den Altersgruppen der über 50-jährigen.

In diesem Kontext gilt es den absoluten Zuwachs in der Altersgruppe der 50 bis 64-jährigen zu berücksichtigen. Im Jahr 2000 lebten 824 Personen dieser Altersgruppe Kernstadt Gudensberg, bis zum Jahr 2020 hat sich diese Zahl auf 1.292 Personen erhöht, dies entspricht einem Anstieg von 56,8 Prozentpunkten.

Abbildung 6 - Altersstruktur der Kernstadt Gudensberg - Anteil der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung zw. 2000 und 2020



In der Kernstadt Gudensberg sind aktuell 43,6 Prozent mindestens 50 Jahre alt. Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Dem gegenüber steht, dass sich der Anteil, der unter 50-jährigen kontinuierlich reduziert hat.

Um diese Ausgangslage im Kontext der Bevölkerungsforschung darzustellen, ist ein Bewertungsschema des Berlin-Institutes für Bevölkerung und Entwicklung hilfreich. Nach den hier vorliegenden Grundlagen wird die demografische Ausgangslage der Stadt Gudensberg mit der Schulnote ausreichend beschrieben. Grundlage für diese Einschätzung ist der aktuelle Anteil der unter 35-jährigen an der Gesamtbevölkerung, welcher derzeit bei 35,2 Prozent liegt.<sup>7</sup> Gleiches gilt auch für den Altersquotient, im Jahr 2000 lag das Verhältnis der Bewohner über dem 65. Lebensjahr zu den erwerbsfähigen Alter zwischen dem 18. und 64. Lebensjahr bei 26 zu 100 Personen. Altersquotient: Über 65-jährige/ 18 bis 64-jährige).

Die vorliegenden Daten zeigen somit eindeutig, dass die demografische Struktur der Stadt Gudensberg und der Kernstadt Gudensberg nicht ausgeglichen ist.

Um die demografische Struktur der Kernstadt Gudensberg wieder auf das Niveau des Jahres 2000 zu bringen, in diesem Fall wären zwei Drittel der Bevölkerung unter dem 50. Lebensjahr, ist ein erheblicher Zuwachs in den Altersgruppen der unter 50-jährigen Bevölkerung erforderlich.

Fehlende Maßnahmen zur Verbesserung der Jugend-Alter-Relation kann daher kurz- bzw. mittelfristig die Zukunftsfähigkeit der Stadt Gudensberg negativ beeinflussen.

Demzufolge ist eine langfristige Strategie zur Stabilisierung des demografischen Gleichgewichts zwingend erforderlich. Bestandteil dieser Strategie kann auch sein, dass in der Stadt Gudensberg attraktive Wohn- und Baumöglichkeiten für unterschiedliche Zielgruppen vorgehalten werden. Die Stadt Gudensberg forciert die

<sup>7</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung; Die demografische Lage der Nation; 2019



Stärkung der Innenentwicklung bereits seit dem Jahr 2005, die einzelnen Maßnahmen greifen und haben dazu beigetragen, dass Potenzial für die weitere Innenentwicklung in der Kernstadt Gudensberg weitestgehend ausgeschöpft ist. Um die demografische Struktur der Kommune langfristig zu verbessern ist es jedoch notwendig weitere Angebote für junge Familien bzw. Paare zu schaffen, welche auch den individuellen Erwartungen und Anforderungen dieser Zielgruppen entsprechen. Die erhöhte Nachfrage nach geeigneten Flächen für die Wohnbebauung zeigt, dass das vorliegende Verfahren diesem Aspekt Rechnung trägt.

#### WOHNUNGSDEFIZIT

Die Stadt Gudensberg nimmt verstärkt eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen zur Bildung des privaten Eigentums und Schaffung neuen Wohnraums wahr. 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.

Nach den Daten des statistischen Landesamtes für das Jahr 2018 gibt es in der Stadt Gudensberg 2.742 Wohngebäude mit mind. einer Wohneinheit. Ausgehend von der Bevölkerungszahl der Stadt Gudensberg zu diesem Zeitpunkt liegt das Verhältnis von Wohnraum zur Bevölkerung bei 28,4 Wohneinheiten pro 100 Einwohner. Der regionale Durchschnitt liegt mit 30,4 Wohneinheiten pro 100 Einwohner somit höher. Im regionalen Vergleich zeigt sich zudem, dass benachbarte Kommunen mit einer vergleichbaren Größe mehr Wohnraum zur Verfügung steht (z.B. Felsberg mit 31,7 Wohneinheiten/100 EW; Edermünde 31,8 Wohneinheiten/ 100 EW; Borken 31,9 Wohneinheiten/100). Im regionalen Vergleich steht in der Stadt Gudensberg daher weniger Wohnraum zur Verfügung.

#### INNENENTWICKLUNG

Die Stadt Gudensberg hat auch vor diesem Hintergrund erhebliche Anstrengung zur Innenentwicklung getätigt. Seit 2005 bietet die Stadt Gudensberg aktiv einen Baulückenservice an, der es Kaufinteressenten ermöglicht, durch eine persönliche Beratung im Rathaus oder über die Homepage der Stadt Informationen über Baulücken (Lage, Größe, Bebaubarkeit, Erschließung, Kontaktdaten des Verkäufers) zu erhalten. Aktuell sind noch zwei Baulücken verfügbar. Weiterhin wurde im Jahr 2011 das Förderprogramm „Leben im Stadt- und Ortskern“ durch die Stadtverordnetenversammlung mit einem jährlichen Budget von 100.000 € für die alten Ortskerne und die Altstadt beschlossen und in einer Informationsveranstaltung den Bürgern vorgestellt. Im Rahmen dieses Programms werden Investitionen in Häuser der Altstadt und den Ortskernen, die den Richtlinien des Programms entsprechen, gefördert, um dauerhaft die Wohnqualität in den Gebieten zu erhöhen und Leerstand zu vermeiden. Die Stadt Gudensberg übernimmt hierbei für interessierte Gebäudeeigentümer, die Anregungen und Ideen erhalten wollen, die Kosten einer Architektenberatung und bezuschusst, gemeinsam mit dem Landesamt für Denkmalpflege, die Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahme mit zehn Prozent der förderungsfähigen Kosten. Seit dem Start des Förderprogramms sind bereits 40 Maßnahmen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 2,5 Millionen Euro gefördert worden. Das Programm leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Ortskerne, Steigerung der Attraktivität und ist somit ein Gegengewicht zum starken Interesse an neu ausgewiesenen Bebauungsflächen.

Zudem wurden in den vergangenen Jahren zur Nachverdichtung des Innenbereichs mehrere Bebauungspläne aufgestellt, um den Flächenverbrauch im Außenbereich zu minimieren.

- › Bebauungsplan Nr. 65 „Auf dem Fass“ Baurecht für ca. 10 Baugrundstücke im Bereich einer früheren landwirtschaftlichen Hofstelle
- › Bebauungsplan Nr. 72 „Trift“ Baurecht für zwei 6-Familienwohnhäuser im Bereich einer früheren landwirtschaftlichen Hofstelle
- › Bebauungsplan Nr. 79 „An der katholischen Kirche“ Umnutzung einer ehemals kirchlichen Einrichtung u. Nachverdichtung einer innerorts gelegenen Freifläche
- › 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf dem Hahn“ Baurecht für ca. 10 Baugrundstücke im Bereich einer landwirtschaftlichen Fläche in der bebauten Ortslage.
- › 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf dem Hahn“, Baurecht für zwei Mehrfamilienhäuser im Bereich einer brachliegenden Gewerbefläche

Weitere Maßnahmen der Innenentwicklung werden seitens der Stadt Gudensberg aktiv begleitet. Durch eine Vielzahl an Maßnahmen konnte das Potential der Innenentwicklung weitestgehend ausgeschöpft werden. Weitere Maßnahmen sind u.a. aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht umsetzbar.

#### SCHLUSSFOLGERUNG

Da die Stadt Gudensberg aktuell einen hohen Bedarf bzw. eine hohe Nachfrage nach Bauland erfährt, dieser aber langfristig nicht allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu bedienen ist, bedarf die Behebung des Defizits einer städtebaulichen Lösung.

Daher wird die Notwendigkeit der Planaufstellung durch das festgestellte Wohnungsdefizit sowie dem daraus resultierenden Erweiterungsdruck begründet. Nach § 1 Abs. 3 BauGB<sup>8</sup> sind Bauleitpläne lediglich dann aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Diese städtebaulichen Anforderungen ergeben sich auch aus der demografischen Struktur der Stadt Gudensberg. Im Jahr 2000 befanden sich noch 66,9 Prozent der Bevölkerung unter dem 50. Lebensjahr, um dieses Niveau ab dem Jahr 2020 wieder zu erlangen, ist ein Zuwachs in diesen Altersgruppen erforderlich. Dies kann nur das Zusammenspiel einer positiven Wanderungsbilanz und einer höheren Geburtenquote erreicht werden.

In diesem Zusammenhang sind die Bereithaltung bzw. Schaffung der begleitenden Infrastrukturen selbstverständlich. Insbesondere das Handlungsfeld der Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur unterlag im vergangenen Jahrzehnt einer verstärkten Dynamik, gesetzliche Anforderungen haben sich verändert und die Zahl der Kinder in den Betreuungseinrichtungen der Stadt Gudensberg ist gestiegen. Dieser Aspekt ist grundsätzlich positiv zu bewerten, da die aktuelle Auslastung der städtischen Kindergärten mittel- bzw. langfristig nicht dazu führen wird, dass einzelne Einrichtungen in Ihrem Bestand gefährdet sind. Dieser Ansatz wird auch durch die vorliegende Bauleitplanung bestärkt, eine mögliche Überlastung der Betreuungsinfrastruktur wird durch eine Weiterentwicklung der Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur der Stadt Gudensberg zielgerichtet entgegengewirkt.

<sup>8</sup> 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.“

### A 1.3 GELTUNGSBEREICH

Für die Stadterweiterung südlich der Kernstadt wird ein räumlicher Geltungsbereich für den aufzustellenden Bauleitplan bestimmt.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereiches ist aus dem Stadtentwicklungsplan Gudensberg 2018 – Siedlungszuwachsflächen und Gewerbezuwachsflächen in der Fassung der Beschlussfassung vom 26.04.2018 abgeleitet. Dieser wurde eigens erarbeitet, um alternative Entwicklungsszenarien der Stadterweiterung darzustellen und eine geeignete Entscheidungsgrundlage für spätere Bauleitplanungen zu haben. In dem Stadtentwicklungsplan wird im Rahmen der Siedlungszuwachsflächen die Fläche „W3“ beschrieben. Dort befinden sich, vorbehaltlich einer technischen Prüfung, östlich des Schwimmbades in Richtung Maden und angrenzend an die vorhandene Siedlungsstruktur Flächen, die Potentiale für eine Stadterweiterung bieten.<sup>9</sup>

Diese Potentialflächen weisen eine Flächengröße von ca. 16 Hektar auf. Auf der Grundlage des Stadtentwicklungsplans wurde eine Rahmenplanung erstellt, die überprüft, ob eine gesamte Entwicklung der Potentialfläche generell möglich ist und gleichzeitig eine Entwicklung des räumlichen Geltungsbereiches darstellt. Durch die Auswahl der Lage des räumlichen Geltungsbereiches sollen die vorhandenen örtlichen, sozialen und identitätsbildenden Strukturen gewahrt und weiterentwickelt werden. Die Eigenständigkeit der Stadtteile Maden und Obervorschütz wird durch die Planung aus städtebaulicher Sicht nicht beeinträchtigt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird einerseits durch die vorhandenen Grenzen der jeweiligen Flurstücke gebildet, andererseits auch durch naturräumliche Gegebenheiten und die vorhandene Bebauung bzw. dem angrenzenden Planungsrecht.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches hat sich gegenüber dem Geltungsbereich des Vorentwurfs verändert. Die Änderung ist das Ergebnis der Abwägung. Der Geltungsbereich schließt in nördlicher Richtung durch eine geplante Verbindung an die vorhandene Landstraße L 3220 an, um die verkehrliche Erschließung des Vorhabenraums sicherzustellen. Die Flächen des naturnah gestalteten

<sup>9</sup> Magistrat der Stadt Gudensberg Stadtentwicklungsplan Gudensberg 2018, in der Beschlussfassung vom 26.04.2018, Kapitel 4.1 Siedlungszuwachsflächen, Seite 8 von 11

Regenrückhaltebeckens werden nun, mit Ausnahme einer Durchwegung, nicht mehr in Anspruch genommen. Zusätzliche Flächen werden für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie für die etwaige Kompensationsmaßnahmen und der zusätzlichen Regenrückhaltung in Anspruch genommen.

Die genaue Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche sowie die Angabe zur Flächengröße sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## A 2. AUSGANGSSITUATION

Für die Umsetzung der Planungsziele ist eine detaillierte Darstellung der Inhalte der räumlichen 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.

### A 2.1 DARSTELLUNGEN IN ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

#### REGIONALPLAN NORDHESSEN

Die Vorgaben und Festlegungen eines geltenden Regionalplans haben alle in den §§ 3 Abs. 1 Nr. 4 und 5 ROG<sup>10</sup> 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 HLPG<sup>11</sup> 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
- die betroffenen Gebietskörperschaften und Fachbehörden gehört worden sind.

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 sollen 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 sein.<sup>12</sup>

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 Entwicklungsplanungen des Zweckverbandes Raum Kassel, die Konkretisierungen zu Siedlungsdichte und Verkehrsbindung enthalten, sind besonders zu beachten.

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 und Planung an.<sup>13</sup>

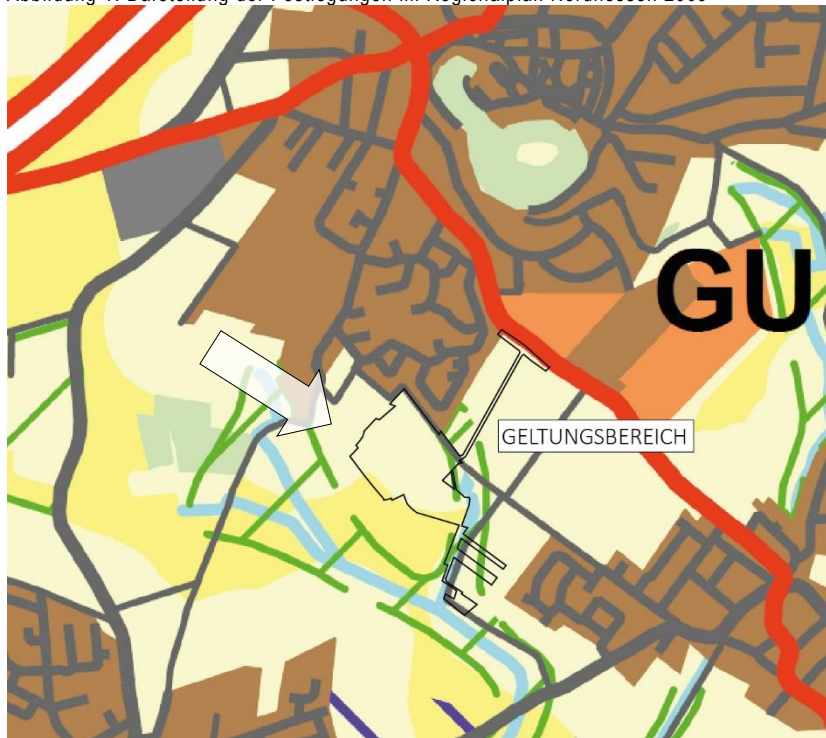
<sup>10</sup> § 3 Abs. 1 Nr. 4 und 5 ROG  
 alle Behörden des Bundes und des Landes, die Gemeinden und Gemeindeverbände, die sonstigen öffentlichen Planungsträger, die Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts, juristische Personen des privaten Rechts, an denen öffentliche Stellen 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 [...]

<sup>11</sup> § 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 [...]

<sup>12</sup> [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]

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

Abbildung 1: Darstellung der Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009

**VORRANGGEBIET FÜR LANDWIRTSCHAFT**

„In den in der Karte festgelegten „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Raumansprüchen. In diesen Gebieten sind Nutzungen und Maßnahmen nicht zulässig, die die landwirtschaftliche Bodennutzung einschließlich Tierhaltung ausschließen oder wesentlich erschweren.“<sup>14</sup>

**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 [...]“<sup>15</sup>

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.<sup>16</sup>

**VORBEHALTSGEBIET FÜR NATUR UND LANDSCHAFT**

Nach den Grundsätzen 1 und 2 zu Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft<sup>17</sup> 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 Siedlungs-erweiterung nur im Rahmen einer Ausnahmeregelung in Form eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 8 HLPG möglich.<sup>18</sup>

**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

<sup>14</sup> [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]

<sup>15</sup> [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]

<sup>16</sup> [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]

<sup>17</sup> [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]

<sup>18</sup> § 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 [...]

## 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 Zentralkommission der Regionalversammlung Nordhessen in seiner Sitzung am 28. September 2018 folgende landesplanerische Entscheidung getroffen:

*„Die am 12.04.2018 beantragte Abweichung vom RPN gemäß § 8 HPLPG 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. Die Stadt Gudensberg weicht aufgrund der folgenden Begründung jedoch von den beantragten Flächen im Rahmen der Bauleitplanung geringfügig ab.

Die Stadt Gudensberg hat im Oktober 2018 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Auf dem Lerchsfeld“ gefasst. Am 01.10.2018 erfolgte die erforderliche Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan für die Neuausweisung der Wohnbaufläche „Gudensberg Süd“. Den Antragsunterlagen war ein räumlicher Geltungsbereich beigelegt. Zeitgleich erfolgte die städtebauliche Rahmenplanung, die erst im Februar 2019 zum Abschluss gebracht werden konnte. In der Folge wurden vor dem Hintergrund der verbindlichen Bauleitplanung Fachbüros für die Detailplanungen der Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung beauftragt. Die Konkretisierung der städtebaulichen Rahmenplanung erfolgte aufgrund der Kostenintensität erst nachdem die Rahmenplanung der Öffentlichkeit in einer Informationsveranstaltung vorgestellt wurde. Diese Detailplanung lag somit zum Zeitpunkt der Antragsstellung für das Abweichungsverfahren noch nicht vor.

Durch die Tiefbauplanung haben sich im Zusammenhang mit der Topographie des Gebiets Abweichungen von der Rahmenplanung ergeben, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Der in der Antragsstellung für das Abweichungsverfahren südwestliche Teilbereich des Flurstücks 92 kann vorerst abwasertechnisch nicht bzw. ausschließlich mit einem hohen Aufwand erschlossen werden, wobei die angrenzenden Flächen mit betrachtet und erschlossen werden müssen.

Daher beabsichtigt die Stadt Gudensberg zunächst den östlich angrenzenden Teilbereich des Flurstücks 87/5 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erschließen. In der Summe werden dadurch keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

Das Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Gudensberg 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 darzustellen und abuarbeiten. Das Benehmen gemäß § 17 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hergestellt.

#### LANDSCHAFTSRAHMENPLAN NORDHESSEN 2000

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

Abbildung 2: Festlegungen im Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 – Karte Zustand und Bewertung



Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit „West-hessische 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. den angrenzenden Naturraum. Ausschnitt 12 der Entwicklungskarte zum Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 legt für den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans keinerlei schutzgebietsrelevante Entwicklungsabsichten fest.<sup>19</sup>

<sup>19</sup> [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



#### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Vor der Planänderung:

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,<sup>20</sup> wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, Rechnung tragen zu können, wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB<sup>21</sup> 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 Planänderung:

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.

<sup>20</sup> § 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.

<sup>21</sup> § 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.

Abbildung 4: Darstellung der Festlegungen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



## A 2.2 INHALTE INFORMELLER PLANUNGEN

### STADTENTWICKLUNGSKONZEPT | 26.04.2018

Die Stadt Gudensberg hat ein Stadtentwicklungsplan erarbeitet, um die Zielvorstellungen für der städtischen Entwicklungen zu definieren und alternative Entwicklungsszenarien darzustellen.

Mit der Stadtentwicklungsplanung sollen die verschiedenen Fachplanungen auf eine Zielvorstellung ausgerichtet und aufeinander abgestimmt werden.

Die Stadterweiterung ist in der Form aus dem Stadtentwicklungsplan Gudensberg 2018 – Siedlungszuwachsf lächen und Gewerbezuwachsf lächen in der Fassung der Beschlussfassung vom 26.04.2018 abgeleitet. In dem Stadtentwicklungsplan wird im Rahmen der Siedlungszuwachsf lächen die Fläche „W3“ beschrieben. Dort befinden sich, vorbehaltlich einer technischen Prüfung, östlich des Schwimmbades in Richtung Maden und angrenzend an die vorhandene Siedlungsstruktur Flächen, die Potentiale für eine Stadterweiterung bieten.

Diese Potentialflächen weisen eine Flächengröße von ca. 16 Hektar auf. Auf der Grundlage des Stadtentwicklungsplans wurde eine Rahmenplanung erstellt, die überprüft, ob eine gesamte Entwicklung der Potentialfläche generell möglich ist und gleichzeitig eine Entwicklung des räumlichen Geltungsbereiches darstellt. Durch das Bauleitplanverfahren soll ein Teil der Potentialfläche planungsrechtlich gesichert werden, wobei durch die Auswahl der Lage des räumlichen Geltungsbereiches die vorhandenen örtlichen, sozialen und identitätsbildenden Strukturen gewahrt und weiterentwickelt werden sollen.<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Magistrat der Stadt Gudensberg; Fachbereich Bauen; „Stadtentwicklungsplan Gudensberg 2018“

## A 2.3 RAHMENBEDINGUNGEN

### SCHUTZGEBIETE NACH DEM NATURSCHUTZRECHT

Schutzgebiete entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes und des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz werden durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt. FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete gem. Europäischer Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen. Aufgrund dessen sind Auswirkungen auf Schutzgebiete im Sinne des



Naturschutzrechtliches nicht zu erwarten. Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH - Richtlinie sind nicht von der Planung betroffen.

#### TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Wasser- oder Quellschutzgebiet. Mit Stellungnahme vom 26.03.2020 hat der Kreisausschuss des Schwalm-Eder Kreises, Fachbereich 60 Bauen und Umwelt, Untere Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WGH) ein Gewässerschutzstreifen von zehn Meter Breite entlang des Fließgewässers (Gemarkung Maden, Flur 1, Flurstück 136/3) von jeglicher Beanspruchung freizuhalten ist.

#### BODENBELASTUNGEN

Im räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz keine Altlasten zu erwarten.

Aufgrund der Topografie und der ackerbaulich bewirtschafteten Böden ist eine Erosionsgefahr vorhanden. Die zukünftig kleinteiligen Strukturen der Hausgärten wirken sich insbesondere durch deren Modellierung und der künftig ganzjährigen geschlossenen Vegetationsdecke im Vergleich reduzierend aus.

Durch die Planung werden bislang überwiegend unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Diese besitzen hinsichtlich ihrer Bodenfruchtbarkeit mittlere bis hohe Wertigkeit, für spezialisierte und schutzwürdige Pflanzengesellschaften haben die im Plangebiet vorkommenden Böden jedoch nur geringe Bedeutung.

#### DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler.

#### BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ ist bei einer Geschossigkeit unter drei Vollgeschossen ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h vorzuhalten, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist.

Um den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten zu ermöglichen, müssen die vorhandenen und ggf. geplanten öffentlichen Straßen für die Feuerwehr befahrbar angelegt sein.

### A 3. PLANUNGSKONZEPT

#### A 3.1 ZIELE UND ZWECKE DES BAULEITPLANS

##### ZIEL DES BAULEITPLANS

Gemäß § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>23</sup> sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt Gudensberg beabsichtigt mit der Änderung des vorliegenden Bauleitplans vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage an Baugrundstücken die weitere Baulandentwicklung unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen zu fördern. Dafür sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die weitere Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Kernstadt geschaffen werden. Infolgedessen sollen bessere Wege- und Freiraumverbindungen zwischen den einzelnen Stadtteilen geschaffen werden.

<sup>23</sup> § 1 Abs. 3 BauGB – Zweck des Bebauungsplans [...]

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

##### ZWECK DES BAULEITPLANS

Durch die Änderung des Bauleitplans soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden, welche durch rechtsverbindliche Festsetzungen gewährleistet werden soll. Daher ist es die Aufgabe der Planung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) planungsrechtlich zu sichern.

Durch die Änderung des Bauleitplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

### A 3.2 PLANINHALT

#### VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung ist ausschließlich über die neue Erschließungsstraße mit Anschluss an die klassifizierte L 3220 zwischen NK 4822 053 und NK 4822 087, bei Str.-km 0,910 im Zuge der freien Strecke vorgesehen. Durch die eigene Anbindung an die Landstraße L 3220 wird das angrenzende Wohngebiet „Baumviertel“ nicht durch den steigenden Anlieger- und/oder Besuchsverkehr 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. Für die Straße ist im aktuellen Zustand keine erhöhte Unfallgefahr bekannt. Ein Leistungsfähigkeitsnachweis liegt für den Anschluss an die klassifizierte L 3220 vor.

Im Vorfeld zu diesem Bauleitplanverfahren wurde im Jahr 2018 von der Stadt Gudensberg die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 beantragt. Hierzu wurde seitens des Straßenbaulastträgers eine Stellungnahme abgegeben. Nach Auswertung der Stellungnahmen hat der Zentralausschuss der Regionalversammlung Nordhessen in seiner Sitzung am 28.09.2018 die Zulassung beschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich durch den Bau der Anbindung an die L 3220 gesichert. In der folgenden Detailplanung ist dem Straßenbaulastträger nachzuweisen, dass Begegnungsverkehr im Bereich der Kreuzung L 3220/Anbindung Wohngebiet möglich ist und eine Behinderung (z.B. durch Rückstau) auf der klassifizierten Straße ausgeschlossen ist. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Kreuzung ist der Begründung beigefügten Anlage zu entnehmen.

Das Plangebiet kann durch die Linie 402 des Linienbusverkehrs (Edermünde ▶ Gudensberg ▶ Fritzlar) an das Personennahverkehrsnetz angebunden werden. 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.<sup>26</sup>

Die Busbucht der Haltestelle "Langhausring" befindet sich nördlich der L 3220. Der Bus nutzt diese in beiden Fahrtrichtungen. D.h. er kreuzt aus Richtung Gudensberg kommend den Gegenverkehr um die Haltestelle zu bedienen. Aussagen, inwiefern dies mit den erhöhten Verkehrsmengen und auch ggf. erhöhten Fußgängeraufkommen weiterhin verträglich ist, sind ebenfalls dem Nachweis der Leistungsfähigkeit der Kreuzung zu entnehmen bzw. in der Detailplanung nachzuweisen.

Die Stadterweiterung ist u.a. auch über vorhandene Wege mit der Kernstadt verbunden, sodass wichtige Einrichtungen fußläufig erschlossen werden können. Bei der inneren Erschließung soll die Wegeführung für den Fußgängerverkehr unabhängig von der Straßenführung erfolgen. 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 umweegeempfindlich sind, sollen die Wegeführungen der Wunschbeziehungen direkt und übersichtlich gestaltet werden. Andererseits soll der Fußgängerverkehr auch einen Teil des Straßenraums einnehmen, indem der Straßenquerschnitt Flächen für den Fußgänger- und Radverkehr vorsieht.

Zur Nutzung der Haltestelle "Langhausring" ist für den Fußgänger eine Querung der Landesstraße 3220 im Zuge der freien Strecke erforderlich. Diese Möglichkeit ist Bestandteil der Detailplanungen und wird dort abschließend geklärt. Der bestehende kombinierte Rad-/Gehweg zwischen Gudensberg und Maden wird in Gegenlage zum neuen Straßenanschluss parallel zur L 3220 geführt, wodurch eine Kreuzungssituation entsteht. Nach Aussagen des Straßenbaulastträgers ist dort die Anlage eines Fußgängerüberweges, in Form eines Zebrastreifens, aufgrund der Lage im Zuge der freien Strecke ausgeschlossen, eine Querungshilfe (Verkehrinsel) ist geplant. Durch die Straßenführung soll auf eine Entschleunigung des motorisierten

<sup>26</sup> [REGIERUNGSPRÄSIDIUM  
KASSEL (2010): Regionalplan  
Nord-hessen 2009, Seite 4]

Verkehrs hingewirkt und freie Sichtfelder definiert werden. Weitere Aussagen sind im Rahmen der Detailplanung zu tätigen.

Dem landwirtschaftlichen Verkehr stehen die öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Durchfahrtsbreiten von mehr als 3,00 Meter jederzeit zur Verfügung.

#### TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Die Wasserversorgung der Stadterweiterung mit Trinkwasser ist auszubauen. Der Ausbau der Trinkwasserversorgung ist ebenso wie der Ausbau der Löschwasserversorgung im Rahmen der technischen Planung zu berücksichtigen und nachzuweisen. Es ist für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen und entsprechend der geltenden Bestimmungen auszubauen. Daher ist, sofern die Gefahr der Brandausbreitung als klein eingestuft werden kann, ein Löschwasserbedarf von mind. 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) und bei mittlerer/großer Gefahr ein Bedarf von 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) über einen Löschwasserzeitraum von zwei Stunden vorzusehen. Der Löschwasserbedarf muss im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich). In unmittelbarer Nähe zum Objekt (unter 75 m) sollten für Einsatzmaßnahmen der Feuerwehr, z.B. für das Retten von Menschenleben, mind. 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) vorhanden sein. Die Abstände von Löschwasserentnahmestellen (Hydranten, Löschwasserbehälter etc.) sollten unter 150 m angeordnet sein.

Für die Ableitung des Schmutzwassers ist eine Erweiterung des Kanalisationsnetzes erforderlich. Die Abwasserbeseitigung ist den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend geplant. Eine Anschlussmöglichkeit an die bestehende Kanalisation besteht im südöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches, im Bereich der Kleingartenanlagen. Hier soll auch ein zusätzliches Regenrückhaltebecken entstehen, um Veränderungen innerhalb des naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens, östlich des räumlichen Geltungsbereiches zu vermeiden. Aufgrund der eingegangenen Anregungen ist das bestehenden Regenrückhaltebecken kein Bestandteil mehr des Bauleitplanverfahrens. Lediglich ein Teilbereich der Wiesenfläche vor dem Regenrückhaltebecken muss durch einen temporären und minimalinvasiven Eingriff für Rohrverlegungen in Anspruch genommen werden. Das Ergebnis der Abwägung hat zur Folge, dass das zusätzliche Regenrückhaltebecken an anderer Stelle in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen werden muss. Entsprechende Leitungen sind durch vorhandene Wegeparzellen zu legen. Um landwirtschaftliche Flächen im Vorflutbereich des Regenrückhaltebeckens bei Niederschlagsereignissen nicht in Mitleidenschaft zu ziehen, erfolgt für den räumlichen Geltungsbereich im Rahmen der technischen Erschließungsplanung eine Berechnung des anfallenden Regenwassers. Der Regenwasserkanal wird als Staukanal bis zum Regenrückhaltebecken ausgebildet, sodass dort ein Teil des erforderlichen Rückhaltevolumens nachgewiesen werden kann. Das weitere Volumen wird durch das Regenrückhaltebecken und durch verpflichtende Festsetzungen zu Retentionszisternen der jeweiligen Grundstücke in dem Bebauungsplan nachgewiesen. Verpflichtende Festsetzungen zu Retentionszisternen auf den jeweiligen Grundstücken finden ebenfalls aufgrund der eingegangenen Anregungen seitens der Öffentlichkeit in den textlichen Festsetzungen Berücksichtigung. Die Regenwasserbehandlung ist Gegenstand eines separaten wasserrechtlichen Verfahrens, bei dem die zuständige Behörde die Untere Wasserbehörde ist.

Für die Stromversorgung des ausgewiesenen Baugebietes wird es erforderlich eine neue Ortsnetzstation zu errichten, sowie Versorgungskabel neu zu verlegen. Daher wird im Bereich im nordöstlichen Planbereich eine Grundstücksfläche mit den Maßen von mindestens 4,00 Meter und 5,00 Meter und einer einseitigen Zufahrtsmöglichkeit für die Errichtung einer nicht begehbaren Transformatorenstation bereitgestellt. Die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist ebenso wie die des Stromnetzes im Rahmen des Straßenausbaus zu berücksichtigen. Anpflanzungen von Büschen oder Sträuchern sollen in der Nähe der Stromleitungen nur unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Versorgungskabeln durchzuführen sein.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich u.a. auch Erdgasversorgungsleitungen. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitung soll durch eine Handschachtung nach vorheriger Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen ermittelt werden. Dafür soll ein 1,00 Meter breiter Schutzstreifen ausgewiesen werden. Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist das Pflanzen von

Bäumen über Gasleitungen unzulässig. Ein lichter Abstand von 2,50 Meter ist bei der Planung zu berücksichtigen.

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

### **A 3.3 BEGRÜNDUNG DER TEXTFESTSETZUNGEN**

#### **ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB]**

Der Geltungsbereich soll ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur eines Wohngebietes sowie dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf für ein neues Wohnquartier innerhalb des Stadtgebietes überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt werden, um dem Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung zu tragen. Weiterhin sollen Flächen für den Gemeinbedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialer Infrastruktur dargestellt werden.

## **A 4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **A 4.1 SOZIALE AUSWIRKUNGEN**

#### **BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**

Durch die Siedlungserweiterung sind positive Auswirkungen auf die Altersstruktur der Bevölkerung Gudensbergs zu erwarten, da vorrangig Personen, die der Altersgruppe „junge Familien“ (siehe Kapitel A.1) zugeordnet werden können, einen Bedarf hinsichtlich der Wohnraumschaffung besitzen.

#### **WEICHE STANDORTFAKTOREN**

Das Vorhaben leistet einen Beitrag zur Entwicklung und Gestaltung eines Wohngebietes, welches sich sowohl in der Nähe sozialer und infrastruktureller Einrichtungen als auch in der Nähe der Innenstadt befindet und somit zur Förderung weicher Standortfaktoren in Gudensberg nachhaltig beiträgt.

#### **KOMMUNIKATION**

Durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen können Begegnungsstätten entstehen, weshalb insbesondere die Freiräume als Knotenpunkte mit der Möglichkeit sozialer Interaktionen dienen können. Die Treffpunkte können hierdurch menschliche Kontakte begünstigen.

Weiterhin dienen diese Orte als Orientierungspunkte innerhalb des Siedlungserweiterung, welche das Zurechtfinden erleichtern und Sicherheit bieten können.

### **A 4.2 STADTPLANERISCHE AUSWIRKUNGEN**

Die Änderung des Bauleitplans ist aus stadtplanerischen Gesichtspunkten durchweg positiv zu bewerten. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine Integration der Stadterweiterung in das vorhandene Siedlungsbild. Durch die verschiedenen Wohnformen, die ermöglicht werden, ist eine soziale Durchmischung innerhalb der Erweiterung sichergestellt.

Weiterhin bleibt durch die Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches und den daraus resultierenden Abständen zu den angrenzenden Stadtteilen der Charakter der jeweiligen Stadtteile (Maden und Obervorschütz) bewahrt. Durch das Bauleitplanverfahren wird den Zielen und Entwicklungsabsichten der Stadt Gudensberg, welche im Stadtentwicklungsplan vorgedacht sind, Rechnung getragen.

#### **FLÄCHENINANSPRUCHNAHME**

Mit Grund und Boden soll generell sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 a BauGB). Die Funktionen des Bodens sind zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen

Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

Durch das Vorhaben der Stadt Gudensberg (FNP-Änderung) werden in der Summe circa 7,38 Hektar Fläche in Anspruch genommen.

Zwar handelt es sich bei den für das Baugebiet in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen um gute Bodenqualitäten. Dies wäre allerdings bei Siedlungserweiterungsoptionen an anderer Stelle auch der Fall gewesen, weil angrenzend an die Kernstadt generell gute Bodenqualitäten anzutreffen sind.

#### A 4.3 INFRASTRUKTURELLE AUSWIRKUNGEN

##### TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Infrastrukturelle Auswirkungen sind in den folgenden Bereichen insbesondere durch die Auslastung und Erweiterung der zu erwarten:

- › Elektrizität  
Eine Netzerweiterung ist für die Stadterweiterung erforderlich. Dafür muss eine nicht begehbare Transformatorstation innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches installiert werden. Der Stromversorger wird weitere Kapazitäten zur Verfügung stellen.
- › Telekommunikation  
Neue Telekommunikationslinien sind im Rahmen der Stadterweiterung notwendig. Ein Anbieter wird das vorhandene Netz durch entsprechende Leitungen innerhalb der ausbauen.
- › Wasser  
Eine Netzerweiterung der Trinkwasserversorgung ist für die Stadterweiterung zwingend erforderlich. Anschlussstellen sind in räumliche Nähe zum Geltungsbereich vorhanden. Der Versorger wird in diesem Zusammenhang weitere Kapazitäten einrichten.
- › Abwasserbehandlung  
Für die Behandlung des anfallenden Abwassers ist die Erweiterung der Kanalisation erforderlich. Hier wird neben vorhandenen Wegeparzellen insbesondere der randliche Bereich von Ackerflächen sowie Teile des bestehenden naturnah entwickelten Regenrückhaltebeckens in Anspruch genommen. Der Eingriff in die Wiesenbereich des Regenrückhaltebeckens erfolgt im Rahmen eines temporären Eingriffs. Die Abwasserbehandlungsanlage wird zusätzliche Kapazitäten durch die Stadterweiterung erfahren.  
Das anfallende Oberflächenwasser wird in Teilen auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten. Für die zusätzliche Rückhaltung wird ein Regenrückhaltebecken südöstlich der Stadterweiterung erforderlich, da dort die topografisch günstigste Lage ist.
- › Müll  
Für den anfallenden, häuslichen Müll werden seitens des Müllentsorgers weitere Kapazitäten zur Verfügung gestellt werden müssen.
- › Gas  
Eine Netzerweiterung zur Versorgung der Stadterweiterung mit Gas ist u.U. erforderlich. Dafür sind entsprechende Leitungen innerhalb der Verkehrsflächen vorzusehen.

##### SOZIALE INFRASTRUKTUR

Die Bereithaltung bzw. Schaffung der begleitenden Infrastrukturen selbstverständlich. Insbesondere das Handlungsfeld der Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur unterlag im vergangenen Jahrzehnt einer verstärkten Dynamik, gesetzliche Anforderungen haben sich verändert und die Zahl der Kinder in den Betreuungseinrichtungen der Stadt Gudensberg ist gestiegen.

Die aktuelle Auslastung der städtischen Kindergärten wird mittel- bzw. langfristig nicht dazu führen, dass einzelne Einrichtungen in Ihrem Bestand gefährdet sind. Dieser Ansatz wird auch durch die vorliegende Bauleitplanung bestärkt, eine mögliche Überlastung Betreuungsinfrastruktur wird durch eine Weiterentwicklung des Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur der Stadt Gudensberg zielgerichtet entgegengewirkt.

Die Schulen in der Stadt Gudensberg und im Schwalm-Eder-Kreis weisen ausreichende Kapazitäten auf. Schulträger ist hier der Schwalm-Eder-Kreis.

#### VERKEHRLICHE INFRASTRUKTUR

Die verkehrliche Infrastruktur erfährt gegenüber dem ursprünglichen Zustand eine höhere Auslastung. Durch die Prüfung der Leistungsfähigkeit der Kreuzung wird nachgewiesen, dass durch die Leistungsfähigkeit ein minimiertes Unfall- und Gefahrenpotential vorliegt.

Eine höhere Auslastung des öffentlichen Personennahverkehrs ist ebenfalls zu erwarten, wenngleich sich die Schule in direkter Nachbarschaft zum räumlichen Geltungsbereich befindet.

### **A 4.4 UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN**

#### AUSWIRKUNGEN AUF ABIOTISCHE SCHUTZGÜTER

Durch bauliche Anlagen und Straßenverkehrsflächen wird ein Teil des räumlichen Geltungsbereiches dauerhaft versiegelt. In diesen Bereichen kann der Boden seine natürlichen Funktionen nicht mehr wahrnehmen, sodass durch die Versiegelung und Überbauung eine Überformung und Zerstörung der natürlichen Bodenstrukturen der derzeit unversiegelten Flächen zur Folge hat. Der Folglich können die Regulations-, Produktions-, und Lebensraumfunktionen des Bodens nicht mehr wahrgenommen werden. Im Bereich der „nur“ befestigten bzw. geschotterten Flächen sind die negativen Auswirkungen gemindert.

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen werden die Bodenfunktionen gegenüber den bestehenden Ackerflächen aufgewertet, da die Grünflächen keine Düngemittelsatz bzw. Herbizidsatz erfahren. Für die Verschmutzung des Grundwassers sind bei Einhaltung aller technischen Vorschriften keine oder nur sehr geringe Beeinträchtigungen zu befürchten. Durch die Versiegelung kommt es zu einer Verringerung der für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorhandenen Flächen. Dies gilt für die baulichen Anlagen und ihre Infrastrukturen. Grundsätzlich geht vom Betrieb der Wohnbebauung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser aus. Das Oberflächenwasser wird vor Ort zurückgehalten. Das Schmutzwasser wird über eine Abwasserleitung zur Kläranlage geführt.

Für Menschen können sich ungünstige Auswirkungen durch ein wahrnehmbares Auftreten von Smog und Schwüle sowie die Anreicherung luftverunreinigender Stoffe ergeben. Insbesondere im Sommer kann die Aufheizung der verbauten Räume zu Beeinträchtigungen des Wohlbefindens und der Gesundheit führen. Um dem entgegenzuwirken, ist die Festsetzung von öffentlichen Freiflächen und Pflanzvorschriften elementar. Hierdurch wird die Frischluftbildung gefördert und ein gewisser Klimaausgleich der Bebauung gegenübergestellt.

#### AUSWIRKUNGEN AUF BIOTISCHE SCHUTZGÜTER

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine schädlichen Wirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen aus Sicht des Lärmschutzes zu erwarten sind. Die schutzgutbezogenen Naherholungsbereiche südlich des Baumviertels werden räumlich verlagert. Die Verlagerung soll durch die öffentlichen Grünflächen gestärkt und durch die Verknüpfung zu den bestehenden Wegeverbindungen begünstigt werden. Der Bereich des räumlichen Geltungsbereiches besteht weiterhin als Naherholungsbereich zur Verfügung. Der Entwicklungszustand der Biotope wird sich nicht wesentlich verschlechtern, da ausschließlich Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung eines großen Frei-raums mit einem naturnahen Wiesenanteil sowie die geplante Renaturierung des Fließgewässers im Bereich der Ems bewirken eine erhebliche Aufwertung der Biotopeigenschaften. Zumal keine hochwertige Biotoptypen in Anspruch genommen werden, mit Ausnahme der temporären, linearen Inanspruchnahme des naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens zur Verlegung eines Abwasserkanals. Für das Schutzgut Tiere wird sich bei der Avifauna eine Artenverschiebung einstellen. Vor allem an Ackerflächen gebundene Vogelarten werden in Richtung Süden verdrängt. Bodenbrüter erlangen aber durch die Ausgleichsflächen einen gleichwertigen Lebensraum, bei dem unabhängig eine Bodenruhe sichergestellt ist. Für Hecken-, Baum- und Höhlenbrüter wird ebenfalls eine Aufwertung der Lebensräume zu

erwarten sein, da vor allem Lebensräume für Nistgelegenheiten geschaffen werden und aktuelle Nistgelegenheiten nicht wesentlich gestört werden. Da der räumliche Geltungsbereich aktuell landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet wird, entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

## **A 5. SONSTIGE INHALTE**

### **A 5.1 ALTERNATIVENPRÜFUNG**

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 durch den Stadtentwicklungsplan die Alternativen auf wenige Gebiete eingegrenzt. 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 ortsorientierte 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.

### **A 5.2 VERFAHRENSABLAUF**

Der Bauleitplan wird im Regelverfahren nach Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, aufgestellt.

#### **BESCHLUSSFASSUNG**

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung am 18.10.2018 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg beschlossen. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Chattengau Kurier ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung erfolgte am 18.03.2020

#### **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungsmöglichkeiten, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte zwischen dem 19.03.2020 bis einschließlich dem

17.04.2020. Die Möglichkeit zur Beteiligung wurde im Chattengau Kurier ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung erfolgte am 18.03.2020.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Die Stadt Gudensberg hat ihrerseits zur öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt sowie zur Stadtverordnetensitzung, in denen der Aufstellungsbeschluss beraten und gefasst wurde, fristgerecht und öffentlich eingeladen. In der Folge wurde ein Informationstermin (11.02.2019) durchgeführt, bei dem die Planung seitens des Bürgermeisters und des planenden Büros außerhalb des Bauleitplanverfahrens ausführlich vorgestellt wurde. Die Stadt Gudensberg ist verpflichtet nach Maßgabe ihrer planerischen Verantwortung zu bestimmen, in welcher Art und Weise, in welchem räumlichen Bereich und in welcher Frist die Öffentlichkeit zu beteiligen ist. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungsmöglichkeiten, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Bekanntmachung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zusätzlich hat die Stadt Gudensberg unter Einhaltung der Hygienevorschriften und Abstandsregelungen am 08.06.2020 eine zusätzliche, öffentliche Informationsveranstaltung angeboten, um der Öffentlichkeit eine weitere Möglichkeit zur Erörterung der Planung anzubieten.

#### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 16. März 2020 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 17. April 2020, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

### A 5.3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

FACHGESETZ / -PLAN	U.A. MIT VORGABEN ZU ...
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist	übergeordneten Leitvorstellungen und Aufgaben von raumbeachtenswerten Planungen und Maßnahmen...
Landesentwicklungsplan Hessen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. September 2018 (GVBl. S. 398, 551)	Siedlungsentwicklung / Strukturräumen / Zentrenkonzepten, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Freiraumstruktur, Landnutzung, Schutz natürlicher Ressourcen, Prognosen...
Regionalplan Nordhessen 2009	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), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist	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)	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	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, das zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) geändert worden ist.	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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist	Schutz natürlicher Bodenfunktionen...
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist	Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, Analytik, Gefahrenabwehr, Vorsorge...
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.	Oberirdische Gewässer, Grundwasser, Bewirtschaftung von Gewässern, Gewässerrandstreifen, Gewässerunterhaltung, Wasserversorgung, Schutzgebiete, Abwasserbeseitigung...
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366) geändert worden ist.	Gewässereinteilung, Gewässereigentum, Gewässerveränderung, Bewirtschaftung...
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist	Genehmigungsbedürftige Anlagen, Ermittlung von Emissionen und Immissionen, Luftreinhalteplanung, Lärminderungsplanung...
Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27. Juni 2013 (GVBl., 2013, 458), das zuletzt durch Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl. S. 160) geändert worden ist	Waldschutz, Waldrodung, Waldneuanlage, Schutz-/Bannwald...
Hessisches Gesetz zur Ausführung des Altlasten- und Bodengesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), das zuletzt durch das Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290) geändert worden ist	Verfahrensvorschriften, Zuständigkeiten, Bodeninformationssystem, Altflächendatei...

---

 Aufgestellt am 03.03.2020

Geändert am 14.07.2020

Planungsbüro Bioline

 Orketalstraße 9  
 35104 Lichtenfels  
 06454/9199794

s.butterweck@planungsbuero-bioline.de