



Stadt Gudensberg

38. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

- Begründung -

(§ 5 Abs. 5 und § 2a BauGB)

(ENTWURF)

Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan

Henschelweg 11, 34392 Ahnatal

tel.: (05 609) 804855 - fax: (05609) 804853

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung	4
Rechtsgrundlagen	4

Teil A – Planungsbericht (§ 5 Abs. 5 BauGB)

I. Begründung zum Planungsgegenstand	5
1. Anlass und Ziele für das vorbereitende Bauleitplanungsverfahren	5
2. Geltungsbereich zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
3. Regionale und kommunale Leitbilder zur Ortsentwicklung	8
4. Örtliche Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung	10
5. Argumentation der Planung gegenüber dem Bodenschutz	12
5.1. Vorhandene Kapazitäten und Verfügbarkeit von Bauland in Gudensberg	12
5.2. Bodenfunktionsbewertung zum Vorhabenbereich	15
II. Begründung und Erläuterung zu den Planinhalten	16
1. Geltungsbereich zur 38. Flächennutzungsplanänderung	16
2. Darstellung des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan: vor der Änderung = Fläche für die Landwirtschaft	16
3. Darstellung des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan: nach der Änderung = Wohnbaufläche	17

TEIL B - Umweltbericht (§ 2a BauGB)

	Seite
1. Planungsvorhaben und Umweltschutzziele	21
1.1. Vorhabenbereich und Absichten	21
1.2. Für den Vorhabenbereich in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	22
2. Umweltprüfung – Beschreibung und Bewertung, der von dem Planänderungsvorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen	25
2.1. Erläuterung zur Vorgehensweise und angewendeten Methodik	25
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Realisierung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes	26
2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung sowie bei anderweitigen Planungsmöglichkeiten	29
2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	30
2.5. Ergebnisse der Umweltprüfung als Zusammenfassung	33
3. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	34
4. Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bauleitplanungsvorhaben	35
<hr/>	
Zusammenfassung	37

Bestandteile der 38. Flächennutzungsplanänderung

Die Unterlagen zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gudensberg bestehen aus:

- **PLANZEICHNUNG zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Maßstab 1: 2.500) mit der Darstellungen der Planinhalte gemäß § 5 BauGB.

Die Planzeichnung ist in einen (nachgezeichneten) Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg eingefügt. Dieser Auszug stellt das unmittelbare städtebauliche Umfeld des Vorhabenbereiches zur 38. Flächennutzungsplanänderung dar und dient insoweit zur Orientierung und Information.

- **BEGRÜNDUNG zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes** bestehend aus

Teil A - Planungsbericht (§ 5 (5) BauGB)

mit Begründung zu den städtebaulichen Absichten sowie

Teil B - Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB).

Der Umweltbericht beschreibt die zum Zeitpunkt der vorbereitenden Bauleitplanung frühzeitig ermittelten Umweltauswirkungen, welche mit der vorliegenden Planung eingeleitet bzw. veranlasst werden.

Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen zur Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509),
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),
- Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) vom 12. Dezember 2012 (GVBl. S.590), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. Juli 2016 (GVBl.S.121).

Teil A – Planungsbericht (§ 5 (5) BauGB)

I. Begründung zum Planungsgegenstand

1. Anlass und Ziele für das vorbereitende Bauleitplanungsverfahren

Die Stadt Gudensberg hatte einen Flächennutzungsplan gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) erstellt, der von der höheren Verwaltungsbehörde, dem Regierungspräsidium Kassel genehmigt wurde. Als vorbereitende Bauleitplanung steht damit der Verwaltung ein Instrumentarium zur Verfügung, mit dem die grundlegende städtebauliche Entwicklung gesteuert wird. Städtebau im bauleitplanerischen Sinne bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet. Der Flächennutzungsplan beinhaltet also sämtliche Stadtteile von Gudensberg, auch die Flächen außerhalb der eigentlichen Siedlungslagen.

Zwischenzeitlich sind zahlreiche baurechtlich wirksame Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt worden, um Vorhaben zu ermöglichen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht im einzelnen vorhersehbar waren. Damit war das Ziel verbunden, die städtebauliche Entwicklung in Gudensberg gezielt zu lenken und voranzubringen.

Die Stadtverordnetenversammlung von Gudensberg hat nunmehr auf ihrer Versammlung am 24. November 2016 den **Aufstellungsbeschluss zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Am selben Tag wurde auch die *Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Am Fischweg"* beschlossen. Beide bauleitplanerischen Verfahren werden zeitgleich durchgeführt und voraussichtlich auch abgeschlossen (Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB). Sie betreffen etwa dieselbe Fläche im **Stadtteil Dissen**. Ziel ist es, durch die Bauleitplanung ein Wohnbaugebiet auszuweisen.

Unter diesem Hintergrund begründet sich die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt:

- In Gudensberg besteht seit einigen Jahren ein anhaltend hoher Bedarf an Grundstücken für die Wohnbebauung. Bebaubare innerörtliche Freiflächen und Wohnungsleerstände gibt es nur in sehr beschränkter Kapazität bzw. Verfügbarkeit (s. hierzu Kapitel I., Abschnitt 5.1.). Die Stadt Gudensberg ist deshalb intensiv darum bemüht, neue Wohnbauflächen auszuweisen und öffentlich zu erschließen.
- Ein wichtiger Ansatz ist in diesem Zusammenhang, auch Ansiedlungen in den meist noch ländlich geprägten Stadtteilen zu ermöglichen bzw. zu fördern und diese Orte so noch deutlicher in die gesamte Stadtentwicklung einzubeziehen.

- Zusätzliche Wohnbauplätze sind objektiv erforderlich, denn der im Regionalplan für das Zeitfenster zwischen 2002 und 2020 für die Stadt Gudensberg prognostizierte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf von bis zu 22 ha Größe ist inzwischen vollständig ausgeschöpft; bereits bis 2016 wurden im Stadtgebiet etwa 24 ha an neuer Wohnbaufläche ausgewiesen.
- Im Juli 2016 richtete deshalb die Stadt eine „Vorbereitende Anfrage“ an die zuständige Verwaltungsbehörde. Diese beinhaltete den Antrag, drei Flächennutzungsplanänderungen, abweichend vom Regionalplan, vornehmen zu können. Ziel ist es, damit die Ausweisung von drei jeweils knapp 1 ha großen Wohnbauflächen in den Stadtteilen Obervorschütz, Dissen und Dorla vorzubereiten. Alle diese Flächen sind in dem seit 2010 gültigen Regionalplan Nordhessen (RPN) als ´Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft´ und im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg als ´Flächen für die Landwirtschaft (L)´ dargestellt.
- Die Schaffung von Baurecht für die in Rede stehenden Bereiche, also die Aufstellung von Bebauungsplänen, ist allerdings erst möglich, wenn diese Absichten in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt und genehmigt worden waren. Folglich sind zunächst dahingehende Änderungen des Flächennutzungsplanes vorzunehmen, die von der Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Kassel) genehmigt werden müssen.
- Auch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes war Inhalt der „Vorbereitenden Anfrage“ der Stadt Gudensberg. Damit wird die Absicht bekundet, in Dissen eine Erweiterung der Siedlungslage um ca. 1 ha Fläche herbeizuführen. Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen der nachgeordnete Bebauungsplan Nr. 83 „Am Fischweg“ vorbereitet und somit die Bereitstellung von Wohnbauflächen eingeleitet werden.
- Der Vorhabenbereich am westlichen Ortsrand von Dissen bietet sich als geeigneter Standort für die Wohnbebauung an. So bestehen gute Möglichkeiten zur Anbindung an das vorhandene Siedlungsgefüge sowie für die notwendigen Anschlüsse an den Verkehr und die öffentliche Ver- und Entsorgung. Darüber hinaus handelt es sich um eine belastungsfreie und schöne Wohnlage auf leicht hängigem Gelände. Auch mit Blick auf die Förderung sozialer Strukturen, ist es sinnvoll, den in Gudensberg zweifelsfrei bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen u. a. zu diesem Standort hin zu orientieren.

2. Geltungsbereich zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt.

Er betrifft eine etwa 0,98 ha große Fläche am westlichen Siedlungsrand des Gudensberger Stadtteils Dissen. Den im vorherigen Abschnitt 1. dargestellten Absichten folgend, sollen hier mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Am Fischweg“ und damit die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorbereitet werden.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich lediglich um ein Flurstück:

Geltungsbereich:	bisherige Darstellung	künftige Darstellung
Stadt Gudensberg/ Gemarkung Dissen, Flur 7	im Flächennutzungsplan	nach der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes
Flurstück-Nr. 48/3	Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 9.a) BauGB)	Wohnbaufläche (W) (§ 5 (2) Nr. 1. BauGB)

Die in der oben stehenden Tabelle enthaltenen Angaben zum Geltungsbereich der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ergänzen die planzeichnerische Darstellung.

Mit Blick auf die Gesamtgröße des Flächennutzungsplanes betrifft die 38. Planänderung einen sehr kleinen Gemarkungsabschnitt, für den die Einleitung eines konkreten Vorhabens beabsichtigt ist. Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklungsplanung werden dadurch nicht verändert.

Der Geltungsbereich ist im Besitz der Stadt Gudensberg.

Die Fläche wird zurzeit mehr oder weniger intensiv als Weide (Pferdekoppel) genutzt.

3. Regionale und kommunale Leitbilder zur Ortsentwicklung

Die künftige Entwicklung von Dissen kann heute nur innerhalb der gesamten Stadtentwicklung von Gudensberg mit seinen anderen Stadtteilen verstanden werden.

Es gibt hierbei verschiedene Betrachtungsebenen, so beispielsweise rein fachlich ausgerichtete Ansätze städtebaulicher Art, zum Natur- und Umweltschutz, zur wirtschaftlichen, kulturellen oder strukturellen Entwicklung. Darüber hinaus bestehen Ansätze vom Standpunkt der Zuständigkeiten her. Hier sind zuvorderst die kommunalpolitisch Handelnden der Stadtverwaltung zu nennen, daneben auch fallweise raumordnungsplanerische und regionale Behörden.

Innerhalb der vorliegenden Begründung werden in diesem Kontext nur Aspekte und Leitbilder genannt, die das Vorhaben zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes unmittelbar betreffen:

Von der Regionalversammlung Nordhessen wurde am 02.07.2009 der **Regionalplan Nordhessen 2009** beschlossen. Seit seiner Bekanntmachung im Staatsanzeiger am 15.03.2010 ist er rechtsgültig. Er enthält Leitbilder zur Stadtentwicklung die hier kurz erwähnt werden:

Die Stadt Gudensberg ist demnach **Grundzentrum** innerhalb des Ordnungsraumes und Oberzentrums Kassel. Grundzentren sind Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die ca. 10.000 - 15.000 Bewohner im Nahbereich. Funktionsprägende Einrichtungen bzw. Angebote eines Grundzentrums sind beispielsweise die Nahversorgung für den kurzfristigen Bedarf, alle Bildungsgänge der Mittelstufe, die ärztliche Grundversorgung einschließlich ambulanter Pflegedienste, Haltepunkte des ÖPNV und eine eigene Stadtverwaltung. Alle, der zuvor genannten funktionsprägenden Einrichtungen und Angebote, sind in Gudensberg in ausreichender Anzahl und allgemein guter Qualität vorhanden und erreichbar. Gerade in den vergangenen 20 Jahren sind umfangreiche finanzielle Mittel für ihren Neu- bzw. Umbau verwendet worden.

Für den Ordnungsraum Kassel, dem Gudensberg zugerechnet wird, ist nach den Vorgaben des RPN eine ordnungs- und entwicklungsplanerische Gesamtkonzeption weiterzuerfolgen, die auf die nachdrückliche Sicherung bzw. Herbeiführung guter und gleichwertiger Lebens-, Wirtschafts- und Umweltbedingungen abzielt. Zur Wahrung dieser Funktions- und Leistungsfähigkeit, führt der RPN (s. dort) im Grundsatz 4 ergänzend an: *"Außer in den Mittel- und Oberzentren kommen für die Neuerrichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auch Grundzentren mit geeigneter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung in Betracht."*

Dieses Kriterium ist in Gudensberg bestens erfüllt. Die mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Ziele stehen hiermit im Einklang. Sie bestätigen für Gudensberg letztendlich die Wechselwirkung zwischen guter Infrastruktur/ Verkehrsanbindung und dem Bedarf nach Wohnraum.

Der Standort von Gudensberg als Grundzentrum muss also langfristig gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei sind bestimmte Kriterien herauszustellen, die aufgrund der nahen Lage zur Großstadt Kassel hier besonders zu berücksichtigen sein werden:

- *Erhaltung, Ausbau und Verbesserung der örtlichen Infrastruktur*
(Ver- und Entsorgung, örtliche Angebote für Sport- und Freizeit, Gaststätten, Verkaufsangebote, Kinderbetreuung und Schulen usw.),
- *Weiterentwicklung und Vervielfältigung der Gewerbestruktur mit ihren örtlichen Arbeitsangeboten,*
- *verstärkte Einbeziehung der ländlich geprägten Orte in die Stadtentwicklung*
(Entwicklung von attraktiven Wohnangeboten, Förderung von gewerblichen Aktivitäten, Unterstützung der örtlichen Vereine etc.).

Maßnahmen zur Stadtentwicklung, insbesondere die Ausweisung neuer Baugebiete, sollten die vorgenannten Anforderungen gezielt beachten und ihre Durchsetzung sicherstellen.

Es ist zu erreichen, dass die Menschen auch in Zukunft eine enge Beziehung und Identifikation zu ihrer Stadt aufbauen können. Wichtig ist hierbei besonders auch Neubürger, die durch den Zuzug zu erwarten sind, in die vorhandenen Sozialstrukturen einzubinden.

Gudensberg muss insoweit 'lebendig' bleiben und darf sich nicht zu einem Wohn-/ Schlafstandort in schöner Landschaft entwickeln, dessen Bevölkerung sich ansonsten vornehmlich nach Kassel hin ausrichtet.

4. Örtliche Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung

Dissen ist der nördlichste Stadtteil von Gudensberg, einer Kleinstadt mit gegenwärtig gut 9.500 Einwohnern im nordhessischen Schwalm-Eder-Kreis.

In Dissen leben etwa 700 Menschen. Der Ort liegt in einer attraktiven Landschaft und hat seinen dörflichen Charakter weitgehend bewahrt. Aufgrund der ruhigen doch verkehrsgünstigen Lage, nördlich von Dissen verläuft die Bundesautobahn 49, und den vielfältigen Angeboten in der Kernstadt von Gudensberg sowie in der nahen Großstadt Kassel (Arbeitsplätze, Bildungs- und Kultureinrichtungen etc.), findet Dissen ein zunehmendes Interesse als Wohnstandort.

➤ Historische Siedlungsentwicklung und Erwerbsstruktur in Dissen

Die historische Entwicklung von Dissen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Erwerbsbasis. Sie hat wesentlich die Ansiedlung der Wohnbevölkerung und die Herausbildung sozialer und kultureller Strukturen bestimmt.

1061 wird Dissen erstmals urkundlich erwähnt. Der Ort gilt mit seinen recht ertragsreichen Wiesen und Äckern bis ins späte Mittelalter hinein als reines Bauerndorf. Der darauf begründete zeitweilige Wohlstand – mehrfach unterbrochen durch Kriege und Missernten – ist noch heute an der Kirche mit ihrem im 15. Jahrhundert erbauten gotischen Wehrturm erkennbar. Fachwerkhäuser, mit ihren infolge der Landwirtschaft zum Teil großen Höfen, bilden noch immer den Ortskern.

Erst im 19. Jahrhundert ergeben sich größere Veränderungen in der Erwerbs- und damit verbunden der Siedlungsstruktur. 1805 eröffnete das Kurfürstentum Hessen-Kassel eine Postkutschenstation in Dissen, wo Pferde gewechselt und die Post sortiert wurden. In beschränktem Umfang werden im Ort Unterkünfte für Durchreisende notwendig und folglich geschaffen.

Das Ende der Poststation ist um 1850 mit der Inbetriebnahme der Hessischen Nordbahn, einer Zubringerlinie zur Fernbahnstrecke Kassel-Frankfurt, gegeben. Spätestens die 1899 eingerichtete Bahnstation markiert für Dissen einen deutlichen Wandel in der sozialökonomischen Struktur: Die Wirtschaftsgrundlagen verlagerten sich nun mehr und mehr auf die Beteiligung am städtisch-industriellen Erwerb. So orientieren sich vor allem die grundbesitzlosen Landarbeiter mit dem beginnenden 20. Jahrhundert verstärkt nach Kassel als Arbeitsort. Die Bevölkerung und damit die Siedlungslage wuchsen am Ende des 19. Jahrhunderts deutlich.

Nach dem Ende des 2. Weltkrieges vergrößerte sich - bedingt durch den Zustrom von Heimatvertriebenen - erneut die Siedlungsfläche. In Dissen entstehen neue und moderne Wohnhäuser am Ortsrand, damals möglichst noch mit großem Gartengrundstück.

Die späteren Siedlungszuwächse ab den 1960er Jahren bis zum Anfang des 21. Jahrhunderts wurden vor allem auch durch zunehmende Verbesserungen der örtlichen Infrastruktur und Erwerbsbasis befördert. Dessen ungeachtet verstärkte sich die Orientierung der Bürger auf Arbeitsplätze in Kassel und Baunatal (Volkswagenwerk).

➤ **Bevölkerungsentwicklung in Gudensberg**

Zum 31.12.1971 wurde die bis dahin selbständige Gemeinde Dissen in die Stadt Gudensberg eingegliedert. Seither ist die Ortsentwicklung von Dissen in die Gesamtsituation von Gudensberg eingebunden und kann hiervon nicht mehr getrennt betrachtet werden. Das betrifft zunächst die gemeinsame Verwaltung und die weitgehend vernetzte Infrastruktur, inzwischen auch zunehmend die Siedlungs- und damit die Bevölkerungsentwicklung.

Gudensberg bietet mit seinen guten Infrastrukturangeboten heute auch jungen Familien mit Kindern sehr gute Bedingungen zur Einrichtung ihrer Lebensverhältnisse. Der Zuzug an Wohnbevölkerung hält seit einigen Jahrzehnten ungemindert an. Neben der Kernstadt sind dabei auch zunehmend die kleineren Stadtteile wie Dissen in diese Entwicklung einbezogen.

Im RPN bzw. im Zensus sind im Bezug auf die Entwicklung der Wohnbevölkerung für Gudensberg folgende Zahlen für Vergleichsjahre angegeben:

Vergleichsjahr	Wohnbevölkerung		
	Regionalplan Nordhessen	Zensus Hessen Agentur	Statistik - IST
2000 [^]		100,0% (= 9.000)	
2002	9.092	ca. + 1,0%	
2010 (Projektion)	9.218	ca. + 2,0%	9.186
2015		ca.+ 6,0% (= 9.500)	9.532
2020 (Projektion)	9.339	ca. + 2,5% (= 9.800)	

Wie die oben stehende Tabelle verdeutlicht, ist spätestens seit Beginn des 21. Jahrhunderts in Gudensberg ein deutlicher Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Der Anstieg wird dabei in entscheidendem Maße durch Wanderungsgewinne bestimmt. Der RPN projiziert in diesem Zusammenhang für Gudensberg Wanderungsgewinne von 399 Personen zwischen 2003 und 2010 und 472 Personen für den Zeitraum zwischen 2011 und 2020. Diese Entwicklung ist bis heute tatsächlich so eingetreten wie die aktuelle Einwohnerzahl verdeutlicht. In Gudensberg konnte also, den in vielen Gebieten Deutschlands zu beobachtenden Tendenzen wie Bevölkerungsrückgang und Überalterung, widerstanden werden.

Nach wie vor sind Ein- oder Zweifamilienhäuser in attraktiver Wohnlage und mit guter Anbindung nach Kassel gefragte Wohnobjekte in Gudensberg. Diese Tatsache wird auch in den nächsten Jahren gelten. Sie war letztendlich Anlass zu der vorliegenden 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.

5. Argumentation des Planungsvorhabens gegenüber dem Bodenschutz

Die nachfolgenden Ausführungen erläutern und begründen die vorbereitende Bauleitplanung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes unter besonderer Betrachtung von Belangen des Bodenschutzes.

In diesen Zusammenhang zu stellen, ist die Novellierung des Baugesetzbuches (in Kraft seit 20.09.2013). Sie bestimmt in § 1 (5) als eine wesentliche Aufgabe der Bauleitplanung:

„ ... die städtebauliche Entwicklung (soll) vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“

sowie in § 1a (2) BauGB, der unter den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz anführt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.“

5.1. Vorhandene Kapazitäten und Verfügbarkeit von Bauland in Gudensberg

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gudensberg bereitet nun Entwicklungen vor, die eine Bebauung und damit die Inanspruchnahme von Böden durch Versiegelung etc. zur Folge und somit nachhaltige lokale Auswirkungen auf das Schutzgut - Boden haben werden. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche stellt im Übrigen keine Vorbelastung für Böden und Grundwasser dar soweit die gebotene Vorsorgepflicht durch eine gute fachliche Praxis (s. hierzu § 17 Bundesbodenschutzgesetz) eingehalten wird. Das Vorhabengebiet liegt im (ortsnahen) Außenbereich. Dem im § 1 (5) BauGB formulierten Vorrang zur Stärkung der Innentwicklung kann also mit der vorliegenden Planänderung nicht nachgekommen werden.

Sich dieser Tatsachen bewusst, hatte die Stadt Gudensberg vor Einleitung der Bauleitplanungsverfahren zunächst eingehend überprüft, ob und welche innerörtlichen Kapazitäten vorhanden und aktivierbar sind, um so der anhaltend hohen Nachfrage nach privatem Wohneigentum gerecht werden zu können. In diesem Zusammenhang stehen folgende Unterlagen zur Verfügung, die zielgerichtet gesichtet wurden:

○ **Baulandkataster - Wohnbaugrundstücke in Baugebieten**

Seit einigen Jahren hat die Stadt Gudensberg ein Baulandkataster auf ihrer Homepage (www.Gudensberg.de) eingerichtet. Hier sind für die einzelnen Stadtteile alle verfügbaren Bauflächen, insbesondere auch für die Wohnbebauung, ausgewiesen.

Zwischen 2002 und 2016 wurden im Stadtgebiet von Gudensberg etwa 24 ha an Fläche für die Wohnbebauung ausgewiesen. Damit ist der im Regionalplan Nordhessen für Gudensberg dargestellte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf von 22 ha bis 2020 bereits mehr als erreicht.

Die Grundstücke in den seit 2002 ausgewiesenen Wohngebietsflächen sind fast alle bebaut. Es gibt derzeit noch die beiden Wohngebiete „Baugebiet 67 D - Am Stadtweg, 7. Bauabschnitt“ und „Baugebiet 63 - Auf dem Wichtel, 2. Bauabschnitt“, in denen die Bebauung noch nicht ganz abgeschlossen ist. Alle hier noch vorhandenen Freiflächen wurden aber bereits an Bauwillige verkauft. In der, mit Blick auf mögliche freie Wohnflächen häufig aufgerufenen, Informationsseite der Stadt Gudensberg findet sich deshalb für alle Stadtteile der Satz:

„Derzeit sind keine freien Bauplätze verfügbar.“

o **Baulückenverzeichnis der Stadt Gudensberg**

Um den Verbrauch an freien Flächen im Außenbereich bspw. für neue Wohnsiedlungen einzuschränken, haben die städtischen Gremien beschlossen, unbebaute Grundstücke innerhalb der Ortslagen - also Baulücken - zu katalogisieren.

Eigentümern von unbebauten Flächen innerhalb der Ortslagen, die grundsätzlich zu einem Verkauf ihres Grundstückes bereit sind, wird die Möglichkeit eröffnet, sich bei der Stadtverwaltung registrieren zu lassen. Dabei werden Größe, Lage und ggf. Kaufpreis bzw. Preisvorstellung in das Portal aufgenommen. Die Daten werden Baugrundstücksinteressenten zum Zweck der direkten Kontaktaufnahme mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt.

Derzeit ist lediglich ein freies Baugrundstücke im Stadtteil Dorla von 589 m² Größe gemeldet.

o **Hausbörse und Leerstandskataster der Stadt Gudensberg**

In diesem Portal der Stadt Gudensberg haben Hauseigentümer die Möglichkeit, ihre Immobilie zum Verkauf oder zur Vermietung anzubieten soweit sich das Objekt im Stadtgebiet befindet.

Derzeit ist kein Objekt gemeldet.

Gegenwärtig gibt es also fast keine verfügbaren Bauflächen in Gudensberg. Gleiches gilt für Angebote zum Verkauf bzw. zur Vermietung von Wohnobjekten.

Die Stadt kann der anhaltend bestehenden Nachfrage nach Wohnraum deshalb nicht nachkommen. Für die politisch Verantwortlichen in Gudensberg stellt sich deshalb die Aufgabe, bauleitplanerische Verfahren einzuleiten, um neue Wohngebietsflächen ausweisen zu können.

5.2. Bodenfunktionsbewertung zum Vorhabenbereich

Mit Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ausweisung eines ca. 1 ha großen Wohnbaugebietes auf einer bisher landwirtschaftlichen Fläche eingeleitet.

Das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt mit den Bodenflächendaten für landwirtschaftliche Nutzflächen ein zentrales Instrument zur Beurteilung von bodenschutzfachlichen Sachverhalten für die Ebene der Bauleitplanung zur Verfügung. Die meisten Gemarkungen in Hessen, so auch der Bereich zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Dissen, sind hier bereits erfasst. Einzelne Betrachtungsebenen für die Bewertung der Bodenfunktion sind:

- Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen - Kriterium "Standorttypisierung für die Biotopentwicklung"
- Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen - Kriterium "Ertragspotential des Bodens"
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt - Kriterium "Feldkapazität des Bodens"
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium –
Kriterium "Nitratrückhaltevermögen des Bodens".

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Bodenfunktionsbewertung Themen wie Empfindlichkeit, Nutzungshistorie sowie Bodenbelastungen durch Erosion und Schadstoffe nicht mit einschließt.

Aus Gründen einer engen Orientierung an planungspraktischen bzw. -methodischen Erfordernissen ist das Zusammenfassen bzw. Aggregieren von Bewertungen der einzelnen Bodenfunktionen bzw. -teilkategorien in vielen Fällen sinnvoll.

Dem sogenannten Bodenviewer der HLUG sind folgende Angaben für den Geltungsbereich der 38. Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen:

Bodenfunktionsbewertung: Stufe 5 - sehr hoch

In diesem Zusammenhang werden für die einzelnen Betrachtungsebenen angegeben:

Standorttypisierung:	Stufe 3 – mittel
Ertragspotential:	Stufe 5 – sehr hoch
Feldkapazität:	Stufe 4 – hoch
Nitratrückhaltevermögen:	Stufe 4 – hoch.

Damit ist festzuhalten, dass mit dem Planänderungsvorhaben die dauerhafte Inanspruchnahme von bisher unversiegeltem Boden eingeleitet wird, der mit Blick auf seine Funktion als sehr hochwertig klassifiziert ist.

Die Stadt Gudensberg ist sich dieser Problematik sehr bewusst.

Ungeachtet der Vorzüge des Standortes als Wohnlage und anderer Argumente, wie dem akuten Bedarf an Bauland oder der Förderung peripherer Stadtteile, gibt es folgende Gründe, die die Inan-

spruchnahme der Fläche aus Sicht des Bodenschutzes etwas weniger kritisch erscheinen lassen mögen:

1. Die landwirtschaftlichen Aktivitäten sind hier seit langem auf den Erhalt und die Landschaftspflege beschränkt (Pferdekoppel).
2. Das Grundstück ist im Besitz der Stadt Gudensberg.
3. Es handelt sich um eine Fläche mit infrastruktureller Anbindung. Ver- und Entsorgungsleitungen wurden zum Teil bereits im Geltungsbereich verlegt.
4. Die Ortslage wird arrondiert. Dreiseitig ist der Vorhabenbereich von Nachbarflächen umschlossen, die baulich oder als Verkehrsflächen genutzt werden.
5. Es bestehen partielle örtliche Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung (bspw. durch eine ökologische Regenwasserbewirtschaftung).

II. Begründung und Erläuterung zu den Planinhalten

1. Geltungsbereich zur 38. Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt.

Einzelheiten zum Geltungsbereich wurden bereits in Kapitel I. erläutert, worauf an dieser Stelle verwiesen wird.

2. Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan: vor der Änderung = Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 9. a) BauGB)

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg ist der Geltungsbereich ausschließlich als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 9. a) BauGB) dargestellt.

Anderweitige Flächen, Anlagen, Einrichtungen oder Maßnahmen gemäß § 5 (2) BauGB sind nicht angegeben.

Mit dem Vorhaben wird die künftige Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen am Ortsrand des Gudensberger Stadtteils Dissen für die Wohnbebauung eingeleitet. Zugleich sind damit in überschaubarem Maße die Belange der Landwirtschaft betroffen. Der siedlungsnahen Planänderungsbereich wird seit längerem mehr oder minder intensiv als Weidefläche für Tiere (vornehmlich Pferde) genutzt.

Der als Koppel umzäunte Bereich ist Eigentum der Stadt Gudensberg.

Allein schon wegen ihrer Lage, zwischen zwei ausgebauten Wegen und der vergleichsweise geringen Größe, ist die Fläche höchstens von nachgeordnetem Interesse für eine nach heutigen Gesichtspunkten betriebene, landwirtschaftliche Nutzung.

3. Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan: nach der Änderung = Wohnbaufläche (§ 5 (2) Nr. 1. BauGB)

In der Planzeichnung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die Darstellung des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen (W) ist der wesentliche Inhalt zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Damit werden über die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzung geschaffen, dass der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 83 "Am Fischweg" rechtskräftig werden kann und schließlich die gewünschte städtebauliche Entwicklung für den Stadtteil Dissen eingeleitet.

Mit der im Flächennutzungsplan zunächst allgemeinen Darstellung als 'Wohnbaufläche' behält sich die Stadt eine konkrete Entscheidung über die Festsetzung des Baugebietes für die verbindliche Bauleitplanung, also den Bebauungsplan vor. Angestrebt wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), was sich aus der Lage der potentiellen Bauflächen heraus am besten argumentieren lässt.

Das Planänderungsvorhaben begründet sich für den Standort wie folgt:

Gudensberg ist in den vergangenen Jahren zu einem sehr attraktiven Wohnstandort geworden. Das betrifft inzwischen auch zunehmend die noch meist ländlich geprägten Stadtteile. Die Gründe hierfür sind vielfältig, sie stehen für eine grundsätzlich positive Entwicklung, die die Stadt in den vergangenen Jahrzehnten genommen hat. Zu nennen sind an dieser Stelle:

- die gewachsene Infrastruktur mit vielseitigen Versorgungs-, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie Angeboten zur Befriedigung unterschiedlicher Bedürfnisse,
- die sehr gute Anbindung für den privaten und öffentlichen Verkehr,
- die Nähe zur Großstadt Kassel,
- die vielfältigen Erwerbsmöglichkeiten in Gudensberg sowie in den von hier aus schnell zu erreichenden Orten Kassel und Baunatal,
- die reizvolle Wohnlage inmitten einer attraktiven Landschaft,
- die geschichtsträchtigen Stadtteile mit ihren historischen Ortskernen,
- die bestehenden, guten Möglichkeiten zur sozialen Eingliederung von Neubürgern über Vereine, Veranstaltungen, Glaubensgemeinschaften, sonstigen Angeboten und Aktivitäten.

Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung in der Stadt ist ausdrücklich zu erwähnen, dass ergänzend zu der Ausweisung von Neubaugebieten auch städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den alten Ortskernen und in der Altstadt von Gudensberg durchgeführt, veranlasst bzw. befördert werden, die zur Behebung von Baumängeln, zum Wärmeschutz und schließlich ebenfalls zur Bereitstellung von dringendem Wohnbedarf beitragen.

Zu nennen ist an dieser Stelle das seit 2011 bestehende Förderprogramm der Stadt Gudensberg "Leben im Stadt- und Ortskern". Es beinhaltet u. a. die kostenlose Beratung von interessierten Gebäudeeigentümern durch einen Architekten. Dabei werden Ideen und Anregungen zur Umgestaltung bzw. Umnutzung, zur Sanierung von Objekten sowie zum Wärmeschutz vermittelt. Weiterhin besteht die Möglichkeit zur öffentlichen Bezuschussung von mindestens 10% der Investitionskosten.

Die Wahl des geplanten Wohngebietsstandortes im Stadtteil Dissen begründet sich damit, dass für diese Lage folgende wichtiger Forderungen im Bezug auf die Entwicklung neuer Baugebiete sichergestellt sind bzw. eingehalten werden können:

- *Eine Zersiedlung der Landschaft soll vermieden und die traditionelle Siedlungsstruktur sollen fortgeschrieben werden.*

Das in der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Wohngebiet liegt am Ortsrand des Stadtteils Dissen. Es schließt in seiner Lage zweiseitig an die vorhandene Siedlungslage an. Eine Zersiedlung der Landschaft wird durch die Flächennutzungsplanänderung also nicht begründet. Der charakteristische Ortsrand, gekennzeichnet durch die klare Abgrenzung von Bebauung und Freiflächen, bleibt erkennbar.

Aus Gründen der Siedlungsstrukturentwicklung, aber auch mit Blick auf den verantwortungsvollen Umgang mit öffentlichen Geldern, werden vornehmlich Freiflächen erschlossen und schließlich bebaut, die sich unmittelbar an bestehende Wohnlagen anschließen. Die vorliegende Planung leitet die Umsetzung eines solchen Vorhabens ein.

Bei der Erschließung ist auf einen schonenden und verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen wie Boden, Landschaft und Wasser zu achten. Die nachgeordneten Planungen (Bebauungsplan, Erschließungsfachplanungen usw.) haben entsprechende Vorgaben zu treffen, die dazu beitragen, dass diesen Forderungen in ausreichender Weise Rechnung getragen wird.

- *Die Wohnsiedlungsentwicklung soll attraktive Standorte ausweisen, eine landschaftliche und ökologische Verträglichkeit der Flächen muss gegeben sein.*

Das Vorhabengebiet genügt diesen Grundsätzen in ganzem Maße. Es handelt sich um eine nahezu belastungsfreie (keine Emissionen von Abgasen, Lärm etc.) und schöne Wohnlage auf einer leichten Geländeanhöhe, mit guten Sichtbeziehungen in Richtung der freien Landschaft. Möglichkeiten zu einer ökologisch verträglichen Inanspruchnahme der Fläche sind gegeben.

- *Bei der Siedlungsentwicklung sind Belange und Ansprüche anderer an die benutzten Flächen zu beachten.*

Diese Vorgabe ist berücksichtigt. Die vormals bestehenden Ansprüche der Landwirtschaft an die Fläche sind deutlich in den Hintergrund getreten. Die derzeit stattfindende Nutzung als Pferdekoppel ist

in erster Linie als Maßnahme zur schonenden Pflege der Landschaft zu verstehen. Die Stadt Gudensberg hat sich die in Rede stehende Fläche bereits seit langem eigentumsrechtlich gesichert. Insoweit hat im Vorfeld bereits eine Abstimmung mit anderen Nutzungsansprüchen - insbesondere denen der Landwirtschaft - stattgefunden. Die Wohnnutzung ist für diesen siedlungsnahen Standort gegenüber anderen möglichen Raumnutzungsansprüchen zu bevorzugen und folglich angezeigt.

Bislang sind im Flächennutzungsplan für den Vorhabenbereich keine anderen Flächen, Anlagen, Einrichtungen oder Maßnahmen gemäß § 5 (2) BauGB dargestellt. Sie sind auch nach der 38. Planänderung weder erforderlich noch vorgesehen.

Der Vollständigkeit halber wird vermerkt, dass es für den Geltungsbereich auch keine Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, gibt. Sie sind auch nicht in Aussicht genommen. Gleichfalls gibt es hier keine nach Landesrecht denkmalgeschützten Mehrheiten von baulichen Anlagen.

Darüber hinaus sind in dem Geltungsbereich keine Flächen bekannt

- bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
 - unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind,
 - deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
- *Bei der Siedlungsentwicklung ist auf eine städtebauliche Zuordnung zu dem Siedlungsbestand zu achten.*

In der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Wohnbebauung festzusetzen, die sich am benachbarten Bestand orientiert. Damit kann die, für diesen Ortsabschnitt übliche, Wohnsiedlungsstruktur fortgesetzt und erweitert werden. Die gestalterisch-lenkenden Möglichkeiten eines Bebauungsplanes sind in diesem Zusammenhang vielfältig. An erster Stelle stehen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, daneben auch bauordnungsrechtliche Vorgaben zur Baugestaltung. Es ist zu betonen, dass Vereinheitlichungen in der Siedlungsentwicklung nicht nur gestalterische Fragen betreffen sondern auch die Förderung wirtschaftlicher, kultureller und sozialer Kontakte einschließen. Durch die in Dissen bestehenden örtlichen Einrichtungen wie Vereine, Gaststätten, Kirchen usw. bestehen hierzu gute Voraussetzungen.

Die Berücksichtigung der zuvor angeführten Anforderungen wird, in Verbindung mit den individuellen Ansprüchen der Bauwilliger, die Ausweisung und Entwicklung des künftigen Wohngebietes „Am Fischweg“ wirksam positiv beeinflussen.

Im Regionalplan Nordhessen wurde, als Berechnungsansatz zur Ermittlung von Wohnsiedlungsbedarf in der Stadt Gudensberg, eine Wohndichte von 18 WE/ ha gewählt. Die auf der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes aufbauende verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 83) sollte diesen Sachverhalt im Interesse der baulichen Verdichtung sowie der verantwortungsvollen Inanspruchnahme von Freiflächen und Boden berücksichtigen. Mit Blick auf die weitere Ausgestaltung der Baudichte im Vorhabenbereich hat die Stadt Gudensberg dabei unstrittig eine Lenkungsfunktion, die vor allem beim Grundstücksverkauf angenommen und schließlich auch durchgesetzt werden wird.

TEIL B - Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Planungsvorhaben und Umweltschutzziele

Der vorliegende **Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB)** ist als Teil B **Bestandteil der Begründung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes** der Stadt Gudensberg und dieser beigefügt. Er beschreibt die zum Zeitpunkt der Planaufstellung frühzeitig ermittelten und voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, des mit der vorbereitenden Bauleitplanung eingeleiteten Vorhabens. Grundlage hierfür ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, die alle relevanten und bekannten Belange des Umweltschutzes berücksichtigt. Der Umweltbericht nimmt zunächst eine schutzgutbezogene Bestandsanalyse vor. Danach erfasst und bewertet er die durch das Vorhaben möglich werdenden Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht wird der Öffentlichkeit im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens (Offenlegungen nach § 3 (1) und § 3 (2) BauGB) zugänglich gemacht. Für Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und jedem Bürger besteht die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem Vorhaben, auch unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die anerkannten Schutzgüter, abzugeben. Der Umweltbericht ist damit Bestandteil aller Entscheidungen hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit des Vorhabens, er gibt der Genehmigungsstelle ein wichtiges Instrumentarium für die Abwägung der Belange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB an die Hand.

1.1. Vorhabenbereich und Absichten

Die Stadtverordnetenversammlung von Gudensberg hat den Aufstellungsbeschluss zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Zum selben Termin wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Am Fischweg“ beschlossen. Beide Bauleitpläne stehen im direkten Zusammenhang. Ihre Aufstellung wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB vorangetrieben.

Mit Blick auf die Flächen und städtebaulichen Ziele der 38. Flächennutzungsplanänderung wird auf die Ausführungen in Teil A - Planungsbericht verwiesen (s. dort).

1.2. Für den Vorhabenbereich in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

⇒ Allgemeine Umweltziele in der Bauleitplanung

Eine der wichtigsten, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachtenden Rechtsgrundlage, ist das Baugesetzbuch (BauGB). Im § 1 (6) Nr. 7 des BauGB sind Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung benannt, die speziell die Einhaltung von Umweltschutzziele betreffen. Demnach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch *die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* zu berücksichtigen. Im Einzelnen genannt werden:

- a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,*
- d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.*

Der vorliegende Umweltbericht beachtet speziell die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf diese Belange.

⇒ **Umweltschutzziele aus bestehenden fachplanerischen Vorgaben**

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes weicht von den für die Vorhabensfläche dargestellten **Absichten aus der Regionalplanung** ab. In dem *Regionalplan Nordhessen (RPN)* ist der Geltungsbereich als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Die 38. Flächennutzungsplanänderung sieht die künftige Darstellung einer "Wohnbaufläche" vor.

Die damit vorgesehene Abweichung von den Umweltschutzzielen wurde in Teil A – Planungsbericht (s. dort) ausgiebig erläutert und begründet.

Der Planänderungsbereich war darüber hinaus bereits in der Vergangenheit in regionale und örtliche Betrachtungen zu Belangen des Landschafts- und Umweltschutzes sowie zum Schutz von natürlichen Ressourcen einbezogen worden. Zu nennen sind:

- Der Landesentwicklungsplan Hessen (2000) mit seinen Ausführungen zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen,
- der Umweltbericht zum Regionalplan Nordhessen 2009 mit seinen Darstellungen zu Vorranggebieten für Natur und Landschaft, zu regionalen Grünzügen bzw. zu Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen,
- der Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000,
- der Landschaftsplan der Stadt Gudensberg (2001) mit seinen Inhalten, beispielsweise Aussagen zu den schutzwürdigen Natur- und Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen.
- die Bodenfunktionsbewertung (BFD5L) des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG).

Die Inhalte bzw. Ergebnisse dieser Vorplanungen werden mit Blick auf die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt knapp zusammengefasst:

- Der Vorhabenbereich war als landwirtschaftliche Fläche kartiert.
- Im Bestand wurden keine besonderen oder schutzwürdigen Biotoptypen, Tier- oder Pflanzenarten festgestellt.
- Die Fläche ist kein Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet hinsichtlich der Schutzgüter Klima, Natur oder Landschaft.
- Gemäß Landschaftsrahmenplan handelt es sich um einen Raumtyp mit geringer Vielfalt. Rechtliche Bindungen für Naturschutz und Landschaft gibt es nicht. Für die Flächen gelten keine besonderen Bewirtschaftungen, Freizeit- oder Erholungswerte.

⇒ **Besondere Umweltschutz- und Erhaltungsziele**

Folgende speziellen Erhaltungsziele und Schutzzwecke, mit den darauf basierenden Satzungen, Verordnungen etc., sind von der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes **nicht betroffen**:

- Ausgewiesene **Natur- und Landschaftsschutzschutzbereiche** und -objekte (Nationalparks, Naturdenkmäler, Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe; Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile; Naturparks und Erholungswald),
- **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),
- **Flora-Fauna-Habitate** (FFH-Gebiete), weitere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.
- **Wasser-, Heilquellen- und Überschwemmungsgebiete,**
- Kulturdenkmale und Gesamtanlagen, die dem **Denkmalschutz** unterliegen, Bodendenkmale,

Auch nächstliegend bestehende Schutzgebiete sind durch das Vorhaben keinen erhöhten Beeinträchtigungen bzw. Konflikten unterworfen.

2. Umweltprüfung [§ 2 (4) Satz 1 BauGB] Beschreibung und Bewertung, der von dem Plan- änderungsvorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen

2.1. Erläuterung zur Vorgehensweise und angewendeten Methodik

Die Bestandsbewertung und -beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgt für die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander. Die Belange des Umweltschutzes werden zutreffender Weise auch durch die Darlegung von Wechselwirkungen erklärt.

Vorgenommen wird eine verbale Bewertung der anzunehmenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter soweit dies zum Zeitpunkt der Aufstellung der 38. Flächennutzungsplanänderung prognostizierbar ist. Prüfungsgegenstand sind mögliche Folgen, die sich durch das vorbereitende Bauleitplanungsverfahren begründen lassen. Sie werden der Bestandssituation gegenübergestellt.

Bei der Bearbeitung sind *keine planungsrelevanten Schwierigkeiten* bezüglich ihrer Zusammenstellung aufgetreten.

Mit Blick auf die Bewertungsverfahren wird in dem vorliegenden Umweltbericht überwiegend auf *verbal-argumentative* und *ökologische Wirkungsanalysen* zurückgegriffen. Die Ableitung der Bewertungsstufen wird nach dem Verfahren der sogenannten *Ökologischen Risikoanalyse* vorgenommen. Hierbei ist aus der Ermittlung der vorhabensbezogenen Beeinträchtigungsintensität sowie der Bewertung von Schutzwürdigkeit bzw. Empfindlichkeit das *ökologische Risiko* oder anders ausgedrückt das spezifische Konfliktpotential in Form der folgenden **qualitativen Grobabstufungen** bewertet:

- **(-) Risiko/ Beeinträchtigung – mit dem Vorhaben eingeleitet**
= deutliche Umweltauswirkungen auf das betroffene Schutzgut, einhergehend mit nachhaltiger Einschränkung seiner Leistungs- und Funktionsfähigkeit
- **(0) Risiko/ Beeinträchtigung – nicht vorhanden bzw. temporär oder räumlich gering**
= keine Umweltauswirkungen bzw. solche, die zwar vorhanden, jedoch hinsichtlich ihrer Schwere, Nachhaltigkeit und räumlichen Wirkungen korrigierbar, irrelevant und im Ergebnis unerheblich sind
- **(+) positive Wirkung**
= geringfügige oder als Einzelwirkung auftretende, jedoch merkliche und dauerhafte Verbesserung der Situation einzelner Schutzgutbereiche.

Die angestellte Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Hinblick auf eine effektive Umweltvorsorge nach Maßgabe der geltenden Gesetze. Grundsätzlich lassen sich hierbei folgende Bewertungsmaßstäbe unterscheiden:

- Rechtsverbindliche Grenzwerte der Fachgesetze und ihrer Ausführungsbestimmungen,
- sonstige nicht gesetzlich normierte Orientierungswerte,
- sonstige vorsorgeorientierte Maßstäbe unter Berücksichtigung des Einzelfalls.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Realisierung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes

[gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB Nr. 2.a) und b)]

Zurzeit handelt es sich um eine als Pferdekoppel genutzte, landwirtschaftliche Fläche.

Vergleichsebene, für die Betrachtung der **zu erwartenden Umweltauswirkungen auf Schutzgüter**, sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, also der vorgesehene Wechsel zwischen der bisherigen Landwirtschaftsfläche (L) in einer künftig dargestellten Wohnbaufläche (W).

Schutzgut - Mensch/ Gesundheit

- Der Vorhabenbereich schließt unmittelbar an die bestehende Ortsbebauung an.
- Es entsteht ein Wohngebiet in einer unbelasteten Siedlungslage.
- Der Verkehrsanschluss besteht über die regelgerecht ausgebaute Straße „Am Gudensberger Feld“.
- Das Verkehrsaufkommen wird sich leicht erhöhen, die Verkehrssicherheit bleibt ungeachtet dessen erhalten.
- Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt.
- Die Lärm- und Emissionsbelastungen entsprechen dem Gebietscharakter (Wohngebiet).

Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Belastungen für das **Schutzgut –Mensch/ Gesundheit: (0)**

➤ Schutzgut - Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Zugelassen ist zurzeit die landwirtschaftliche Nutzung des Geltungsbereiches, vorgesehen ist eine Wohnbebauung. Die Einflussnahme auf die biologische Vielfalt ist bei beiden Nutzungen prinzipiell als nachteilig zu bewerten.
- Die derzeitige Ausstattung der Fläche als vergleichsweise artenreiche Pferdekoppel, mit geringer Beweidungsdichte ist ein temporärer Zustand. Im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung wären

hier jederzeit auch intensivere Bewirtschaftungsweisen (Ackerfläche, Weide o. a.) zulässig und möglich.

- Im Vorhabenbereich gibt es keine geschützten Biotope oder Landschaftsbestandteile.
- Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind für den Standort weder bekannt noch zu erwarten. Eine dahingehende Untersuchungen und Einschätzung hat diese Aussagen für die Fauna bestätigt (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 4.).
- Auf die nächstliegenden Schutzgebiete besteht kein erhöhter Einfluss. Biotopvernetzungen werden nicht beeinträchtigt.

Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Belastungen für das **Schutzgut - Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt: (0)**

➤ **Schutzgut - Boden**

- Durch die bauliche Erschließung des Vorhabenbereiches und seine spätere Nutzung als Wohnbaufläche ergeben sich dauerhafte, lokale Beeinträchtigung des Schutzgutes – Boden, insbesondere durch die zu erwartende Flächenversiegelung.
- Infolge der Erschließung finden Eingriffe in das Bodengefüge statt.
- Aspekte der Bodenerosion bleiben unbeeinträchtigt.
- Vorbereitet wird der dauerhafte Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche mit hohem Bodenfunktionswert.

Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich lokal nachhaltige Belastungen für das **Schutzgut – Boden: (-)**

Abschnitt 5.2. in Kap. I, Teil A (s. dort) begründet die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes unter besonderer Betrachtung von Belangen Bodenschutzes.

➤ **Schutzgut - Wasser**

- Im Bereich der 38. Flächennutzungsplanänderung gibt es keine ständigen Oberflächengewässer. Es handelt sich weder um ein Überschwemmungs- noch Wasserschutzgebiet.
- Der Einfluss auf die Grundwasserneubildung bleibt marginal und unkritisch.
- Für das Wohnbaugebiet wird eine ökologisch vertretbare Regenwasserbewirtschaftung angestrebt.

Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Belastungen für das **Schutzgut - Wasser: (0)**

➤ **Schutzgut - Klima**

- Luftleitbahnen werden nicht beeinflusst.
- Der Eingriff in die ortsnahe Kaltluftentstehung ist unbedeutend.
- Es handelt sich um kein Vorranggebiet für die Windenergienutzung

Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Belastungen für das **Schutzgut - Klima:** (0)

➤ **Schutzgut - Landschaft/ Ortsbild**

- Der Vorhabenbereich ist kein Landschaftsschutzgebiet oder geschützter Landschaftsbestandteil.
- Sichtbeziehungen werden höchstens unwesentlich und nicht negativ beeinträchtigt bzw. verändert.
- Das Vorhaben ist am unmittelbaren westlichen Ortsrand von Gudensberg-Dissen geplant. Mit seiner Realisierung ergibt sich eine arrondierende Wirkung im Bezug auf die Ortsansicht und den Abschluss der Siedlungslage.

Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine negativen Belastungen für das **Schutzgut - Landschaft/ Ortsbild** (0)

➤ **Schutzgut - Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Planänderungsbereich ist seit historischen Zeiten eine ortsnahe, landwirtschaftlich genutzte Fläche.

- Baudenkmale sind nicht vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Die Vorgaben des Hessischen Denkmalschutzgesetzes beim Auffinden von möglichen Bodendenkmalen sind bei Erschließungsarbeiten zu beachten. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.
- Kultur und Sachgüter – auch im nahen Ortsbereich – bleiben durch eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche unbeeinträchtigt.

Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Belastungen für das **Schutzgut - Kultur und sonstige Sachgüter: (0)**

➤ **Schutzgut - Wechselwirkungen**

Unter Wechselwirkungen im Sinne der EG-Richtlinie und des UVP-Gesetzes lassen sich erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können.

Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen für das **Schutzgut - Wechselwirkungen**: (0)

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die **38. Änderung des Flächennutzungsplanes** ein Wohnbauvorhaben vorbereitet, das einen lokal nachteiligen **Einfluss auf das Schutzgut - Boden** haben wird. Andere Schutzgüter bleiben voraussehbar weitreichend unbeeinträchtigt.

2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung sowie bei anderweitigen Planungsmöglichkeiten

[gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB Nr. 2.b) und d)]

Die Auswirkungen bei Nichtdurchführung der 38. Flächennutzungsplanänderung sind im Wesentlichen schon in der Begründung der Planung (s. Teil A, Kap. I.) genannt worden. Sie werden an dieser Stelle nochmals zusammengefasst:

- Die Verfügbarkeit von innerörtlich bebaubaren Freiflächen sowie von Wohnungsleerständen wurden durch die Stadt Gudensberg im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes eingehend geprüft. Diesbezüglich vorhandene Kapazitäten genügen bei Weitem nicht aus, um der gegenwärtig bestehenden und an die Stadt Gudensberg konkret herangetragenen Nachfrage nach Wohnbauflächen nachkommen zu können.
- Im Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg gibt es keine freien Flächen mehr, die für eine 'künftige 'Wohnbebauung' dargestellt sind. Der im Regionalplan bis 2020 für Gudensberg prognostizierte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf von bis zu 22 ha Fläche ist bereits seit 2015 vollständig ausgeschöpft.
- Sollte das Vorhaben nicht durchgeführt werden, würde der Zuzug von Bürgern in Gudensberg nachlassen und schließlich versiegen. Dauerhaft könnte die Stadt als Wohnstandort an Interesse und schließlich auch an Attraktivität verlieren. Bauwillige würden sich verstärkt zu anderen Orten hin orientieren. Auch eine Abwanderung der Wohnbevölkerung aus

Gudensberg, insbesondere junger Familien, wäre eine zu erwartende Folgewirkung. In verstärktem Maße könnten davon die kleineren, ländlich geprägten Stadtteile von Gudensberg betroffen sein, also auch die Ortschaft Dissen.

- Nach derzeitigem Kenntnisstand hat die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen (s. Abschn. 2.2.) auf die meisten Schutzgüter. Es besteht kein Anlass, das Vorhaben bspw. aus Gründen des Natur-, Landschafts- oder Artenschutzes aufzugeben.
- Der Problematik des Verlustes an Freiflächen und damit Eingriffen in das Schutzgut Boden kann durch geeignete Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet entgegengewirkt werden.

Aufgrund der örtlichen Lage des Vorhabens sind u. a. folgende Vorteile herauszustreichen, die das Gebiet für Wohnnutzungen prädestinieren:

- Arrondierung der Siedlungslage am westlichen Ortsrand von Gudensberg-Dissen,
- gute infrastrukturelle Anbindung an die Ver- und Entsorgung sowie an den Ortsverkehr,
- ausgezeichnete Wohnlage (hängig angeordnet, nahezu belastungsfrei, Sichtbeziehungen).

Andere, möglicherweise besser situierte Flächen für die Wohnbebauung, stehen im Stadtteil Dissen gegenwärtig nicht zur Verfügung. Darüber hinaus wäre die Problematik der Bodeninanspruchnahme ähnlich einzuschätzen.

Weitere Argumente für die Ausweisung des Planänderungsbereiches als Wohnbaugebiet sind, dass die Fläche Eigentum der Stadt Gudensberg ist und hier bereits Versorgungsleitungen verlegt wurden.

2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

[gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB) Nr. 2.c)]

In Abschnitt 2.2. (s. dort) wurde festgestellt, dass der mit der **38. Änderung des Flächennutzungsplanes** beabsichtigte Wechsel von dargestellten Landwirtschaftsflächen (L) in Wohnbauflächen (W) einen lokal nachteiligen **Einfluss auf das Schutzgut – Boden** hat.

Besonders dadurch ergeben sich Eingriffsfolgen und -defizite, die bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu bewerten sind.

➤ **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sollen bei der Ausweisung und Erschließung des Gebietes sowie seiner späteren Nutzung vorgenommen werden, um zu erwartende negative Umweltwirkungen auf das vertretbare Maß zu begrenzen bzw. verträglich abzumildern. Die Verpflichtung der Stadt zur Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen und der in diesem Zusammenhang auftretenden Konfliktfolgen besitzt gemäß § 8a BNatSchG Vorrang gegenüber Ausgleichsmaßnahmen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der Umweltauswirkungen sind bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechend wirkende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 83 möglich. Zu nennen sind:

⇒ *Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung*

Unter dem Vorsatz zur harmonischen Einbindung der neu entstehenden Flächen in das Wohnumfeld, sind im Bebauungsplan die maximal zulässige Grundflächen- (GRZ) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) festzulegen, dazu die Situierung, Höhe und Gestaltung von Baukörpern. Hierdurch werden Einschränkungen für die zulässige Bebauung vorgenommen, die eine optimierte Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Bodens (Schutzgut) gewährleisten und zugleich die verträgliche Einbindung des Wohngebietes in den Siedlungsraum herstellen.

⇒ *Festsetzung zu Anpflanzungen im Geltungsbereich*

Diese Festsetzungen auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 25 BauGB bzw. § 81 der HBO tragen in gewissem Maße dazu bei, schädliche Umweltwirkungen zu reduzieren. Exemplarisch zu nennen sind Gehölzanpflanzungen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken.

Weitere Maßnahmen und Vorgaben zur *Vermeidung* und zur *Verringerung* der Umweltauswirkungen sollten im Zuge der späteren baulichen Realisierung erfolgen. Zu nennen sind hier nur beispielhaft:

⇒ *Vorgaben zur umweltschonenden Erschließung*

(beispielsweise Verankerung in den öffentlichen Bauverträgen wie verbindliche Bauzeiten, Verwertungsgebot von Bodenaushub, Verwendung nachhaltiger Baustoffe und -materialien etc.)

⇒ *öffentliche Beratung und Förderung*

(beispielsweise zur Nutzung regenerativer Energien, zur Versickerung oder Nutzung von Niederschlagswasser, zur Einrichtung von strukturreichen Hausgärten usw.).

➤ **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die *naturschutzrechtliche Eingriffsregelung* ist seit dem 01.01.1998 in das BauGB (§ 1a Abs. 3 BauGB) integriert und wird dort fortgeschrieben. Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe: „*Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können*“.

Ein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand und folglich Ausgleichsbedarf, der sich aus der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ableiten lässt, ergibt sich vor allem aufgrund der folgenden Sachverhalte:

- *Vorbereitung zur Ausweisung von Bauflächen für ein Wohngebiet,*
- *Vorbereitung zur Festsetzung von neuen Verkehrsflächen zur Erschließung und zum verkehrstechnischen Anschluss des Geltungsbereiches.*

Die hiermit einhergehenden Eingriffe in den Naturraum lassen eine Flächenversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches von etwa 40 % erwarten. Dadurch ergeben sich nachteilige Umweltwirkungen, besonders im Bezug auf das Schutzgut - Boden (s. a. Abschnitt 2.2.), die es auszugleichen gilt. Innerhalb des Geltungsbereiches kann und soll ein solcher Ausgleich nicht umgesetzt werden. Im Interesse des schonenden Umgangs mit Boden, ist eine verdichtete Bebauung in ortsnahe Lage, wie mit dem Vorhaben eingeleitet, allgemein günstiger zu bewerten, als größere Flächeninanspruchnahmen für die gleiche Besiedlungszahl. Die geplante Baufläche soll deshalb auch in erster Linie zur Wohnnutzung dienen.

Um die zu erwartenden Eingriffe zu kompensieren ist folglich erforderlich, externe Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen und im bauleitplanerischen Verfahren, also in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 83 verbindlich festzusetzen. Vorgesehen ist:

Externe Kompensationsmaßnahme (§ 9 (1) Nr. 20 und § 1a (3) BauGB)

Das durch die Bauleitplanung veranlasste Ausgleichserfordernis ist auf dem Flurstück Nr. 9/1 (teilweise) in Flur 4, Gemarkung Gleichen der Stadt Gudensberg auszugleichen. Auf der ca. 3.000 m² großen Fläche, die bislang intensiv ackerbaulich bewirtschaftet wurde, ist eine Streuobstwiese anzulegen, durch extensives Beweiden zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Ausgleichsmaßnahme ist Teil des vorgesehenen außerschulischen Lernortes „Streuobstwiese Wartberg“. Aufgrund ihrer Lage ist die vorgesehene Fläche hierfür besonders geeignet. Die spezifische Pflege und Erhaltung der Streuobstwiese wird durch die Beweidung mit Schafen und Ziegen unterstützt.

Für die als Ersatzmaßnahme zur Verfügung gestellte Fläche im Außenbereich ist aufgrund ihrer Größe, Vernetzung und Lage per se eine naturnahere Entwicklung vorauszusagen, als es bei vergleichbaren Ausgleichen im Bauvorhabengebiet der Fall wäre.

Positiv betroffen sind durch die Ausgleichsmaßnahme nicht nur der Naturschutz, sondern auch andere Gemeingüter. Hier besonders zu nennen ist auch der **Bodenschutz**. Dazu noch folgende Anmerkung: In Abschnitt 2.3. (s. dort) wird festgestellt, dass insbesondere wegen der Eingriffe in das Schutzgut – Boden, ein Kompensationsbedarf entsteht. Adäquate Ausgleiche – beispielsweise eine gleichwertige Entsieglung von Flächen – sind im Bereich der Stadt Gudensberg zurzeit nicht umsetzbar. Die vorgesehene Kompensationsmaßnahme (Streuobstwiese) soll deshalb auch einen Beitrag zum Bodenschutz liefern und in diesem Zusammenhang zumindest einen entsprechenden Teilausgleich herbeiführen. Mit der künftig extensiven Bewirtschaftung der Ackerfläche als Streuobstwiese ist die Einstellung von Dünger- und Herbizideinträgen verbunden.

Der Hemerobiegrad verändert sich dadurch mittelfristig von naturfern (stark beeinflusste Agrarlandschaft) auf zumindest halbnatürlich (mäßig beeinflusst). Es ist also eine gewisse 'Erholung' der hier großflächig-zusammenhängenden Bodenbereiche zu erwarten.

2.5. Ergebnisse der Umweltprüfung als Zusammenfassung

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf die meisten der ausgewiesenen Schutzgüter veranlasst werden. Neben den allgemein gebotenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von negativen Umweltwirkungen, ist ein Ausgleich für die mit der Planung eingeleitete nachteilige Einflussnahme erforderlich. In diesem Zusammenhang wird mit der Anlage einer Streuobstwiese in der Gemarkung Gleichen eine geeignete Ersatzmaßnahme vorgesehen.

Als zusammenfassendes Ergebnis der angestellten Umweltprüfung ist festzustellen:

Von der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Das Vorhaben ist weitgehend umweltverträglich.

3. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

[gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB Nr. 3b)]

Nach den Ausführungen im Abschnitt 2. des vorliegenden Umweltberichtes sind durch die 38. Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Auf spezielle, über die allgemeingültige Kontrollpflicht bei der Umsetzung von Bauleitplänen hinausgehende Überwachungsmaßnahmen (Montierung), kann nach gegenwärtigem Erkenntnisstand verzichtet werden.

4. Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bauleitplanungsvorhaben

Die Regelungen zum Artenschutz werden auf Ebene der Bauleitplanung abgeprüft, obschon die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erst mit der Zulassung eines Bauvorhabens (nach der Baugenehmigung) relevant wird. Eine Bauleitplanung, deren Inhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden kann, ist nicht vollzugsfähig.

Die Prüfung von Verbotstatbeständen und Ausnahmevoraussetzungen des Artenschutzes erfolgt unabhängig von den Eingriffsregelungen des BauGB, weshalb sie der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich ist.

Aus diesem rechtlichen Hintergrund hat der Vorhabenträger eine **„Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 83 „Am Fischweg“ der Stadt Gudensberg (Dissen)“** vornehmen lassen. Die Untersuchung [Diplom-Biologe Torsten Cloos, Spangenberg, 17.03.2017] hat zum Ergebnis, dass *„Das Eintreten der Verbotstatbeständen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG für alle geprüften Arten/ Artengruppen ausgeschlossen werden kann.“*

Unter diesen Vorgaben wird Folgendes, mit Blick auf darauf, ob Arten der FFH-Richtlinie und/ oder der europäischen Vogelschutzrichtlinie im Vorhabenbereich anzutreffen bzw. künftig zu erwarten sind, festgestellt:

Pflanzenarten gemäß Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten gemäß Anhang IV b) der FFH-Richtlinie sind nicht verzeichnet, noch für den in Rede stehenden Standort bekannt. Aufgrund der Lebensraumausstattung ist auch ein potenzielles Vorkommen dieser Pflanzenarten für den Wirkungsraum des Vorhabens auszuschließen.

- Es treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 4 i.V. mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein.

Tierarten gemäß Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Tierarten gemäß Anhang IV a) der FFH-Richtlinie sind nicht verzeichnet, noch für den in Rede stehenden Standort bekannt. Aufgrund der Lebensraumausstattung ist auch das potenzielle Vorkommen dieser Tierarten für den Wirkungsraum des Vorhabens auszuschließen.

- Es treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 4 i.V. mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein.

**Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten
nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie IV a) der FFH-Richtlinie**

Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie IV a) der FFH-Richtlinie sind für den in Rede stehenden Standort nicht bekannt.

Eine besondere Bedeutung des Planänderungsbereiches für Zielarten und typische Vertreter auf Äckern und landwirtschaftlichen Kulturen kann nicht angenommen werden.

- Es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 4 i.V. mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einschlägig.

Zum Stand der gegenwärtigen Prüfung wird festgestellt, dass ein **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand bei Realisierung der 38. Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten** ist.

Zusammenfassung

Die Stadtverordnetenversammlung von Gudensberg hat den Aufstellungsbeschluss zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Am Fischweg" für eine etwa 1 ha große Fläche am Siedlungsrand des Gudensberger Stadtteils Dissen.

Ziel des vorbereitenden Bauleitplanungsverfahrens ist es, den Geltungsbereich, der im Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg bisher als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt ist, mit der 38. Planänderung künftig als Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) BauGB darzustellen. Damit soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 rechtlich sichergestellt und die Ausweisung von Wohnnutzungen vorbereitet werden.

Die vorliegende Begründung nach § 5 (5) BauGB ist Bestandteil des Verfahrens.

Sie erläutert und begründet in Teil A - Planungsbericht die städtebaulichen Ziele und Absichten der 38. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg.

Teil B der Begründung - der Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschreibt die frühzeitig ermittelten Umweltauswirkungen, des mit der vorbereitenden Bauleitplanung eingeleiteten Vorgangs. Im Ergebnis der Umweltprüfung ergibt sich, dass Auswirkungen auf die meisten Schutzgüter oder den Artenbestand nicht zu erwarten sind.

Die vorhabensbedingt zugelassen Eingriffe in das Schutzgut - Boden werden durch eine naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahme kompensiert. Spezielle, über die allgemeine Kontrollpflicht bei der Umsetzung von Bebauungsplänen hinausgehende Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

- ENTWURF -

38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gudensberg

- Begründung -

Gudensberg, im Mai 2017