



Stadt Gudensberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 83 „AM FISCHWEG“

- Begründung -

(§ 9 Abs. 8 und § 2a BauGB)

(ENTWURF)

Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan

Henschelweg 11, 34392 Ahnatal

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Bebauungsplan Nr. 83 „Am Fischweg“ – Bestandteile der Planung	5
Rechtsgrundlagen	5
Teil A – Planungsbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB)	
I. Begründung des Bauleitplanungsvorhabens	6
1. Anlass und Ziele	6
2. Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 83	8
3. Einfügung des Vorhabens in vorgeordnete Planungen	11
4. Auswirkungen der Planung auf die Stadtentwicklung	12
II. Begründung und Erläuterung der Planinhalte	15
1. Räumlicher Geltungsbereich	15
2. Art und Maß der baulichen Nutzung	16
2.1. Art der baulichen Nutzung	16
2.2. Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung der Höhenlage	17
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
4. Verkehrsflächen; Zufahrten	20

	Seite
5. Versorgungsflächen; Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; Abfall- und Abwasserbeseitigung, Ablagerungen	24
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
7. Anpflanzungen und deren Erhaltung; Begrünung von Privatgrundstücken	33
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35

TEIL B - Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Planungsvorhaben und Umweltschutzziele	38
1.1. Vorhabenbereich und Absichten	38
1.2. Für den Vorhabenbereich in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	39
2. Umweltprüfung – Beschreibung und Bewertung, der von dem Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen	42
2.1. Erwartungshorizont - Abschätzung zu den Auswirkungen des Vorhabens	42
2.2. Vorgehensweise und angewendeten Methodik	44

	Seite
2.3. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Realisierung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes	46
2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung sowie bei anderweitigen Planungsmöglichkeiten	55
2.5. Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	56
2.5.1. Vorgaben und Anregungen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltwirkungen	56
2.5.2. Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	58
2.5. Ergebnisse der Umweltprüfung als Zusammenfassung	64
3. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	65
4. Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bauleitplanungsvorhaben	66
<hr/>	
Zusammenfassung	68

Bebauungsplan Nr. 83 „Am Fischweg“ - Bestandteile der Planung

Die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 83 „Am Fischweg“ bestehen aus:

- **PLANZEICHNUNG zum Bebauungsplan Nr. 83** (Maßstab 1: 500)
mit Darstellung der Planinhalte gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
- **BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 83** bestehend aus
 - Teil A - Planungsbericht** (§ 9 (8) BauGB)
mit Begründung des Verfahrens und seinen städtebaulichen Absichten sowie
 - Teil B - Umweltbericht** (gemäß § 2a BauGB)
Der Umweltbericht beschreibt die mit der Bauleitplanung eingeleiteten und zu erwartenden Umweltauswirkungen.

Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 sind:

BAUPLANUNG- UND RAUMORDNUNGSRECHT

- 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 Planinhaltes (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).

LANDESBAURECHT

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, ber. S. 180), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457)

NATURSCHUTZRECHT

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

Teil A – Planungsbericht (§ 9 (8) BauGB)

I. Begründung des Bauleitplanungsverfahrens

1. Anlass und Ziele

In Verantwortung der politischen Vertreter einer Kommune steht es, die Ortsentwicklung unter Wahrung der unterschiedlichen Bürgerbelange voranzubringen. Hierzu gehört die vorausschauende Bewertung möglicher Entwicklungen, verbunden mit der Verhinderung oder der Förderung von Vorhaben. Eines der wichtigsten Instrumentarien ist in diesem Zusammenhang die Bauleitplanung.

In Wahrnehmung dieser Aufgaben, hat die Stadtverordnetenversammlung von Gudensberg am 24. November 2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 83 „Am Fischweg“** gefasst. Zum selben Termin wurde die *Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gudensberg* beschlossen.

Die Geltungsbereiche der beiden bauleitplanerischen Verfahren sind nahezu identisch: Es handelt sich um eine ca. 1 ha große, städtische Fläche im Gudensberger **Stadtteil Dissen**. Bislang ist der Bereich im Flächennutzungsplan als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und der im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB stattfindenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 soll hier Baurecht für ein künftiges Wohngebiet bauleitplanerisch vorbereitet und schließlich erreicht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 begründet sich wie folgt:

A. Bevölkerungsentwicklung - Schaffung von dringend erforderlichen Wohnbauplätzen

- In Gudensberg besteht ein deutlicher Mangel an Baugrundstücken. Die dahingehenden Nachfragen - insbesondere nach Bauplätzen für die spätere Wohnnutzung - sind seit einigen Jahren unvermindert hoch. Innerörtlich bebaubare Freiflächen und Wohnungsleerstände gibt es nur in sehr geringer Kapazität bzw. Verfügbarkeit.
- Der im Regionalplan Nordhessen (RPN) 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 neuen Wohnbauflächen ausgewiesen.

- Im Sinne der Stadtentwicklung ist es grundsätzlich positiv zu sehen, dass das Interesse vieler Menschen, in Gudensberg wohnen zu wollen, seit Jahren anhaltend hoch ist. Bemerkenswert sind in diesem Zusammenhang die sogenannten Wanderungsgewinne. Sie lagen für das vergangene Jahrzehnt bei über 400 Einwohnern.
- Damit zeigt sich die Attraktivität der Stadt. Diese ist zum einen durch die Lage von Gudensberg in Nähe von Kassel und Baunatal, mit den hier bestehenden vielfältigen Arbeitsangeboten, begründet. Zum anderen bietet die Stadt Gudensberg selbst interessante Angebote kultureller Art, gute Möglichkeiten zu einer attraktiven Freizeitgestaltung, Schulen und andere Bildungseinrichtungen, örtliche Arbeitsmöglichkeiten und eine bestens ausgebaute Infrastruktur.
- Mit der Schaffung von Wohnbauplätzen ist üblicherweise ein Zuwachs an jungen Familien mit Kindern verbunden. Diese Tatsache ist für die perspektivische Entwicklung einer Kommune von besonderem Gewinn. Die Sozialstruktur kann so aufrechterhalten und der gegenwärtig, vor allem in den ländlichen Gebieten Deutschlands, festzustellenden Überalterung der Wohnbevölkerung wird dadurch entgegengewirkt.

B. Lenkung der Siedlungsentwicklung mit den Mitteln der Bauleitplanung

- Die Verantwortlichen der Stadt Gudensberg müssen sich den im vorherigen Abschnitt A. dargestellten Aufgaben stellen und sie im Sinne einer positiven städtebaulichen Entwicklung umsetzen. Konkret bedeutet das, es sind neue Wohngebiete an geeigneten Standorten auszuweisen und mit öffentlichen Mitteln zu erschließen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Am Fischweg“ ist eine Maßnahme, die hiermit im direkten Zusammenhang steht.
- In dem notwendigen bauleitplanerischen Verfahren werden öffentliche und private Belange geäußert und mit dem Ziel abgewogen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, dabei das Ortsbild zu erhalten und weiterzuentwickeln.
- Ein wichtiges Anliegen der Stadtentwicklung von Gudensberg ist es, hierbei auch Ansiedlungen in den meist noch ländlich geprägten Stadteilen zu ermöglichen und zu fördern. Es gilt, diese Orte als attraktive Wohnstandorte zu erhalten und sie mit all ihren Vorzügen noch stärker in die Stadtentwicklung von Gudensberg einzubeziehen. Der Bebauungsplan Nr. 83 beabsichtigt in diesem Zusammenhang die Schaffung eines etwa 1 ha großen Wohnbaugebietes im Stadtteil Dissen und damit eine städtebaulich vertretbare Erweiterung der Siedlungslage am westlichen Ortstrand.
- Der gewählte Vorhabenbereich bietet sich als Standort für eine kleinere Wohnsiedlung an. Es bestehen gute Möglichkeiten zur Anbindung an das vorhandene Siedlungsgefüge. Darüber hinaus handelt es sich um eine belastungsfreie und schöne Wohnlage auf leicht hängigem Gelände.

2. Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 83

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 83 ist in der Planzeichnung (s. dort) dargestellt. Er besteht aus den zwei Teilbereichen: **Geltungsbereich A** und **Geltungsbereich B**:

Geltungsbereich A:

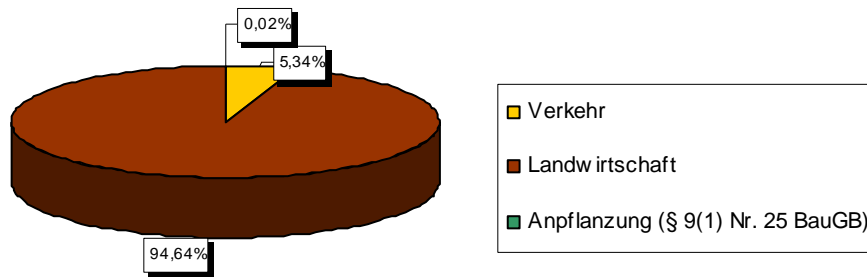
Den im vorherigen Abschnitt 1. dargestellten Absichten folgend, soll für den Geltungsbereich **A** die Ausweisung eines Wohngebietes erfolgen. Die Gesamtfläche von Geltungsbereiches A beträgt ca. 1,042 ha. Die betreffenden Grundstücke im Stadtteil Dissen sind alle im Besitz der Stadt Gudensberg:

Geltungsbereich A: Stadt Gudensberg, Gemarkung Dissen, Flur 7	Fläche	bisherige Nutzungen (Grundlage)	künftige bauliche Nutzung nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83
Flurstück-Nr. 48/3	ca. 9.791 m ²	Flächen für die Landwirtschaft ¹⁾ (gemäß F-Plan)	Allgemeines Wohngebiet (WA) (38. Änderung F-Plan/ B-Plan Nr. 83)
Flurstück-Nr. 133/58, anteilig	ca. 584 m ²	Verkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung (gemäß B-Plan Nr. 53)	Verkehrsfläche und private Flächen im WA- Gebiet (B-Plan Nr. 83)
Flurstück-Nr. 65, anteilig	ca. 42 m ²	Verkehrsfläche (gemäß B-Plan Nr. 53)	Verkehrsfläche und private Flächen im WA- Gebiet (B-Plan Nr. 83)

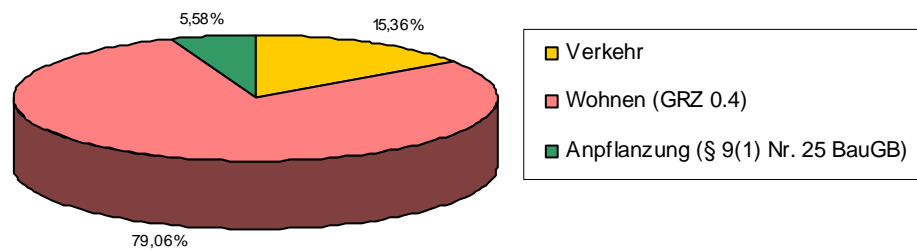
¹⁾ Die Fläche wird zurzeit als Weide für Tiere (Pferdekoppel) genutzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 sehen folgende Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich A vor:

Bestand



B-Plan Nr. 83



Bemerkenswert ist, dass lediglich ca. 10% der Fläche für die zusätzliche Verkehrserschließung benötigt werden und fast 80 % für die beabsichtigte Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Damit ist eine effektive und schonende Bodennutzung sichergestellt.

Geltungsbereich B:

Der Geltungsbereich **B** dient ausschließlich dazu, die mit dem Bauleitplanungsvorhaben eingeleiteten Eingriffe in Schutzgüter wie Natur, Boden und Landschaft auszugleichen. Am Eingriffsort (= Geltungsbereich A) selbst ist das weder in erforderlichem Umfang möglich noch gewollt. Diese Fläche soll primär der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Bei dem Geltungsbereich B handelt es sich um eine externe Fläche von ca. 0,3 ha Größe im Außenbereich des Stadtteils Gleichen. Die Stadt Gudensberg ist Eigentümerin des Grundstücks:

Geltungsbereich B: Stadt Gudensberg, Gemarkung Gleichen, Flur 4	Fläche	bisherige Nutzungen (Grundlage)	künftige bauliche Nutzung nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83
Flurstück-Nr. 9/1, anteilig	ca. 3.000 m ²	Flächen für die Landwirtschaft ¹⁾ (gemäß F-Plan)	externe Ausgleichsfläche für Ersatzmaßnahmen ²⁾ (B-Plan Nr. 83)

¹⁾ Die Fläche wird zurzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

²⁾ Als Ausgleichsmaße ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen.

3. Einfügung des Vorhabens in vorgeordnete Planungen

(§ 8 (2) BauGB)

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem **Flächennutzungsplan** (= vorbereitende Bauleitplanung) abzuleiten. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg ist das Vorhabensgebiet (Geltungsbereiche A und B) als `Flächen für die Landwirtschaft` (L) nach § 5 (2) Nr. 9. a) BauGB dargestellt.

Um den Bebauungsplan Nr. 83 und damit die Absichten für ein Wohnbaugebiet in Dissen umsetzen zu können, ist also zunächst eine diesbezügliche Änderung des Flächennutzungsplanes für den **Geltungsbereich A** erforderlich. Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung von Gudensberg, zeitnah zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Am Fischweg“, die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gudensberg beschlossen. Beide Bauleitplanungsverfahren werden parallel (§ 8 (3) BauGB) durchgeführt. Mit der 38. Flächennutzungsplanänderung werden der bisher als `Fläche für die Landwirtschaft` (L) dargestellte Vorhabensbereich (Geltungsbereich A) künftig als `Wohnbaufläche` (§ 5 (2) Nr. 1. BauGB) dargestellt und damit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Am Fischweg“ vorbereitet.

Für den **Geltungsbereich B**, der fungiert als externe Ausgleichsfläche, sind zunächst keine Änderungen im Flächennutzungsplan vorgesehen. Das Baugesetzbuch sieht in § 5 (2 a) vor: „Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes können den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.“ Die abweichende Darstellung des Geltungsbereiches B im Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 können im Wege einer allgemeinen Berichtigung geprüft und ggf. angepasst werden.

Gleiches gilt, falls diesbezügliche Abweichungen auch für den geltenden Landschaftsplan der Stadt Gudensberg bestehen sollten. Grundsätzlich findet § 4 Absatz 4 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) Anwendung. Demnach sind die Ziele und Maßnahmen der Landschaftspläne bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und soweit geeignet in diese zu übernehmen.

4. Auswirkungen der Planung auf die Stadtentwicklung

Die künftige Entwicklung von Dissen ist heute unmittelbar in die städtebauliche Konzeption für Gudensberg eingebunden. Hauptaugenmerk ist es, die Stadt als regionales Grundzentrum langfristig zu erhalten und weiterzuentwickeln. Schwerpunkte hierfür sind:

- Erhaltung, Ausbau und Verbesserung der Infrastrukturangebote,
- Weiterentwicklung und Verbreiterung der Gewerbestruktur mit ihren örtlichen Arbeitsangeboten,
- Schaffung und Erhaltung von Wohnraum,
- Förderung und Entwicklung der ländlich geprägten Stadtteile.

Städtebauliche Planungen – so die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 – haben diese Anforderungen in ihrem möglichen Umfang zu beachten und durchzusetzen. Sie sollen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In diesem Zusammenhang werden im Bebauungsplan Nr. 83 folgende Anforderungen besonders berücksichtigt:

1. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet „Am Fischweg“ betrifft eine ca. 1 ha große Fläche am Ortsrand von Dissen. Seine Lage bietet gesunde Lebensverhältnisse. Sie ist frei von Belastungen wie Lärm, Staub und anderen Emissionen sowie von nicht natürlichen Lichteinträgen. Aufgrund der Nähe zur freien Landschaft und der in Nord-Süd-Richtung gegebenen, leichten Hanglage, ergibt sich eine hohe Wohnqualität. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird sich ausnahmslos auf den Anliegerverkehr beschränken.

Überdies stellt der Bebauungsplan Nr. 83 durch seine Festsetzungen gute Wohnbedingungen für den Vorhabenbereich sicher. Hierzu zählen die Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Kapitel II., Abschnitt 2.). Die initiierte Baudichte ermöglicht neben der reinen Wohnnutzung auch die Anlage von erholungswirksamen Freibereichen auf den Grundstücken. Die Sicherheit der Wohnbevölkerung ist u. a. auch durch die Festsetzung von Verkehrsflächen (Kapitel II., Abschnitt 4.) berücksichtigt. Damit werden die wesentlichen Grundlagen für die Lage und spätere Ausgestaltung der Erschließungsstraße bestimmt. Ein für alle Verkehrsteilnehmer sicherer Durchgang im Quartier wird ebenso gestaltbar, wie die Schaffung von verkehrs- und versorgungstechnisch erforderlichen Anschlüssen für die einzelnen Wohngrundstücke.

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 dient in erster Linie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, verbunden mit der Schaffung von privatem Eigentum. Als Art der baulichen Nutzung ist für den Vorhabenbereich das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt (Kapitel II., Abschnitt 2.). Die mit der Realisierung des Bauleitplanungsvorhabens zu erwartenden, positiven Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung sind im vornehmlichen Interesse der Stadt Gudensberg. Sie sichern perspektivisch gesehen den Erhalt der örtlichen Sozial- und Infrastruktur und prägen wesentlich den Charakter der städtebaulichen Entwicklung im Stadtteil Dissen.

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes "Am Fischweg" kann, aufgrund der inhaltlich und flächenmäßig eingegrenzten Gebietsstruktur, nur einigen, der in § 1 (6) Nr. 3 BauGB genannten Bedürfnissen nachkommen. Das betrifft zuerst die Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern, aber auch kleineren Haushalten, alten Menschen und Berufspendlern. Die zugelassene Bauweise (Kapitel II., Abschnitt 3.) bietet vielfältige Möglichkeiten für eine an individuelle Ansprüche und Bedürfnisse angepasste Grundstücksnutzung.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass in Gudensberg bereits sehr gute infrastrukturelle Rahmenbedingungen vorliegen, die den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB benannten Bedürfnisse weitreichend nachkommen. Die Verkehrsanbindung des Festsetzungsgebietes trägt dazu bei, diese örtlichen Einrichtungen des Bildungswesens (Grundschule, Kindertagesstätten), von Sport, Freizeit und Erholung (Kinderspielplätze, Sporthalle, Sportplätze etc.) schnell und gefahrlos erreichen zu können. Da bestimmten Bedürfnisse weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 noch innerhalb des Stadtgebietes von Gudensberg nachgekommen werden kann, das gilt beispielsweise für Theater oder Hochschulen, treten Siedlungsräume höherer Zentralität an diese Stelle. Hier zu nennen ist in erster Linie Kassel als das städtische Oberzentrum. Die Stadt kann über den angeschlossenen Bahn- und Autobahnverkehr von Gudensberg aus jederzeit schnell erreicht werden.

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 hat die Stadt Gudensberg die vielfach artikulierten Wünsche nach Schaffung von privatem Wohneigentum bewusst zu dem Vorhabenbereich in Dissen gelenkt. Seine Eignung als Wohnstandort ist unstrittig. Zudem wird hierdurch eine in Größe und Lage

vertretbare Siedlungserweiterung für den ländlich geprägten Stadtteil Dissen eingeleitet. Das festgesetzte, etwa 1 ha große Wohngebiet, passt sich räumlich und strukturell an die bestehende Ortslage an. Mit der baulichen Erweiterung wird zugleich ein arrondierender 'Lückenschluss' am westlichen Siedlungsrand vollzogen. Die festgesetzte Baudichte (GRZ 0,4) stellt sicher, dass eine Zersiedlung der Landschaft vermieden wird.

*7. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)*

Bestandteil der vorliegenden Begründung ist im Teil B der Umweltbericht (§ 2a BauGB). Dieser befasst sich in besonderem Maße mit den möglichen Eingriffen in ausgewiesene Schutzgüter wie Natur, Boden und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 83 vorbereitet werden. In diesem Zusammenhang sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, u. a. die Ausweisung eines externen Geltungsbereiches B in der Gemarkung Gleichen. Sie werden Bestandteil der Satzung zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 83, wodurch ihre Beachtung und Umsetzung rechtlich abgesichert ist.

*8. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur, der Landwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Am Fischweg" dient aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung in erster Linie zur Schaffung von Wohneigentum und deshalb nur mittelbar den Belangen der Wirtschaft. Zu nennen ist hierbei bspw. das Baugewerbe im Zusammenhang mit der Ausführung von Erschließungs- und Bauarbeiten im Gebiet oder der Handel mit seinem Zugewinn an potentiellen Kunden.

Die Ansiedlung von nicht störenden Handwerksbetrieben und Freiberuflern ist innerhalb des festgesetzten 'Allgemeinen' Wohngebietes zulässig, Damit berücksichtigt sind insoweit auch einige der Zielsetzungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.

Weitere, der in § 1 (6) BauGB genannte Belange, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 nicht oder nur mittelbar berührt wie bspw. Denkmalschutz und Denkmalpflege, Belange von Kirchen und Religionsgesellschaften, Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes oder Belange des Hochwasserschutzes. Dessen ungeachtet, wird durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 83 und die Beteiligung von zuständigen Behörden und Nachbargemeinden gemäß §§ 3 und 4 BauGB sichergestellt, dass auch diese Belange – falls betroffen – im Aufstellungsverfahren berücksichtigt werden können.

II. Begründung und Erläuterung der Planinhalte

Im Kapitel II. werden alle Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 83 „Am Fischweg“ dargestellt, baurechtliche Festsetzungen auf Grundlage von § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO sowie § 81 der Landesbauordnung (HBO) sind als **Fettdruck** hervorgehoben.

Die Festsetzungen sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Bedeutung und Auswirkungen erläutert und begründet. Sie werden rechtsverbindlich, nachdem die Stadtverordnetenversammlung von Gudensberg den Bebauungsplan Nr. 83 "Am Fischweg" als Satzung beschlossen hat und die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgt ist.

Zusätzliche Hinweise im nachfolgenden Text beziehen sich, über die Begründung hinausgehend, vor allem auf die spätere Realisierung des Vorhabens auf Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Hinweis:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 "Am Fischweg" können nur Ausnahmen bzw. Befreiungen erteilt werden, wenn die hierfür notwendigen Voraussetzungen gemäß § 31 BauGB bzw. nach Hessischer Bauordnung (HBO) konkret vorliegen und ausreichend zu begründen sind.

1. Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 (7) BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 83 "Am Fischweg" gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Der Geltungsbereich für das vorliegende Bauleitplanungsvorhaben besteht aus den zwei Teilgebieten (s. Planzeichnung):

Geltungsbereich A (Allgemeines Wohngebiet "Am Fischweg")

und **Geltungsbereich B** (externe Kompensationsfläche für naturschutzrechtliche Ausgleichs).

Für weitere Erläuterungen zum Geltungsbereich wird auf Kapitel I., Abschnitt 2. verwiesen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen im entscheidenden Maße den Inhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes und damit die städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsziele für das Bauvorhabengebiet.

2.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

In der Planzeichnung wird als bauliche Nutzung für den Geltungsbereich das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht am besten den städtebaulichen Zielen für den Standort am Ortsrand von Dissen (Geltungsbereich A). Sie eröffnet gute Möglichkeiten, damit sich das neu entstehende Baugebiet schnell in das Siedlungsgefüge einbindet und mit den bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft harmonisiert. Das gilt besonders im Bezug auf das ähnlich entwickelte Wohngebiet, auf der nördlich gegenüberliegenden Seite der Straße „Am Gudensberger Feld“. Dieses war hier auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 53 „Am Gudensberger Feld“ (rechtskräftig seit 01.12.2000) entstanden.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 BauNVO sind darüber hinausgehend grundsätzlich oder ausnahmegebunden auch andere, hiermit verträgliche Nutzungen gestattet. So eröffnet beispielsweise die Zulässigkeit von Versorgungseinrichtungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie von nicht störenden Handwerksbetrieben (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) Möglichkeiten für die erwünschte Nachhaltigkeit sowie Funktionsmischung. In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 13 BauNVO grundsätzlich auch Räume für Freiberufler und artverwandte Gewerbetreibende zulässig. Für diesbezüglich spezielle Vorhaben können sich jedoch Einschränkungen im Rahmen der Rechtsprechung ergeben, so bspw. aus der Definition des Berufsbildes heraus oder durch die Notwendigkeit zur flächenmäßigen Eingrenzung von bestimmten Vorhaben bzw. Anlagen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (3) Nrn. 1., 3., 4. und 5. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Stadt Gudensberg schließt damit auf bauleitplanerischer Ebene folgende Nutzungen für den Geltungsbereich aus, die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können:

Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 – Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 – Tankstellen.

Wichtigste Begründung für den Ausschluss dieser Nutzungen ist, dass die neu entstehenden und dringend benötigten Bauflächen in erster Linie für Wohnnutzungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in diesem Zusammenhang nicht zugelassen, weil ihre wirtschaftlich notwendigen Flächen bedeutende Teile des Vorhabenbereiches beanspruchen würden, die dann für Wohnnutzungen nicht mehr zur Verfügung ständen. Darüber hinaus besteht für diese Nutzungen, ebenso wie für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen, langfristig hier kein örtlicher Bedarf.

Der Stadt Gudensberg bleibt es unbenommen, einzelne Anlagen bzw. Nutzungen für das Vorhabengebiet begründeter Weise auszuschließen (bspw. nach § 15 BauNVO), selbst wenn diese nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig bzw. ausnahmegesondert zulässig sein sollten. Ausschlussgründe ergeben sich beispielsweise bei Vorhaben und Anlagen, die der Eigenart des Baugebietes (in Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung) widersprechen würden oder von denen unzumutbare Belästigungen und Störungen der Wohnbevölkerung zu erwarten sind.

2.2. Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 bis 21a BauNVO; § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmen wesentlich die städtebauliche Dichte im Geltungsbereich A. Aus diesem Hintergrund sind Vorgaben erforderlich, die wirksame und fassbare Beschränkungen der Bebauung für alle drei Raumdimensionen vorgeben.

In der Planzeichnung ist für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16 und 19 BauNVO die Obergrenze von 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus dem Verhältnis von überbauter Grundfläche zur Fläche des Baugrundstückes. Mit der getroffenen Festsetzung besteht innerhalb des Geltungsbereiches die Möglichkeit, die Grundfläche bis zu 40 % zu überbauen, das entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO. Mit der GRZ von 0,4 wird eine Baudichte initiiert, die im Einklang mit dem Ziel steht, eine schonende und damit effektive Bodenbenutzung zu gewährleisten. Sie nähert sich zudem der bestehenden Besiedlungsdichte in der Nachbarschaft an, so in dem Wohngebiet nördlich der Straße „Am Gudensberger Feld“.

In der Planzeichnung ist für die Geschossflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16 und 20 BauNVO die Obergrenze von 0,6 festgesetzt.

In der Planzeichnung ist die Anzahl der Vollgeschosse (Z) auf höchstens zwei (II) festgesetzt.

Zum einen entsteht durch diese Festsetzung die Möglichkeit, innerhalb der zulässigen Grundfläche bis zu zweigeschossige Baukörper zu errichten. Darüber hinaus bedeuten sie aber auch, dass ein drittes Vollgeschoss (bspw. im Keller- oder Dachbereich) nicht zulässig ist, unabhängig von architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten (wie Staffelgeschosse etc.) oder unter Ausnutzung der Geländeentwicklung innerhalb des Baufeldes.

Die bis zu zweigeschossige Bauweise schafft ausreichende Voraussetzungen, um die Bauwünsche für ein Eigenheim, auch für mehrere Generationen oder größere Familien, zu verwirklichen.

Um die zulässige Höhe von Gebäuden, über die bereits vorgegebene Vollgeschossszahl hinausgehend, konkret zu fixieren, werden folgende Festsetzungen vorgenommen:

Entsprechend der Planzeichnung sind gemäß § 18 BauNVO als maximale Firsthöhen (FH) der Gebäude festgesetzt:

FH 11,5 m	FIRSTHÖHE, Dachneigungen > 25°,
FH 8,5 m	FIRSTHÖHE, Dachneigungen > 5° bis 25°,
FH 7,0 m	FIRSTHÖHE, Dachneigungen </= 5°.

Untere Bezugsebene (= 0,0 m) zur Ermittlung der festgesetzten Firsthöhen (FH) ist die natürliche Geländeoberfläche. Hierbei gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Geländehöhen als verbindlich. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist genau die Mitte - Dachoberkante/ Dachfirst.

Städtebaulicher Ansatz dieser Festsetzungen ist es, eine Vereinheitlichung für die mögliche Gebäudehöhe zu erreichen ohne hierfür zu enge Eingrenzungen (bspw. in der Dachgestaltung) vornehmen zu müssen. Die Wirkung der Neubauten im Vorhabengebiet soll harmonisiert und ihre Einbindung in den bestehenden Siedlung- und Landschaftsraum erreicht werden.

Bei der Festsetzung der Firsthöhe wurde darüber hinaus auch die natürliche Geländeneigung von bis zu 6% im Vorhabengebiet berücksichtigt. Die zulässige Baukörperhöhe und -gestaltung werden hierzu in direkte Abhängigkeit gesetzt (untere und obere Bezugsebene). Zugleich wird damit diesbezüglich denkbaren, späteren Nachbarschaftskonflikten durch Sichtbeeinträchtigung o. ä. vorgebeugt.

Zum anderen ist die Festsetzung der zugelassenen Firsthöhen (FH) auf die Dachneigungen bezogen. Auf diese Weise werden Baukörperquader mit voller Fassadenfront bis auf Firsthöheniveau, bspw. Häuser mit Staffelgeschoss und Flachdach weit über dem 2. Vollgeschoss, verhindert.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

In der Planzeichnung ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 83 soll Baugrundstücke zur Verfügung stellen, auf denen Bauwillige ihren Wunsch nach vornehmlich privat genutztem Wohneigentum verwirklichen können. Zumindest in den ländlich geprägten Stadtteilen von Gudensberg sind das zumeist Einzel- oder Doppelhäuser auf Grundstücken mit Freiflächen, die als Garten oder zur Erholung genutzt werden. Innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise (o), mit ihren Grenzabständen zu Nachbargrundstücken, ist diese Art der Wohnbebauung eher zu verwirklichen als bspw. bei über eine geschlossene Bauweise.

Einschränkungen hinsichtlich der Hausform werden im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Die Möglichkeit, zu einer diesbezüglichen baulichen Varianz (Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen etc.) soll auch unter dem Hintergrund, dass auf Ebene der Bauleitplanung keine verbindliche Grundstücksaufteilung erfolgt, erhalten bleiben.

Entsprechend der Planzeichnung werden durch die Festsetzung von Baugrenzen die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

Um ein einheitliches, jedoch innerhalb des Quartiers aufgelockertes, Siedlungsgefüge zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan Nr. 83 ausschließlich Baugrenzen und keine Bebauungslinien festgesetzt:

Der Abstand der Baugrenzen zu benachbarten Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb und den Fahrbahngrenzen öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Gebietes beträgt einheitlich 3,0 m. Die Abstandsflächen und Mindestabstände von Bauwerken gemäß § 6 der HBO bleiben dadurch unbenommen. Das heißt, im konkreten Einzelfall können größere Grenzabstände für Gebäude erforderlich werden, als es die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze verlangt.

Ansonsten ist im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 83 die Anordnung der Baukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bei Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen sowie unter Einhaltung der GRZ, uneingeschränkt möglich. Das gilt bspw. auch mit Blick auf eine möglichst besonnte Gebäudeausrichtung zur Freizeit- und/ oder Solarenergienutzung. Auch Baukörper, die sich gegenüber den festgesetzten Baugrenzen tiefer im Grundstück anordnen, sind selbstverständlich zugelassen.

Verzichtet wird in der Planzeichnung auf Vorgaben zur Ausrichtung der Gebäude beispielsweise durch Eintragung einer vorgeschriebenen Firstrichtung. Aufgrund dessen, dass auf Ebene der Bauleitplanung keine Grundstückseinteilung erfolgen soll, wären solcherart Festsetzungen voreilig und ggf. hinderlich für Baugenehmigungen. Eine nach dem Licht und dem Verkehrsanschluss ausgerichtete Gebäudeplatzierung wird ohnehin im Interesse des Bauherrn sein. Die Ausgestaltung, der im

Bebauungsplan getroffenen Vorgaben, bleibt letztendlich eine Frage der weiteren architektonischen und freiraumplanerischen Umsetzung. Der Charakter einer Siedlungseinheit bestimmt sich über eine Reihe von Gestaltungsebenen, wobei der Bebauungsplan nur den städtebaulichen Rahmen liefern soll und kann, innerhalb dessen sich die Bautätigkeit vollzieht.

Die unbebaute Grundstücksfläche dient heute in erster Linie zur Einrichtung der erforderlichen Nebenanlagen wie Zufahrten, Garagen usw. sowie zur privaten Freizeitgestaltung und Erholung (Nutzgarten). Der Bewirtschaftungsanspruch für Freiflächen - wie noch vor einigen Jahrzehnten mit Gärten zur Eigenversorgung gegeben - ist heute in den Hintergrund getreten. Wurde seinerzeit der Grundstückswert vor allem über die Größe bestimmt, so ist heute die Lage von entscheidender Bedeutung. Deshalb sind seit einigen Jahren, vor allem in großstadtnahen Gebieten wie in Gudensberg, eher kleinere Baugrundstücke (300 m² – 500 m²) begehrt, auf denen dann eine verdichtete Bebauung stattfindet. Die im Bebauungsplan Nr. 83 festgesetzte GRZ von 0,4 kommt diesen Ansprüchen entgegen.

Im Zusammenhang mit der Anlage von Grundstücksabgrenzungen (Zäune etc.) gegenüber den vom Westen her benachbarten landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Hessischen Nachbarschaftsgesetzes einzuhalten sind. Das heißt, zur Gewährung des so genannten Schwengelrechtes, sind hier Grundstücksabgrenzung mit wenigstens 0,50 m Grenzabstand anzulegen.

4. Verkehrsflächen; Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. 83 erfolgt lediglich ihre planungsrechtliche Sicherstellung. Die straßen- bzw. verkehrsrechtliche Gestaltung sowie Widmung bleiben bewusst der späteren Fachplanung und gesonderten Verfahren der Stadt vorbehalten. Zuständig ist der Bürgermeister als untere Straßenverkehrsbehörde. In diesem Zusammenhang ist die folgende Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 83 zu verstehen:

Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand ihrer Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB).

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird folglich auf weiterreichende Festsetzungen bspw. zur nutzungsbezogenen Aufteilung des Straßenraumes (Fußwege, Fahrbahnen, Stellplätze, Straßenbegleitgrün etc.) ebenso verzichtet, wie auf ordnungsrechtliche Festlegungen (Einbahnstraßenverkehr, Tempo 30, Spielstraße usw.).

In der Planzeichnung sind öffentliche Straßenverkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien dargestellt.

Die Straßenbegrenzungslinien dienen der besser erkennbaren Abtrennung gegenüber andersartigen Nutzungen. Das gilt insbesondere für die farbige Planversion (Straßenbegrenzungslinien sind hier 'grün' dargestellt).

Der Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. 83 war eine Diskussion zu mehreren Erschließungsvarianten, unter Beteiligung der Fachplaner des Bauamtes, vorausgegangen. In die Betrachtung einbezogene Entscheidungskriterien waren u. a.:

- Aspekte der Verkehrssicherheit,
- Kosten des Straßenausbaus,
- Minimierung der notwendigen Flächeninanspruchnahme,
- denkbare Anordnung der Wohngrundstücke und ihre optimale Erschließung,
- bereits im Vorhabenbereich verlegte Ver- und Entsorgungsanschlüsse (s. hierzu Abschn.5.).

Begründung zur innere Verkehrserschließung des Quartiers

Der innere Bereich des Wohngebietes wird durch eine 7,0 m breite Straße erschlossen. Sie ist der einzige Anschluss des Neubaugebietes an die Straße „Am Gudensberger Feld“ und damit an den Ortsverkehr. Die festgesetzte Straßenbreite von 7,0 m ermöglicht, dass im Zuge der nachfolgenden Ausbauplanung eine ausreichende Verkehrssicherheit im Straßenraum gestaltet werden kann. Das betrifft Aspekte wie

- den Anschluss an den öffentlichen Verkehr („Am Gudensberger Feld“),
- die Schaffung sicherer Durchgangsverhältnisse für alle Verkehrsteilnehmer, (motorisierter Verkehr, Fußgänger, Radfahrer, Rollstuhlfahrer etc.),
- die sichere Abwicklung von Begegnungsfällen auf den Fahrbahnen und Gehwegen.

Nach etwa 45 m teilt sich die 7,0 m breite Zufahrtsstraße in zwei gegenläufig, rechtwinklig abgehende Seitenstränge, die nach kurzer Strecke in Wendeanlagen enden. Die beiden Straßenstiche teilen den Anliegerverkehr im Gebiet auf; sie sind wenigstens 5 m breit und somit sicher befahrbar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche stellt sicher, dass die am Ende der Straßen notwendigen Wendeanlagen gemäß den einschlägigen Verkehrsregeln (RASt) in ausreichender Größe und Anordnung gestaltet werden können.

Ein weiteres wesentliches Argument für den festgesetzten Verlauf der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Quartier ist die Tatsache, dass damit bereits im Erdreich liegende, kommunale Ver- und Entsorgungsleitungen (Hauptleitungen für Kanalisation und Trinkwasserversorgung) überbaut (s. hierzu Abschnitt 5.) werden. Die Leitungstrassen verbleiben damit in öffentlicher Fläche und sind damit für die betriebliche Unterhaltung frei zugänglich.

Auf Grundlage, der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen, sind die im Geltungsbereich entstehenden Straßen so zu planen und auszubauen, dass dreiachsige Abfallentsorgungsfahrzeuge die Grundstücke ungehindert anfahren können.

Begründung zum Anschluss an den Ortsverkehr

Der einzige Anschluss des Neubaugebietes an den Ortsverkehr erfolgt in nördlicher Richtung, über die Straße „Am Gudensberger Feld“. Die Straße „Am Gudensberger Feld“ war vor etwa 15 Jahren zur Erschließung des nördlich zum Vorhabenbereich situierten Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 53), ausgebaut worden. Sie wurde seinerzeit ausreichend breit angelegt und mit einem seitlichen Gehweg versehen – auch in Vorausschau auf eine spätere Bebauung, der heute im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 83 liegenden Fläche. Es steht daher außer Zweifel, dass das infolge des Vorhabens zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen verkehrssicher über die Straße „Am Gudensberger Feld“ abgewickelt werden kann. Nutzungsbedingt sind in dem entstehenden Allgemeinen Wohngebiet anderweitige Fahrten als Anliegerverkehr sowie Fahraufkommen durch gebietstypischen Ver-/ Entsorgungs- (Müllabfuhr, Krankenwagen und Feuerwehr) und Lieferverkehr (Post etc.) nicht zu erwarten.

Der eine Anschluss an den Ortsverkehr wird für das Vorhabengebiet also als ausreichend erachtet. Das gilt bezüglich der sicheren Abwicklung des Straßenverkehrs ebenso, wie im Hinblick auf die Einschränkung der Versiegelung von Freiflächen für Verkehrsanlagen.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 aufgenommen und gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt wird der Anschlussbereich der Straße „Am Gudensberger Feld“ in westlicher Richtung, also nach der Zufahrt in das Vorhabengebiet (s. Planzeichnung). Begründung ist, dass in diesem Abschnitt die Straße „Am Gudensberger Feld“ bisher noch nicht ausgebaut wurde und sie hier in anderen Planungen (Bebauungsplan Nr. 53) als Feldweg betrachtet und festgesetzt ist.

In der Planzeichnung ist eine öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg festgesetzt.

Der festgesetzte Fuß- und Radweg verbindet die innere Verkehrserschließung im Geltungsbereich mit dem unmittelbar südlich des Vorhabens verlaufenden Chattengauweg R 21. Dabei handelt es sich um die regional bedeutsame Radwegeverbindung zwischen Fritzlar und Baunatal. Im Bereich Dissen verläuft der Chattengauweg auf dem Bahndamm, der stillgelegten Strecke Grifte-Gudensberg. Er ist von hohem Wert für die örtliche Freizeitgestaltung.

Mit dem im Geltungsbereich festgesetzten und abschnittsweise nur 3,0 m breiten Fuß- und Radweg wird im künftigen Neubaugebiet ein zweiseitiger Durchgang für nicht (kraftstoff-) motorisierte Verkehrsteilnehmer planerisch vorbereitet. Zusätzlich sind im Zuge der baulichen Realisierung entsprechende behördliche Regelungen und Anweisungen (Verkehrsschilder, ggf. Sperren etc.) vorzunehmen.

Auszunehmen von diesem Verkehrsverboten sind notwendige Zufahrten, für die im Südosten des Geltungsbereiches entstehenden Grundstücke hinter der Straßenteilung. Hierfür ist der Rad- und Gehweg im vorderen Abschnitt 3,5 m breit festgesetzt (s. Planzeichnung). Als notwendige Fahrverkehrsnutzungen gelten dabei lediglich die direkte Zufahrt der Eigentümer zu ihren Grundstücken (ggf. auch für deren Besucher) sowie Anfahrten für Rettungsdienste (Krankenwagen und Feuerwehrfahrzeuge).

Ein weiteres Argument für den festgesetzten Verlauf des öffentlichen Fuß- und Radweges ist die Tatsache, dass damit bereits im Erdreich liegende kommunale Ver- und Entsorgungsleitungen (Hauptleitungen für Kanalisation und Trinkwasserversorgung) überbaut werden. Die Leitungstrassen verbleiben in öffentlicher Fläche und sind damit für die betriebliche Unterhaltung frei zugänglich.

Die nachfolgende Festsetzung dient zur Wahrung der Verkehrssicherheit bzw. als Beitrag zur Schaffung einer Verkehrsordnung im künftigen Wohnquartier mit den Mitteln der Bauleitplanung:

Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den Verkehrsflächen zu errichten.

Der Bebauungsplan Nr. 83 setzt gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB fest, dass im Bereich der Verkehrsflächen mindestens 5 St. großkronige Laubbäume anzupflanzen und zu erhalten sind. Einzelheiten sind hierzu im Abschnitt 7. erläutert. Zusätzliche Anpflanzungen sind im Rahmen der späteren Ausbauplanung möglich und wünschenswert.

Neben der gestalterischen Funktion zur Schönung, sollten die anzupflanzenden Bäume gezielt im Straßentraum platziert und hierbei für verkehrstechnische Aufgaben eingesetzt werden. Das sind beispielsweise

- eine örtliche Fahrbahneinengung und damit verbunden die Verkehrsberuhigung an der Einfahrt in das Quartier,
- eine örtliche Wegeinengung und damit das Versperren der motorisierten Zufahrt in den festgesetzten Fuß-/ Radweg,
- das Markieren und Beschatten von Wendepunkten im Quartier.

Insgesamt liegt der Flächenverbrauch zur Verkehrserschließung des Geltungsbereiches in der vorliegenden Bauleitplanung bei lediglich etwa 11%. Das ist ein sehr gutes Verhältnis im Bezug auf die vordergründig beabsichtigte, bauliche Nutzung des Gebietes für Wohngrundstücke.

In ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 weist die Verkehrsbehörde [Schreiben der Hessen Mobil Kassel - Straßen- und Verkehrsmanagement vom 09.01.2017] auf die geltende Rechtslage und den Bestandsschutz ihrer Straßen hin. In diesem Zusammenhang wird folgender **Hinweis** in die Begründung aufgenommen:

Die Straßenverwaltung bzw. der Baulastträger der nahen Fernstraßen (Bundesautobahn A 49 bzw. Bundesstraße B 254) können zu möglichen Forderungen nach Lärmschutzeinrichtungen, Haftungsentschädigungen und dgl., die mit dem Verkehr auf den vorgenannten Straßen begründet werden, nicht herangezogen werden. Sofern im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens Lärmschutz o. ä. erforderlich sein sollte, wäre dies folglich allein durch den Träger der Bauleitplanung bzw. die künftigen Grundstückseigentümer (in Form eines passiven Lärmschutzes) sicherzustellen.

Sollte eine Anbindung des neuen Wohngebietes an den ÖPNV vorgesehen sein, so sind die Bestimmungen und Hinweise im lokalen Nahverkehrsplan für den Schwalm-Eder-Kreis (Beschluss des Kreistages vom 17.12.2015) zu beachten.

5. Versorgungsflächen; Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; Abfall- und Abwasserbeseitigung, Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB; § 81 HBO)

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser etc. dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen zur Ausnutzung von erneuerbaren Energien.

Anlagen und Bauwerke gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB für die Versorgung des Geltungsbereiches sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen soweit hierzu das Erfordernis besteht.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Ausnahmegebunden können oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zugelassen werden.

Versorgungsträger können in der Regel eigenverantwortlich über die Verlegung ihrer Anlagen und Leitungen entscheiden. So ist es prinzipiell möglich, dass eine unterirdische Verlegung abgelehnt wird. Gründe könnten beispielsweise die meist höheren Kosten für die unterirdische Verlegung von Anlagen und Leitungen sein oder ihre bessere, weil oberirdische Zugängigkeit für Reparatur- und Wartungsarbeiten. Aus diesem Hintergrund heraus, erfolgt im Bebauungsplan Nr. 83 eine baurechtlich bindende Festsetzung zur grundsätzlich unterirdischen Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet. Die ausnahmegebundene und so für den Einzelfall zu prüfende Zulassung einer oberirdischen Verlegung kann für bestimmte Anlagen oder Anlagenteile sinnvoll sein, die aus wartungstechnischen Gründen besser ober- als unterirdisch anzuordnen sind (z. B. Druckerhöhungsstation, Stromverteilerkasten etc.).

HINWEISE; NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

In der Planzeichnung (s. dort) sind für den Geltungsbereich nachrichtlich dargestellt:

Leitungsbestand - öffentliche Kanalisation DN 200

Leitungsbestand - öffentliche Wasserleitung DN 100.

In Vorausschau, den Geltungsbereich später in die Siedlungsentwicklung einzubeziehen, wurden, im Zuge von Erschließungsmaßnahmen in Nachbarbereichen, bereits Hauptleitungen in den Vorhabenbereich verlegt. Dabei handelt es sich um eine Trinkwasserleitung DN 100 mm und eine Kanalsammelleitung DN 200 mm. Der Leitungsbestand wurde, den Angaben des örtlichen Bauamtes gemäß, als Information in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 83 eingetragen. Beide Leitungen gelten als intakt und funktionsfähig. Sie sollen deshalb nach Angaben der Stadt Gudensberg Ausgangspunkt für die öffentliche Erschließung des künftigen Wohngebietes sein.

Lage und Verlauf dieser Leitungen hatten deshalb auch einen nicht unwesentlichen Einfluss auf die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereiches (s. hierzu Abschnitt 4.).

Die nachfolgenden **Hinweise** fassen bereits bekannte Informationen und Regeln zusammen, die für die spätere Erschließung des Wohngebietes „Am Fischweg“, auf Grundlage des Bebauungsplanes, von Interesse sein können:

- Trinkwasserversorgung und Brandschutz

Die *Trinkwasserversorgung* erfolgt ausgehend vom öffentlichen Netz. Voraussichtlicher Anschluss für die Grundstücke ist die bereits im Geltungsbereich verlegte Leitung DN 100. Sie ist zweiseitig („Am Gudensberger Feld“/ „Deuter Straße“) in das Ortsnetz von Dissen eingebunden. Damit ist für die wasserversorgungstechnische Erschließung des Wohngebietes "Am Fischweg" ein Ringschluss gegeben. Der ständige Wasseraustausch ist so gewährleistet und die Verkeimungsgefahr dadurch deutlich zurückgedrängt.

Es ist davon auszugehen, dass das bestehende Versorgungssystem ausreichende Anschlussverhältnisse hinsichtlich der verfügbaren Trinkwassermenge und -qualität sowie mit Blick auf den erforderlichen Versorgungsdruck bietet. Aus wasserrechtlicher Betrachtung heraus, handelt es sich bei dem Anschluss des Vorhabengebietes um eine ´unwesentliche Netzerweiterung´. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist dazu nicht erforderlich. Im Wesentlichen werden nur die neuen Hausanschlüsse verlegt.

Grundwasserentnahmen beispielsweise für Trink- oder Brauchwasserzwecke sind im Vorhabengebiet nicht zugelassen.

Auch die *Löschwasserversorgung* ist für den Vorhabenbereich durch das öffentliche Trinkwassernetz sicherzustellen. Dabei sind die allgemeingültigen, brandschutztechnischen Grundsätze zu berücksichtigen; der zuständige Kreisbrandinspektor ist anzuhören. Aus der Stellungnahme des

Schwalm-Eder-Kreises, Fachbereich Brandschutz zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 werden folgende **Hinweise** aufgenommen:

- Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16 t-Fahrzeugen befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird besonders hingewiesen.
- Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen: Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar (0,15 MPa) nicht unterschreiten. Zur Brandbekämpfung muss die Löschwassermenge für eine Löszeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt in Wohngebieten mindestens 800 l/ min.
- Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen. Auf eingebaute Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 hinzuweisen. Unterflurhydranten sind so anzuordnen, dass Zu- und Abfahrten (z.B. für nachrückende Einsatzfahrzeuge) bei der Benutzung der Hydranten nicht blockiert werden; die Projektierung der Versorgungsleitungen sollte dementsprechende erfolgen.
- Kann die erforderliche Wassermenge nicht in ausreichendem Maße aus der zentralen Wasserversorgung (Wasserleitung) zur Verfügung gestellt werden, sind zur Ergänzung Fluss- und Bachläufe, die immer ausreichend Wasser führen, sowie Feuerlöschteiche oder Zisternen mit einzubeziehen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von den betroffenen Objekten entfernt liegen und müssen für die Feuerwehr zugänglich sein.
- Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt und bei denen der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führt, dürfen nur dann errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden bzw. innerhalb der Hilfeleistungspflicht von 10 min. nach Alarmierung einsatzbereit vor Ort sind. Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss in diesem Fall über Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein. Die hierzu erforderlichen Aufstellflächen sind gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.
- Bei der Errichtung verkehrsberuhigter Zonen sind die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr in jedem Fall zu berücksichtigen.
- Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen.

- Energieversorgung (Strom, Erdgas, Fernwärme)

Für die Erschließung mit Strom und Gas werden Baukostenzuschüsse auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen erhoben und die entsprechenden Anschlusskosten berechnet. Diesbezüglich ist eine Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsbetrieb erforderlich. Geplante Bauvorhaben sind deshalb rechtzeitig vor ihrem Beginn anzumelden.

Die Nutzung von Erdgas, als einem vergleichsweise umweltfreundlichen fossilen Energieträger, ist grundsätzlich zu begrüßen. Eine Erdgasleitung verläuft unmittelbar südlich des Vorhabengebietes entlang des ehemaligen Bahndammes und heutigen Radweges. Unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit, ist der Anschluss des Neubaugebietes an die Gasversorgung zu prüfen und zu ermöglichen.

Mit der Fulda-Eder Energie GmbH & Co. KG (FEE) hat sich ein örtliches, unabhängiges Dienstleistungsunternehmen für die Strom- und Gasversorgung gebildet. Es handelt sich um den Zusammenschluss von neun Kommunen im nördlichen Schwalm-Eder-Kreis. Mitglied ist auch die Stadt Gudensberg. Die FEE arbeitet eng mit der Städtischen Werke AG aus Kassel zusammen, um in Zukunft die Energieversorgung der Bürger wieder in die eigene Hand nehmen zu können.

Anschlussmöglichkeiten an Fernwärmeversorgungsnetze gibt es in Dissen gegenwärtig nicht.

- Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das kommunale Netz. Voraussichtlicher Anschluss ist der bereits im Geltungsbereich verlegte Kanal DN 200. Er ist zweiseitig („Am Gudensberger Feld“/ „Deuter Straße“) in das Ortsnetz eingebunden.

Das gesammelte örtliche Abwasser wird der Kläranlage in Gudensberg-Maden zugeführt und hier mechanisch-biologisch gereinigt. Angeschlossen sind 17.000 Einwohner aus allen Stadtteilen von Gudensberg sowie aus Niedenstein und den Fritzlarer Stadtteilen Lohne, Wehren, Werkel und Haddamar. Betreiber der Kläranlage ist der Abwasserverband Mittleres Emstal. Verbandsmitglieder sind die Städte Fritzlar und Gudensberg sowie die Gemeinde Niedenstein.

Es ist geplant, den im Geltungsbereich vorhandenen Kanal DN 200 als Schmutzwasseranschluss für das neue Wohngebiet „Am Fischweg“ zu nutzen. Neu verlegt und an den Sammler DN 200 angeschlossen werden also voraussichtlich nur die notwendigen Hausanschlüsse und bedarfsweise kurze Abzweige in die Stichstraßen. Es gilt die örtliche Entwässerungssatzung.

Die Entwässerung des Baugebietes (Geltungsbereich A) ist fach- und regelgerecht zu planen. Inhalt dieser Entwässerungsplanung ist die Ableitung und Behandlung sowie der Umgang mit Schmutz- und Regenwasser. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde des Schwalm-Eder-Kreises. Auf Grundlage der geltenden Rechtslage ist die Entwässerungsplanung vor Beginn der Erschließung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für Errichtung und Betrieb von Erdwärmesonden eine Erlaubnispflicht gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht. Erlaubnisaneträge sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises zu stellen.

Der sachgemäße Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, vor allem bei Wartungs-, Pflege- und Reparaturarbeiten an Fahrzeugen und Maschinen, aber auch beim Umschlagen von Mineralölen, ist durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgeschrieben. Insbesondere im Zusammenhang mit den Bauarbeiten wird darauf hingewiesen, dass die Reinigung von Fahrzeugen nur an dazu zugelassenen Waschanlagen bzw. Waschplätzen vorzunehmen ist. Einleitungen von unbehandeltem oder unzureichend vorbehandeltem Abwasser in Oberflächengewässer und/ oder das Erdreich sind grundsätzlich untersagt. Bei Transport, Lagerung und Handhabung gefährlicher Stoffe sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

- Niederschlagswasser

Folgende Festsetzung nach § 9 (4) BauGB i.V. m. § 81 HBO wird in den Bebauungsplan Nr. 83 aufgenommen:

Private Niederschlagswasserbewirtschaftung

Auf befestigten Flächen der Privatgrundstücke anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, ist in ausreichend bemessenen Zisternen zu speichern. Es darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

Retentionszisternen sind im Entwässerungsantrag nachzuweisen. Sie müssen für einen Nutzungsgrad von 85% - 90% (Wasserentnahme/ Regenertrag über angeschlossene Flächen) bemessen sein. Der Überlauf mit Drosselabfluss bis maximal 1 l/s ist an eine Versickerung auf dem Privatgrundstück anzuschließen.

Im Rahmen der geltenden bau-, umwelt-, wasser- und hygienerechtlichen Bestimmungen sind die private Nutzung sowie die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zulässig.

Hintergrund dieser Festsetzung ist folgender: Für den Anschluss des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 83 wurde als Abwasseranschluss bereits ein Kanal DN 200 verlegt. Es ist davon auszugehen, dass diese Leitung genügt, um das im künftigen Wohngebiet anfallende Schmutzwasser geregelt abzuleiten.

Hydraulisch gesehen nicht ausreichen könnte der Kanal DN 200 möglicherweise, wenn zusätzlich das im Gebiet anfallende gesamte Oberflächenwasser mit aufgenommen und abgeführt werden müsste. Für das Baugebiet ist eine GRZ und damit Flächenversiegelung von 0,4 festgesetzt. Hinzu käme das von den Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser.

Anlagen und Einrichtungen zum Sammeln von Oberflächenwasser sind deshalb für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt und von den Eigentümern auf ihren Grundstücke in ausreichender Größe

einzurichten. Die erforderlichen Notüberläufe können an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Zwingender Bestandteil des Bauantrages sind also die erforderlichen Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und der Nachweis ihrer ausreichenden Größe, Eignung und Leistungsfähigkeit.

Die Festsetzung, das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser in Zisternen zurückzuhalten, dient also zuerst dem Schutz der vorhandenen öffentlichen Kanalisation vor Überlastungen. Darüber hinaus wird damit eine alternative, ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung für den Geltungsbereich angeregt, mit positiven Effekten wie der Grundwasseranreicherung oder der Trinkwassereinsparung. In diesem Zusammenhang werden u. a. folgende Möglichkeiten aufgezeigt:

Nutzung von Niederschlag als Brauchwasser

- Als wirksame Wassersparmaßnahme, kann nicht schadstoffbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen in geeigneten Einrichtungen wie z. B. in Zisternen, Becken, Regenwassertanks gespeichert, so zurückzuhalten und für Brauchwasserzwecke (Toilettenspülung, Freianlagenbewässerung ö. a.) genutzt werden. Behälter zum Sammeln von Niederschlagswasser sind im Regelfall baugenehmigungsfrei. Auch nach wasserrechtlichen Bestimmungen bedarf das Sammeln von Niederschlag keiner Genehmigung oder Erlaubnis.
- Um gesundheitliche Gefährdungen bei der Nutzung von Niederschlagswasser einzuschränken, müssen mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten sein. Durch Kontrollen u. a. beim Anschluss des Wasserzählers ist sicherzustellen, dass durch den Betrieb von Brauchwasseranlagen keine Rückwirkungen in das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz möglich werden. Für eventuell auftretende Abflussspitzen ist ein Überlaufanschluss von der Regenwasserspeicheranlage an den Niederschlagswasserkanal erforderlich. Das Fassungsvermögen einer Speicheranlage sollte etwa 25 l pro m² versiegelter Fläche betragen – eine genaue Berechnung ist dem Bauantrag beizufügen. Die Nutzung von Regenwasser als innerhäusliches Brauchwasser verlangt seine nachfolgende Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation.

Dezentrale Versickerung von Niederschlag

- Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser kann erlaubnisfrei gestellt werden, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,5 m beträgt, das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist und wenn die Versickerung oberflächennah über die belebte Bodenzone erfolgt (bspw. über bewachsene Flächen oder Mulden, jedoch nicht über Rigolen oder andere unterirdische Anlage). Sie dient der gewünschten Anreicherung von Grundwasservorräten.
- Für den Geltungsbereich sind die Möglichkeiten der dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlags im Einzelfall, das heißt in Abhängigkeit von der Grundstücksnutzung, der Geländelage, dem Grundwasserstand und den Bodenverhältnissen zu prüfen und gegebenenfalls

zu nutzen. Werden zur Niederschlagsversickerung spezielle Anlagen wie Rigolen oder perforierte Rohre verwendet, so müssen diese nach dem Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Arbeitsblatt 138 geplant sowie ausgeführt und ggf. wasserrechtlich genehmigt sein.

- Es wird angeregt, befestigte Grundstücksfreiflächen wie Zufahrten, Wege, Stell- und Lagerplätze sowie Terrassen mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien bzw. Verlegungsarten auszubilden sofern dem nicht wasserrechtliche Vorschriften bzw. die technischen Voraussetzungen (Bodenverhältnisse etc.) entgegenstehen. In diesem Zusammenhang werden beispielhaft erwähnt: Steinpflaster mit mindesten 3,0 cm breiten Fugen, Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Rüttelschotterdecken und Schotterrasen.

- Abfallentsorgung

- Die Erschließung des Baugebietes und die Baudurchführung sind unter Einhaltung der Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/ AbfG) zu organisieren und durchzuführen. Die nach Landesrecht zuständige Körperschaft für die Abfallentsorgung und deren Organisation ist der Landkreis; er hat die gültige Abfallsatzung erlassen.
- Um Abfall zu minimieren und Energie zu sparen, sollten Langlebigkeit und Natürlichkeit entscheidende Kriterien für die verwendeten Baustoffe sein.
- Entsprechend den Bestimmungen des KrW-/ AbfG sind Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch getrennt auf der Baustelle zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und der Verwertung zuzuführen. Schadstoffbelastete Baurestmassen sind als besonders überwachungsbedürftige Abfälle einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese darf erst erfolgen, wenn ein von der zuständigen Behörde bestätigter Entsorgungsnachweis gemäß Abfall- und Reststoffüberwachungs-Verordnung (AbfRestÜberwV) vorliegt. Der Abfallerzeuger hat sich vor Übergabe der Abfälle an den Abfallbeförderer davon zu überzeugen, dass der Abfallbeförderer eine für die betreffende Abfallart und für das jeweilige Territorium gültige Genehmigung zum Einsammeln und Befördern der betreffenden Abfälle hat. Leistungsanforderungen in den Ausschreibungen der öffentlichen Träger (bspw. bei Erschließungsarbeiten) haben entsprechende Anforderungen zur Abfallbeseitigung bzw. -verwertung aufzunehmen und durch entsprechende Bauüberwachung zu gewährleisten.

- Altlasten und Bodenschutz

- Altflächen oder Altlasten sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. Die zuständigen Behörden sind am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 beteiligt.
- Mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) besteht eine bundesweit einheitliche Basis für die Anforderungen an den Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen und die

Sanierung von Altlasten. Darüber hinaus enthält das BauGB eine Vielzahl von Aussagen zum Bodenschutz, so dass sich der direkte Anwendungsbereich des BBodSchG im Rahmen der Bauleitplanung als relativ gering erweist.

- Wenn im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten Erdaushub in einer Menge von mehr als 600 m³ anfällt, ist nach § 4 (3) des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes in Verbindung mit § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, seitens des Maßnahmenträgers oder dessen Beauftragten, vorab ein Anzeigeverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises erforderlich.
- Auf bodenschutzrechtliche Belange wird im Teil B - Umweltbericht (s. dort) ausführlich eingegangen.

- Geruchsemissionen

- Das Vorhabengebiet liegt etwa 94 m entfernt vom Emissionsschwerpunkt des Zuchtsauenbetriebes Rudolph. Im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau des Saustalls wurde 2012 eine immissionsschutzrechtliche Bewertung für den Betrieb angestellt. Das der Stadt Gudensberg hierüber vorliegende Sachverständigen-Geruchsgutachten (VDI 3894) ermittelt für das Vorhabengebiet (B-Plan Nr. 83) die Jahreshäufigkeit an Geruchsstunden von höchstens 2%. Der Grenzwert für die Geruchsschwelle in Wohngebieten von 10% bleibt also deutlich unterschritten. Der landwirtschaftliche Betrieb ist mit dem Vorhaben also weitgehend vereinbar. Dorfübliche Gegebenheiten sind insoweit zu akzeptieren, eine nachhaltige Minderung der Wohnqualität besteht dadurch nicht.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 1 a Abs. 3 BauGB)

Die im Bebauungsplan Nr. 83 festgesetzten Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in Schutzgüter wie Natur, Landschaft und Boden, die mit der Bauleitplanung veranlasst werden.

Die hiermit einhergehenden Folgen durch die Inanspruchnahme von bisherigen Freiflächen, insbesondere auf das Schutzgut – Boden, können im Geltungsbereich A (hier findet der Eingriff statt) nicht ausreichend kompensiert werden. Die verfügbare Fläche sollen in erste Linie zur Wohnbebauung ausgewiesen und benutzt werden.

Es war deshalb notwendig und sinnvoll, in den Bebauungsplan Nr. 83 einen externen **Geltungsbereich B**, speziell für Ausgleichsmaßnahme aufzunehmen, für den folgende verbindliche Festsetzungen vorgenommen werden:

Externe Kompensationsmaßnahme (Geltungsbereich B)

Das durch die Bauleitplanung veranlasste Ausgleichserfordernis ist auf dem Flurstück Nr. 9/1 (teilweise) in Flur 4, Gemarkung Gleichen der Stadt Gudensberg (= Geltungsbereich B) auszugleichen.

Auf der ca. 3.000 m² großen Kompensationsfläche, die bislang intensiv ackerbaulich bewirtschaftet wurde, ist eine Streuobstwiese wie folgt anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

- * **Einsaat mit einer Regiosaatgutmischung mit mindestens 30% Kräuteranteil,**
- * **flächige Anpflanzung standortgerechter, hochstämmiger Obstbäume, Kronenansatz in mind. 180 bis 200 cm Höhe, regionaltypische Obstsorten oder Wildobst, Pflanzdichte: ein Hochstamm je 200 m² Wiese,**
- * **dauerhafte Pflege und Erhaltung der Anlage durch extensive Beweidung, Pflege- und Erziehungsschnitte der Obstbäume, zeitnahes Nachpflanzen ausgefallener Bäume,**
- * **Düngungen, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Entwässerungsmaßnahmen sind unzulässig,**
- * **Integration der Kompensationsmaßnahme in die Nutzungskonzeption des Projekts „Streuobstwiese Warthberg“ der Stadt Gudensberg,**

Die Gehölzanpflanzungen sind in ausreichendem Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen vorzunehmen, so dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Die Inhalte und Ziele, der im Geltungsbereich B festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, sind im Teil B – Umweltbericht, Abschnitt 2.5., auf den an dieser Stelle verwiesen wird, ausführlich dargestellt und begründet.

Lage und Ausstattung des Geltungsbereiches B sind in Kapitel I., Abschnitt 2. erläutert.

7. Anpflanzungen und deren Erhaltung; Begrünung von Privatgrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)

Für den **Geltungsbereich A**, also das neue Wohnbaugebiet, haben die Festsetzungen zur Eingrünung und Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB bzw. § 81 HBO) vorrangig eine städtebauliche Bedeutung. Neben der Verbesserung bzw. Wahrung ökologischer Funktionen im Siedlungsraum, dienen die grünordnungsplanerischen Maßnahmen vor allem

- zur städtebaulichen Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfeldes (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB),
- zur Unterstützung bei der Befriedigung sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)
- sowie zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).

In begrenztem Maße können Anpflanzungen und Eingrünungen im Siedlungsraum dazu beitragen, ökologische Folgen, die mit der Ausweisung von Baugebieten veranlasst, also zugelassen werden, in ihren negativen Auswirkungen zu mindern und auszugleichen. In diesem Zusammenhang sind folgende rechtsverbindliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 83:

Pflanzenliste

Für die festgesetzten Gehölzanpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen im Geltungsbereich sind die nachfolgenden Arten zu verwenden:

I. Bäume im Verkehrsraum: Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Robinie, Mehlbeere;

II. Gehölze in Hecken:

als Bäume und Heister: Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Feld-Ulme, Vogel-Kirsche, Hainbuche;

als Sträucher: Rotbuche, Hainbuche, Gemeiner Liguster; Sal-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Gemeine Hasel, Holz-Apfel, Blutroter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Flieder, Forsythie, Johannisbeeren, Wildrosen.

Für den öffentlichen Bereich werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Anpflanzungen im Straßenraum

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 5 St. Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm der Pflanzenliste I., auf wenigstens 4 m² großen, offenen Pflanzscheiben anzupflanzen und zu erhalten. Anzahl und Qualität, der zu pflanzenden Bäume, sind verbindlich. Hinsichtlich ihres Standortes im Verkehrsraum kann von der Plandarstellung abgewichen werden.

Zur Begrünung der Freiflächen auf den privaten Grundstücken wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 81 HBO) festgesetzt:

Nutzungsregelung und Pflanzbindung für nicht überbaute Flächen auf Privatgrundstücken

Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten oder sonstigen Bauwerken, die nach HBO zugelassen werden können, überbaut wurden, sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Zur Siedlungsrandeingrünung sind auf den privaten Grundstücken entlang der Süd- und Westgrenze des Baugebietes Feldgehölze anzupflanzen (Mindestbreite: 3,0 m, Pflanzdichte: 1 St. Gehölze/ 1,5 m²). Diese Anpflanzung ist zu erhalten und im Sinne der Zielsetzung als Hecke zu entwickeln.

Die Inhalte und Ziele, der festgesetzten Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 81 HBO) auf den öffentlichen und privaten Flächen im Geltungsbereich A, sind im Teil B – Umweltbericht, Abschnitt 2.5., auf den an dieser Stelle verwiesen wird, ausführlich erläutert.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 83 sind Vorgaben zur späteren Gestaltung von Gebäuden, Nebenanlagen und Grundstücken. Sie verfolgen vornehmlich städtebauliche Ziele und stehen im Einklang mit den geltenden örtlichen Satzungen sowie den bauordnungsrechtlichen Vorgaben, die für benachbarte Wohnsiedlungen gelten.

Im Sinne der städtebaulichen Konzeption und Harmonisierung galt es, diese gestalterischen Anforderungen – soweit zutreffend und passend - auf den Vorhabenbereich zu übertragen. Grundansatz dabei war es, einschränkende Festsetzungen nur in dem tatsächlich erforderlichen und sinnvollen Umfang vorzunehmen. Jede diesbezügliche Überregulierung soll vermieden werden, insbesondere auch im Interesse der späteren Bearbeitung von Bauantragsverfahren.

Hinweis:

Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 83, die auf Grundlage von § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) erfolgten, sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der HBO. Sie können als solche geahndet werden!

➤ **Dachgestaltung**

Die nachfolgenden Festsetzung dienen der gestalterischen Ansicht und damit zur besseren Einfügung der Gebäude. Sie sind mit Blick auf die Lage des Vorhabengebietes am westlichen Ortsrand von Dissen, also am künftigen Übergang von Siedlung und freier Landschaft, von besonderem Wert. Zugleich ermöglichen sie Anpassungen an die Bebauung in benachbarten Bereichen (Wohngebiet nördlich „Zum Gudensberger Feld“):

Dächer von Hauptgebäuden sind nur mit Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig. Für untergeordnete Nebenanlagen gelten diese Dachneigungen nicht.

Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Ab 30 m² Fläche sind Flachdächer (= bis max. 5° Dachneigung) extensiv zu begrünen.

Mit dieser Festsetzung wird zugleich ein begrenzter Teilausgleich mit Blick auf Belange wie Natur und Landschaft, Klima und Niederschlagswasserbewirtschaftung veranlasst.

Als geeignete Pflanzen für eine extensive Dachbegrünung werden empfohlen:

Gräser (Blauschwingel, Blaugras, Blaugüne Segge, Erd-Segge, Finger-Segge, Schillergras),

Sukkulente (Dachwurz, Scharfer und Milder Mauerpfeffer),

Kräuter (Frühlings-Fingerkraut, Kleines Habichtskraut, Rundblättrige Glockenblume, Blutroter Storchschnabel, Knack-Erdbeere, Jasione, Gemeines Katzenpfötchen, Sand-Beifuß, Sand-Strohblume), Gehölze (Färber-Ginster, Purpur-Weide).

➤ Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen – ausgenommen lebende Hecken - sind bis höchstens 1,2 m Höhe zulässig.

Die Festsetzung dient dazu, die Höhe von Einfriedungen aus toten Materialien gegenüber Straßen einzuschränken. In der Regel handelt es sich um Grundstücksabgrenzungen, die für die Öffentlichkeit einsehbar sind. Ihre optische Wirkung im Quartier soll möglichst gering gehalten werden.

Von dieser Festsetzung unbenommen bleiben weitergehende Einschränkungen zur Höhe und Gestaltung von Einfriedungen bspw. aufgrund des Verkehrsrechtes (zur Einhaltung von Sichtfeldern u. a.).

Besitzer von Privatgrundstücken, die an den freien Landschaftsraum grenzen, aber auch Grundstücksnachbarn innerhalb des Wohngebietes sollten kritisch prüfen, ob die Notwendigkeit zur Einfriedung tatsächlich besteht und falls erforderlich, ob die Abgrenzungen dann bevorzugt als lebende Naturhecken ausgeführt werden können.

➤ Ablagerungen und Verwertung von Bodenaushub

Private Eigentümer haben die Ablagerung von erschließungsbedingt im Baugebiet anfallendem, unbelastetem Erdaushub auf ihren Grundstücken zu dulden.

Diese Festsetzung begründet sich aus der Forderung, dass bei der Erschließung bodenschutzrechtliche Vorschriften zu beachten und einzuhalten sind. In dem Zusammenhang ist u. a. Folgendes zu berücksichtigen:

- Gemäß dem Hessischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz ist für jede einzelne Baumaßnahme ein Erdmassenausgleich bzw. eine sinnvolle Verwertung überschüssiger Erdmassen nachzuweisen. Der Schutz des Bodens vor Erosionen, Verdichtung und Verschlammung ist während der Bauphase sicherzustellen. Diese Forderung ist besonders im Zusammenhang mit der im Vorhabengebiet vorhandenen natürlichen Geländeneigung zu sehen.

- Gemäß § 202 Baugesetzbuch (ergänzt durch DIN 18 920) ist im Rahmen von Baugenehmigungen festzuschreiben, dass Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.
- Unbelasteter Bodenaushub, der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfällt, soll auf den Baugrundstücken zur Profilierung verwendet werden. Sollten dadurch Aufschüttungen entlang der Grundstücksgrenze entstehen, lösen diese Abstandsflächen im Sinne der HBO nicht aus.

➤ **Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Anpassung an Nachbargrundstücke und Verkehrsflächen zulässig. Zum Abfangen von Höhenunterschieden sind Abböschungen mit Neigungen von höchstens 1:1,5 sowie bis zu 1,0 m hoch sichtbare Stützmauern zulässig. Stützmauern sind in Naturstein bzw. mit Natursteinverblendung auszuführen und flächig zu begrünen. Pflanzsteine aus Beton oder Leichtbeton sind als Stützmauern oder zur Hang- und Randbefestigung nicht zulässig.

Diese Festsetzungen dienen dazu, Höhenausgleichen im Gebiet gestalterisch zu vereinheitlichen. Das gilt insbesondere im Zusammenhang mit folgenden Sachverhalten:

Zum einen besteht im Geltungsbereich ein deutliches Nord-Süd-Gefälle im natürlichen Gelände mit bis zu 6% Hangneigung. Das Anlegen von Geländeabstufen bei der Erschließung und Bebauung im Gebiet ist folglich zu erwarten, so insbesondere an Grundstücksgrenzen und gegenüber den fertig ausgebauten Erschließungsstraßen.

Zum anderen ist von einer schrittweisen und damit zeitlich versetzten Bebauung der einzelnen Grundstücke auszugehen. Die Festsetzungen verhindern in diesem Zusammenhang willkürliche Vorgriffe Einzelner bei der Gestaltung von Geländeversprüngen. Damit reduziert wird zugleich das Potential an Nachbarschaftskonflikten.

➤ **Behälter zur Abfallentsorgung**

Standplätze für Müllbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder im Freien stehend so einzuhausen bzw. zu umgrünen, dass sie von der Straße her nicht einsehbar sind.

Diese Festsetzung dient dazu, negative optische Wirkungen von Müllbehältern zu nehmen.

TEIL B - Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Planungsvorhaben und Umweltschutzziele

Der vorliegende **Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB)** ist **Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 83 „Am Fischweg“** der Stadt Gudensberg und dieser als Teil B beigefügt. Er beschreibt die zum Zeitpunkt der Planaufstellung frühzeitig ermittelten und voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, des mit der Bauleitplanung eingeleiteten Vorhabens. Grundlage ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, die alle relevanten und derzeit bekannten Belange des Umweltschutzes berücksichtigt. Der Umweltbericht nimmt zunächst eine schutzgutbezogene Bestandsanalyse vor. Danach erfasst und bewertet er die durch das Vorhaben eingeleiteten und damit möglich werdenden Umweltauswirkungen.

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

1.1. Vorhabensbereich und Absichten

Die Stadtverordnetenversammlung von Gudensberg hat am 24. November 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Am Fischweg“ beschlossen. Am selben Tag wurde der Aufstellungsbeschluss zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die Flächennutzungsplanänderung bereitet den Bebauungsplan Nr. 83 bauleitplanerisch vor. Beide Planungen betreffen nahezu übereinstimmende Geltungsbereiche. Sie stehen folglich im unmittelbaren Zusammenhang. Beide Aufstellungsverfahren werden zeitlich parallel durchgeführt (§ 8 (3) BauGB).

Wichtigste Absicht ist die Ausweisung eines ca. 1 ha großen Wohnbaugebietes im Gudensberger Stadtteil Dissen. Die städtebaulichen Ziele sind in der Begründung Teil A – Planungsbericht dargelegt und erläutert (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, Rechtsgrundlagen ist das Baugesetzbuch (BauGB). In **§ 1 (6) Nr. 7 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.*

Im Besonderen dient der vorliegende Umweltbericht zur Berücksichtigung dieser Belange.

Darüber hinaus behandelt er die in § 1a BauGB integrierte Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. In diesem Zusammenhang werden im Umweltbericht die mit der Planung eingeleiteten naturschutzrechtlichen Eingriffe bewertet und ihnen konkrete Kompensationsmaßnahmen (zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich) gegenübergestellt, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 83 aufgenommen werden (s. Abschnitt 2.5.).

⇒ **Umweltschutzziele aus bestehenden fachplanerischen Vorgaben**

Nach erfolgter 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gudensberg stimmen die Umweltschutzziele für den Vorhabenbereich zum Bebauungsplan Nr. 83 (**Geltungsbereich A**), mit den in der vorbereitenden Bauleitplanung bekundeten Absichten überein.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg ist der Geltungsbereich A als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 erfolgt die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Sie stellt den Geltungsbereich künftig als 'Wohnbaufläche' dar und bereit damit vor, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 83 „Am Fischweg“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ in Gudensberg-Dissen ausgewiesen werden kann.

Hingewiesen wird an dieser Stelle auf den Erläuterungsbericht zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. In ihm sind die mit der Planänderung verbundenen Abweichungen, gegenüber den für den Standort in übergeordneten Planungen (Regionalplan Nordhessen, Landschaftsrahmenplan usw.), bekundeten Zielen, begründet.

Geltungsbereich B zum Bebauungsplan Nr. 83 ist kein Bestandteil der 38. Änderung zum Flächennutzungsplan. Es handelt es sich um einen Bereich in der Gemarkung Gleichen, der als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt ist. Im Bebauungsplan Nr. 83 „Am Fischweg“ ist der Geltungsbereich B als externe Ausgleichsfläche zur Kompensation von Eingriffen in Schutzgüter wie Natur-, Boden- und Landschaft vorgesehen (s. Abschnitt 2.5.). Von den in vorgeordneten Planungen (Flächennutzungsplan) deklarierten Zielen des Umweltschutzes wird somit abgewichen. Allerdings ist für die betreffende Fläche damit allgemein eine Verbesserung, im Bezug auf die Minderung von Belastungen und mit Blick auf die Entwicklungsmöglichkeiten für Schutzgüter, zu erwarten.

Vornehmlich redaktionelle Angleichungen des Geltungsbereiches B können in den übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Gudensberg) im Wege von allgemeinen Berichtigungen vorgenommen werden.

⇒ **Besondere Umweltschutz- und Erhaltungsziele**

Folgende speziellen Erhaltungsziele und Schutzzwecke, mit den darauf basierenden Satzungen, Verordnungen etc., sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 **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) und weitere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung,
- **Wasser-, Heilquellen- und Überschwemmungsgebiete,**
- Kulturdenkmale und Gesamtanlagen, die dem **Denkmalschutz** unterliegen, Bodendenkmale.

Auch die nächstliegend bestehenden Schutzgebiete sind durch das Vorhaben keinen erhöhten Einflussnahmen bzw. Konflikten unterworfen.

2. Umweltprüfung [§ 2 (4) Satz 1 BauGB]

Beschreibung und Bewertung, der von dem Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen

2.1. Erwartungshorizont - Abschätzung zu den Auswirkungen des Vorhabens

Vorab werden die infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes veranlassten und üblicher Weise zu erwartenden Wirkfaktoren angeführt und vorausschauend verbal abgeschätzt, ob und inwieweit sie im vorliegenden Fall Beeinträchtigungen und Störungen erwarten lassen:

▪ Baubedingte Wirkfaktoren/ Wirkprozesse

Die Bewertung erfolgt aufgrund der allgemein bekannten Wirkungen und Einflüsse einer Baumaßnahme dieses Umfangs:

- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen
Bewertung: üblicher Umfang und Dauer, temporär, lokal und nicht nachhaltig,
- Veränderung des Wasserhaushalts/ ggf. Wasserhaltung
Bewertung: nicht anzunehmen,
- Bodenverdichtung durch vorübergehende Auflagerung von Baustraßen/ Erschütterungen
Bewertung: vorhabensbedingt, spätere Verkehrsflächen,
- Lärm, Staub- und Abgasemissionen durch Baumaschinen
Bewertung: temporär durch die Bauarbeiten erhöht,
betroffen Straße „Am Gudensberger Feld“
- optische Wirkung der Baustelle (Fahrzeugbewegungen, Lichtreize)
Bewertung: unbedeutend (keine Nachtbaustelle),
Vorbelastungen infolge Besiedlung/ Straßenbeleuchtung etc.

▪ Anlagenbedingte Wirkprozesse

Als Anlage ist das neue Wohngebiet mit seiner Nutzung und infrastrukturellen Anbindungen (Straßen, Ver- und Entsorgungsanlagen) zu verstehen:

- Zerschneidungs- und Trennwirkung durch die habitatfremden Strukturen der Bauwerke für den freien Raumwechsel von Tieren
Bewertung: keine wesentlichen Veränderungen zum Bestand,
- Veränderung des Mikroklimas
Bewertung: keine wesentlichen Veränderungen zum Bestand,

- Veränderung der Geländeoberfläche
Bewertung: geringfügige Veränderungen unerheblicher Auswirkung,
- Flächeninanspruchnahme (Überbauung) und Bodenversiegelung
Bewertung: wichtigster anlagenbedingter Eingriff, langfristig und nachhaltig verändernd, Flächenverbrauch ca. 1 ha.

▪ **Betriebsbedingte Wirkprozesse/ Wirkfaktoren**

Die betriebsbedingten Wirkprozesse ergeben sich infolge der baulichen Nutzung als Wohngebiet, verbunden mit den hierbei üblichen Belastungen.

- Lärmemission durch Fahrzeuge
Bewertung: kalkulierbar erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Bewohner,
- Nutzungsbedingter Eintrag von Schad- und Nährstoffen (Abgase, Staub etc.)
Bewertung: kalkulierbar erhöht (übliche Wohnnutzung),
- Betriebsbedingte Mortalität (Kollisionsrisiko) infolge des Straßenverkehrs
Bewertung: keine Veränderungen zum Bestand zu erwarten,
- Optische Wirkung (Siedlungs- und Landschaftsraum)
Bewertung: keine negativen Veränderungen,
- Auswirkungen auf die bestehende Sicherheit und Funktionalität
Bewertung: keine negativen Veränderungen.

Die Auswirkungen des Vorhabens werden vorab wie folgt abgeschätzt:

- Die zu erwartenden *baubedingten Wirkfaktoren/ Wirkprozesse* sind temporär gegeben und nicht nachhaltig.
- Die *anlagenbedingten Wirkfaktoren* sind **wesentlich** für die Bewertung, des mit dem Bebauungsplan Nr. 83 eingeleiteten Eingriffs in Schutzgüter. Nachhaltig ist die Ausweisung und damit **Inanspruchnahme von ca. 1 ha Landwirtschaftsfläche für das neue Wohngebiet.**
- Die zu erwartenden *betriebsbedingten Wirkfaktoren/ Wirkprozesse* sind für Wohnnutzungen üblich, insoweit vergleichsweise unerheblich und gut kalkulierbar.

2.2. Vorgehensweise und angewendete Methodik

Die Bestandsbewertung und die Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgen für die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander. Zutreffender Weise werden die Belange des Umweltschutzes auch durch die Darlegung von Wechselwirkungen erklärt.

Vorgenommen wird eine Bewertung der anzunehmenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter soweit sich diese mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 begründen lassen. Sie werden der Bestandssituation gegenübergestellt. Mit Bestand gemeint, sind die für das Betrachtungsgebiet zugelassenen Nutzungen bzw. Umweltschutzziele und die damit einhergehenden Auswirkungen auf Schutzgüter. Für den Bebauungsplan Nr. 83 (Geltungsbereiche A und B) ist das die Darstellung als 'Fläche für die Landwirtschaft' (bspw. als intensiver Acker oder Weidefläche) im Flächennutzungsplan. Unberücksichtigt bleiben temporäre Nutzungen bzw. Ausstattungen des Vorhabenbereiches (bspw. Geltungsbereich A zurzeit Pferdekoppel).

Im Umweltbericht sind eine Beschreibung wichtiger Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung vorzunehmen sowie Hinweise auf Schwierigkeiten zu geben soweit solche bei der Zusammenstellung der Angaben auftraten:

Bei der Bearbeitung gab es keine planungsrelevanten Schwierigkeiten bezüglich der Zusammenstellung von Sachverhalten. Mit Blick auf die Bewertungsverfahren wird in dem vorliegenden Umweltbericht überwiegend auf verbal-argumentative und ökologische Wirkungsanalysen zurückgegriffen. Die Ableitung der klassifizierenden Bewertungsstufen wird nach dem Verfahren der sogenannten 'Ökologischen Risikoanalyse' [„Ökologisch orientierte Planung“, JESSEL u. TOBIAS 2002] vorgenommen. Hierbei wurde, 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 mehrstufigen Ordinalskala bewertet:

- *Risiko/ Beeinträchtigung – sehr hoch (- - -)*
= in der Regel erhebliche Umweltauswirkung mit Überschreitung von gesetzlichen bzw. untergesetzlich normierten Grenz- oder Orientierungswerten
- *Risiko/ Beeinträchtigung – hoch (- -)*
= erhebliche Beeinträchtigung ohne Überschreitung gesetzlich oder untergesetzlich normierter Grenz- oder Orientierungswerte
- *Risiko/ Beeinträchtigung - mittel (-)*
= deutliche Umweltauswirkung auf das betroffene Schutzgut, einhergehend mit einer *Einschränkung* seiner Leistungs- bzw. Funktionsfähigkeit

- *Risiko/ Beeinträchtigung – ohne bzw. rückführbar und nicht nachhaltig (0)*
= keine Umweltauswirkungen bzw. solche, die zwar vorhanden, jedoch hinsichtlich ihrer Schwere, Nachhaltigkeit und räumlichen Auswirkung korrigierbar, irrelevant und im Ergebnis unerheblich sind
- *positive Wirkung (+)*
= geringfügige oder in Einzelwirkung auftretende, jedoch merkliche und dauerhafte Verbesserung der Situation für einzelne Schutzgutbereiche
- *sehr positive Wirkung (++)*
= deutliche und erkennbare Verbesserung der Umweltsituation, auch in der Komplexität mehrerer Schutzgutfaktoren.

Die anzustellende Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt also 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.

Das technisch-methodische Vorgehen in diesem Umweltbericht stellt sich unter den beschriebenen Voraussetzungen dann wie folgt dar:

Die Beschreibung des Bestandes und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen in einer tabellarischen Aufstellung. Dabei wird zunächst die schutzgutbezogene Bestandsanalyse durchgeführt. Als Vergleichsebene für die Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wird der Bestandszustand zunächst kurz charakterisiert. Die Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgt dann in Verbindung mit den Wirkfaktoren, die auf Grundlage der Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 83 beachtet werden sollten. Im letzten Schritt werden die anzunehmenden Umweltauswirkungen anhand der zuvor beschriebenen qualitativen Abstufung bewertet.

**2.3. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands
bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 83**

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

Im Folgenden werden die durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen für die Schutzgüter einzeln aufgezeigt und bewertet:

Schutzgut: Mensch/ Gesundheit - Umweltauswirkungen		[0]
<p><u>Bestandsanalyse</u> = Vergleichsebene</p> <p><u>Geltungsbereich A</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * anthropogene Nutzung: Landwirtschaft ohne Einschränkungen (seit historischen Zeiten und rechtlich zugelassen) * anthropogene Nutzung: im Grundstück sind kommunale Leitungen (Wasser, Kanal) verlegt * in Nachbargebieten: Wohnnutzungen (östlich und nördlich) mit Verkehr, Radweg (südlich), Landwirtschaft (westlich) <p><u>Geltungsbereich B</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * anthropogene Nutzung: Landwirtschaft ohne Einschränkungen (seit historischen Zeiten und rechtlich zugelassen) * in Nachbargebieten: Landwirtschaft (Außenbereich) 		
Mögliche Auswirkungen - Bebauungsplan Nr. 83	Umweltauswirkungen	Bewertung
Beeinträchtigung durch Wohnnutzungen (auch auf Nachbargebieten) - Lärm und Luftschadstoffemissionen	<p>vorhabensbedingte Veränderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Belastung durch den (zusätzlichen) Anliegerverkehr, * Emissionen aus dem neuen Wohnbereich (ca. 1 ha) <p>Es handelt sich um übliche Beeinträchtigungen durch Allgemeine Wohngebiete. Ihre Intensität ist sicher abschätzbar. Wechselseitige Beeinträchtigungen ergeben sich zu den benachbarten Wohnnutzungen (nördlich des Vorhabens). Eine gegenseitige Akzeptanz ist deshalb (ähnliche Verursachungen) vorauszusetzen.</p>	(0)
Anlieger- und Ortsverkehr – Unfallrisiken und Beeinträchtigung von Verkehrsabläufen	Verkehrsflächen im WA-Gebiet ausreichend zur Gestaltung der sicheren Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer, einseitiger, 7 m breiter Anschluss an den Ortsverkehr ("Zum Gudensberger Feld"), Ortsstraßen sind dafür ausreichend breit ausgebaut (geplantes WA war bereits verkehrsplanerisch berücksichtigt)	(0)

Gefahrstoffe und Gifte, gefährliche Technologien	Bei Einhaltung der Vorschriften keine erhöhten Risiken durch gefährliche Stoffe oder Technologien (gilt für den Neubau und die spätere Nutzung des Wohngebietes)	(0)
Erholungs- und Freizeitnutzungen	keine bestehende Erholungsnutzung im Gebiet, keine Beeinträchtigung angrenzender Bereiche (Radweg südlich), weder während der Bauphase noch später durch das Wohngebiet.	(0)
Schutzgut: Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt - Umweltauswirkungen [+]		
<p><u>Bestandsanalyse</u> = Vergleichsebene</p> <p><u>Geltungsbereich A</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * landwirtschaftliche Fläche zurzeit als Pferdekoppel genutzt * keine FFH-Arten, Arten der Roten Listen oder geschützte Biotope, kein Naturschutzgebiet * derzeitige pflanzliche Ausstattung: Glatthaferwiese auf frischem Standort, wenig intensiv genutzt, seit längerem wenig gedüngt, vergleichsweise artenreich (Gewöhnlicher Glatthafer, Weißes Labkraut, Wiesen-Flockenbume, Gemeine Schafgarbe, Wiesen-Pippau) * Fauna: ständig - im Boden lebende Kleintiere, Insekten, Spinnen, Nager (Mäuse), zu prüfen! –als Gäste bzw. Durchzügler: Vogelarten * Vernetzungswirkung: gering, durch Zäune und Ortsrandlage gestört bzw. unterbrochen <p><u>Geltungsbereich B</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * landwirtschaftliche Fläche zurzeit als Intensivacker genutzt * keine FFH-Arten, Arten der Roten Listen oder geschützte Biotope, kein Naturschutzgebiet * derzeitige pflanzliche Ausstattung: einjährige Ackerkräuter auf frischem Standort, intensive Nutzung mit üblichem Eintrag von Dünger, Herbiziden etc., artenarm, gestört durch jährlichen Anbauwechsel (Bodenumbruch) * Fauna: ständig - im Boden lebende Kleintiere/ anbauabhängige Gäste: Vögel, Nager, ggf. Insektenfresser * Vernetzungswirkung: potentiell möglich, durch Bewirtschaftung chronisch unterbrochen 		
Mögliche Auswirkungen - Bebauungsplan Nr. 83	Umweltauswirkungen	Bewertung
Zerschneidung/ Beeinträchtigung von Biotopvernetzungen und benachbarten Lebensräumen	<u>Geltungsbereich A:</u> bereits bestehende Störung/ Unterbrechung von vernetzungswirksamen Strukturen (Nutzung, Umzäunung, Lage am Siedlungsrand), keine zusätzlich negativen Einflüsse, auch nicht zu den Nachbargebieten	(0)

<p>Entwicklungsperspektiven aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes</p>	<p>Eine weiterreichende Bedeutung des Vorhabengebietes für den Naturschutz ist aufgrund seiner Lage und Nutzung ausgeschlossen. Das gilt für die Bestandssituation und auch nach Umsetzung des Bauvorhabens.</p>	<p>(0)</p>
<p>Beeinträchtigung der biologischen Diversität, Artenzahl und –vielfalt</p>	<p>Umwandlung einer ca. 1 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche in Wohnbauland, Entwicklung der Artenvielfalt ambivalent, in beiden Fällen abhängig von der Gestaltung und Nutzung der Flächen (bspw. statt Intensivacker > artenreiche Hausgärten oder statt Extensivweide > versiegelte Grundstücke mit Scherrasen)</p>	<p>(+ -)</p>
	<p><u>Geltungsbereich B = externe Kompensationsfläche:</u> Festsetzung als Ausgleichsfläche (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und künftige Nutzung als Streuobstwiese, Herausnahme aus der Intensivbewirtschaftung, standortgemäße Anpflanzungen >> Für Geltungsbereich B ergeben sich deutlich verbesserte Siedlungs- und Rückzugsbedingungen für Tiere, die Erholung der Bodenfauna, Neu-/ Wiederansiedlung von Tier- und Pflanzenarten werden möglich. Durch die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen findet eine Aufwertung vor allem im Bezug auf die Schutzgüter - Tiere und Pflanzen statt. Sie ist aus Sicht des Naturschutzes höherwertig einzuschätzen (siedlungsfern mit Anbindung an vernetzungswirksame Strukturen, flächige Ausbildung etc.) als die durch das Vorhaben verlorengelassene Fläche von Geltungsbereich A (Ortsrand). Die zu erwartenden positiven Folgen auf die hier betrachteten Schutzgüter können zur weitgehenden Kompensation der negativen Auswirkung des Vorhabens beitragen (biologische Diversität, Vernetzung ggf. als Trittsteinbiotop wirkend).</p>	<p>(++)</p>
<p>Beeinträchtigung von geschützten und/ oder bedrohten Lebensräumen, Tier- und Pflanzenarten</p>	<p>Im Geltungsbereich (A und B) und den Nachbarbereichen gibt es keine geschützten Lebensräume. Besonders geschützte/ bedrohte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt. Eine diesbezügliche Prüfung hat vor kurzem stattgefunden (s. hierzu Abschnitt 4. - Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bauleitplanungsvorhaben)</p>	<p>(0)</p>

Schutzgut: Boden - Umweltauswirkungen		[-]
<p><u>Bestandsanalyse</u> = Vergleichsebene</p> <p><u>Geltungsbereich A</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * Flächenversiegelung: versiegelt (Straßen) derzeit gut 5 % , unversiegelt (Landwirtschaft) derzeit knapp 95 %, * Erosionsneigung: gering bis mittel, Hanglage ca. 6% * Bodenfunktionsbewertung (aggregiert): 5 = 'sehr hoch' * Bodenbelastung: Landwirtschaft (= gilt als unbelastet) * Nutzungshorizont: gering, der landwirtschaftlichen Nutzung gemäß * Empfindlichkeit: euhemerob <p><u>Geltungsbereich B</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * Flächenversiegelung: unversiegelt (Landwirtschaft) derzeit 100%, * Erosionsneigung: gering bis mittel, * Bodenbelastung: Landwirtschaft (= gilt als unbelastet) * Nutzungshorizont: gering, der landwirtschaftlichen Nutzung gemäß * Empfindlichkeit: euhemerob 		
<p>Bodenverfestigung und Versiegelung von Oberflächen; Bodenabträge</p>	<p><u>Geltungsbereich A:</u></p> <p>Die Aufstellung des B-Plans Nr. 83 leitet künftige Wohnnutzungen auf einer 1 ha großen Fläche ein: Die zugelassene Bodenversiegelung (Verkehrsflächen und Bebauung) steigt, anzunehmen bis mindestens 47% der Fläche.</p> <p>Bodenabträge werden, bau- und erschließungsbedingt in größerem Umfang stattfinden.</p> <p>Die bauliche Inanspruchnahme von Boden im Geltungsbereich A wurde bereits mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet und hier begründet (s. dort).</p> <p><u>Geltungsbereich B = externe Kompensationsfläche:</u></p> <p>Baurechtliche Festsetzung von 0,3 ha Ausgleichsflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB): Ca. 3.000 m² intensiv genutzte Ackerfläche werden für Ausgleichsmaßnahmen (Streuobstwiese) zur Verfügung gestellt und künftig extensiv bewirtschaftet. Dadurch findet an dieser Stelle auch eine gewisse Aufwertung im Bezug auf das Schutz-gut Boden statt. (Rücknahme der Intensivbewirtschaftung, verbunden mit Rücknahme des Dünger- und Herbizideinsatzes).</p>	<p>(- -)</p> <p>(+)</p>

	<p>>> Die infolge der Baugebietsausweisung verlorengehenden Freiflächen (Versiegelung durch Straßen und Wohnhäuser) sind letztlich gegenüber der (gewollten und erforderlichen) Schaffung von Wohneigentum abzuwägen. Eine 1:1 Kompensation ist nicht möglich, da in Gudensberg zurzeit keine Flächen zur Verfügung stehen, die entsiegelt werden könnten.</p>	
<p>natürliche Bodenfunktionen: Lebensraumfunktion für Pflanzen und Funktion des Bodens im Wasserhaushalt</p> <p>Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</p>	<p><u>Geltungsbereich A:</u> Die Lebensraumfunktion des Bodens für Pflanzen ist zumindest lokal, langfristig gestört, vor allem durch den stattfindenden Bodenabtrag und die Flächenversiegelung, möglicherweise auch durch Fremdbodenaufträge und Verfestigungen.</p> <p>In die Funktion des Bodens für den Wasserhaushalt wird lokal - jedoch nur gering nachteilig und ohne Einfluss auf den Grundwasserhaushalt – eingegriffen, so durch Unterbrechung der Versickerungseignung (Versiegelung etc.) und durch den Bodenaustausch im Bereich tieferliegender Bodenhorizonte (drainierend wirkende Leitungsgräben, Straßenunterbau etc.).</p> <p>>> Festsetzung zur Kompensation durch eine ökologische Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung und Nutzung von Regenwasser) im B-Plan Nr. 83 (s. Teil A - Kap. II. Abschnitt 5.)</p> <p><u>Geltungsbereich B:</u> Alle natürlichen Bodenfunktionen bleiben erhalten.</p> <p>Die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte wird nicht beeinflusst, Bodendenkmale sind nicht zu vermuten (Denkmalschutz bei Bodenarbeiten beteiligen!).</p>	<p>(-)</p> <p>(0)</p>
<p>Flächenverbrauch des Vorhabens - Nutzungsziele und anderweitige Ansprüche</p>	<p>Die künftige Nutzung der Bereiche als Wohngebiet (Geltungsbereich A) bzw. für Ausgleichsmaßnahmen (Geltungsbereich B) führt zum Verlust von Landwirtschaftsflächen. Das ist ökonomisch gesehen vertretbar und aus der Begründung des Vorhabens heraus (notwendige Schaffung von Wohnraum) zu argumentieren. Andersartige als landwirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen nicht. Im Bebauungsplan Nr. 83 ist der effektive und letztendlich sparsame Bodenverbrauch (Bebauungsdichte GRZ 0,4, bei bis zu zweigeschossiger Bebauung) festgesetzt..</p>	<p>(0)</p>

Bodenerosion	Der Vorhabenbereich (Geltungsbereich A und B) befindet sich in Hanglagen. Dadurch besteht eine fluviale Erosionsneigung. Das Vorhaben führt zur Verfestigung von Oberflächen (Geltungsbereich A) bzw. zu ihrer dauerhaften Begrünung (Geltungsbereiche A bzw. B) und damit zur Verminderung der Oberbodenerosion.	(0)
Schadstoffeinträge und Altlasten, sonstige Beeinträchtigung durch Einträge in den Boden	Nach vorliegenden Kenntnissen bestehen keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht. Unter Voraussetzung der regelkonformen und umweltschonenden Erschließung und späteren Nutzung des Wohngebietes, sind keine Beeinträchtigungen des Bodens durch Einträge zu erwarten. Das gilt auch für den Wirkungspfad Boden-Mensch sowie Boden-Nutzpflanze.	(0)
Schutzgut: Wasser - Umweltauswirkungen		[0]
<p><u>Bestandsanalyse</u> = Vergleichsebene</p> <p><u>Geltungsbereich</u></p> <p>Die Geltungsbereiche (A und B) sind kein Wasserschutzgebiet. Bestehende Beeinträchtigungen des Grundwassers sind ausgeschlossen.</p> <p>Über die unbefestigte Bodenoberfläche (Landwirtschaftsbereiche) versickert Niederschlag zurzeit weitgehend am Ort des Anfalls, also im belebten Oberboden.</p>		
Mögliche Auswirkungen - Bebauungsplan Nr. 83	Umweltauswirkungen	Bewertung
Beeinträchtigung des Grundwassers sowie des Boden-Wasserhaushaltes	Bei sachgerechter Erschließung und späterer Nutzung ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers sowie von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten ausgeschlossen. Das gilt auch für tieferreichende Gründungen und für lokale Eingriffe in Bodenhorizonte (wie Leitungsgräben).	(0)
Beeinträchtigung von Oberflächengewässern (Gewässergüte, Gewässerstruktur), Hochwasserschutz	Ständige Oberflächengewässer gibt es im Planungsgebiet (Geltungsbereiche A und B) nicht.	(0)

Schutzgut: Luft/ Klima - Umweltauswirkungen		[0]
<p><u>Bestandsanalyse</u> = Vergleichsebene</p> <p><u>Geltungsbereich A</u></p> <p>* aus Klimasicht kleinflächig, 1 ha im ortsnahen Bereich * Klimafunktion untergeordnet</p> <p><u>Geltungsbereich B</u></p> <p>* aus Klimasicht kleinflächig, 0,3 ha im Außenbereich, * Klimafunktion untergeordnet</p>		
Mögliche Auswirkungen - Bebauungsplan Nr. 83	Umweltauswirkungen	Bewertung
Beeinträchtigung von Luftleitbahnen	Bestehende Luftleitbahnen werden durch das Vorhaben nicht unterbrochen oder gestört. Geltungsbereich A ist bereits dem ortsnahen Mesoklima mit seinen typischen Belastungserscheinungen zuzuordnen. Die Klimafunktion von Geltungsbereich B bleibt unbenommen.	(0)
Wärmeabstrahlung	Die zu erwartende Wärmeabstrahlung (1 ha Wohngebiet mit Straßen) ist unerheblich als Klimaveränderung.	(0)
Einfluss auf benachbarte Kaltluftentstehungsgebiete	Ein negativer Einfluss auf Kaltluftentstehungsgebiete (s. RPN 2009) ist nicht anzunehmen.	(0)
Schutzgut: Landschafts-/ Ortsbild - Umweltauswirkungen		[0]
<p><u>Bestandsanalyse</u> = Vergleichsebene</p> <p><u>Geltungsbereich A</u></p> <p>* unbebaute Fläche (ca.110 m x 85 m) am Siedlungsrand von Dissen, zweiseitig von Bebauung umschlossen * Übergang zur freien Landschaft orstrandtypisch und unspektakulär, * Hangneigung ca. 6% entlang der Siedlungslage, zur freien Landschaft im Westen eben</p> <p><u>Geltungsbereich B</u></p> <p>* unbebaute Fläche, kleinflächiges Landschaftsbild durch landwirtschaftliche Nutzungen bestimmt</p>		

Mögliche Auswirkungen - Bebauungsplan Nr. 83	Umweltauswirkungen	Bewertung
Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild	Die von der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 83 (Geltungsbereich A) zu erwartenden Veränderungen gegenüber der Vergleichsebene (Bestand) sind gering: Positiv ist die Arrondierung der Ortslage am westlichen Siedlungsrand von Dissen, eine Zersiedlung der Landschaft tritt nicht ein.	(+)
Bedeutsame Sichtbeziehungen - Unterbrechung/ Störung	Durch das Vorhaben sind keine Veränderungen hinsichtlich bedeutsamer Sichtbeziehungen zu erwarten. Die Neubauten passen sich der natürlichen Hangneigung und der benachbarten Bebauung im Norden (in Höhe, Größe und Gestalt) an. Gegenseitige Sichtbeeinträchtigungen sind hinzunehmen.	(0)
Beeinträchtigung von naturraumtypischen Besonderheiten, von Schutzgebieten nach Landschafts- und Naturschutzrecht oder von besonderen Gebieten der Raumordnung	Bestehende Schutzgebiete und naturraumtypische Besonderheiten bleiben unbeeinträchtigt. Prägende Landschaftsräume werden durch das Vorhaben nicht verändert oder gestört. Bezogen auf das Schutzgut - Landschaft sind keine Defizite zu prognostizieren.	(0)
Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter - Umweltauswirkungen		[0]
<p><u>Bestandsanalyse</u> = Vergleichsebene</p> <p><u>Geltungsbereich A</u></p> <p>* Fläche unbebaut,</p> <p>* in der zentralen Ortslage von Dissen (ca. 250 m entfernt) finden sich einige Kultur- und sonstigen Sachgüter (denkmalgeschützte Gebäude etc.) von lokaler bzw. regionaler Bedeutung</p> <p><u>Geltungsbereich B</u></p> <p>* unbebaute Fläche im Außenbereich</p>		
Mögliche Auswirkungen - Bebauungsplan Nr. 83	Umweltauswirkungen	Bewertung
Gefährdung/ Beeinträchtigung von Bau- oder Bodendenkmalen oder sonstigen kulturhistorisch bedeutsamen Objekten	Es sind keine diesbezüglichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu prognostizieren. Das gilt auch für vorhandene Kultur- und Sachgüter in der Ortslage.	(0)

Schutzgüter in ihren Wechselwirkungen - Umweltauswirkungen		[0]
<p>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. Die Wirkungen lassen sich anhand bestimmter Pfade verfolgen, aufzeigen und bewerten oder sind bedingt als Auswirkungen auf das Gesamtsystem bzw. als Gesamtergebnis darstellbar.</p>		
Mögliche Auswirkungen Bebauungsplan Nr. 83	Umweltauswirkungen	Bewertung
<p>Wechselwirkungen - Wirkungsgefüge zwischen einzelnen der Schutzgüter</p>	<p>Erhebliche, bezüglich der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens relevante Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern, sind nicht erkennbar.</p>	<p>(0)</p>

2.4. 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 wurde durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gudensberg vorbereitet. Insoweit waren die Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung hier bereits dargestellt und diskutiert worden. Sie werden an dieser Stelle noch einmal kurz zusammengefasst:

- In der Stadt Gudensberg gibt es keine freien Flächen für die Wohnbebauung. Der im RPN bis 2020 prognostizierte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf ist bereits seit 2015 vollständig ausgeschöpft. Innerörtlich bebaubare Freiflächen und Wohnungsleerstände sind nicht vorhanden.
- Die Nachfrage nach Bauplätzen ist in Gudensberg seit Jahren anhaltend hoch. Sollte das Vorhaben nicht durchgeführt werden, verliert Gudensberg mittelfristig als Wohnstandort an Interesse. Bauwillige würden sich verstärkt zu anderen Orten hin orientieren. Auch eine Abwanderung der Wohnbevölkerung aus Gudensberg, insbesondere junger Familien, wäre eine wahrscheinliche Folgewirkung. An erster Stelle könnten davon die kleineren, ländlich geprägten Stadtteile von Gudensberg betroffen sein, so auch die Ortschaft Dissen.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 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 (Geltungsbereich B) 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).

Ein weiteres Argument für die Ausweisung des Wohngebietes ist die Verfügbarkeit der Fläche. Sie ist Eigentum der Stadt Gudensberg, auch befinden sich hier öffentliche Versorgungsleitungen.

Andere, möglicherweise besser geeignete Flächen für die Wohnbebauung, stehen im Stadtteil Dissen gegenwärtig nicht zur Verfügung. Darüber hinaus wären die Problematik der Flächeninanspruchnahme und damit die Eingriffe in das Schutzgut - Boden ähnlich wie für das Vorhaben zu bewerten.

2.5. Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

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

2.5.1. Vorgaben und Anregungen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltwirkungen

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes sowie seiner späteren Nutzung einzusetzen, um die zu erwartenden negativen Umweltwirkungen vorab bereits auf das notwendige Maß zu begrenzen bzw. verträglich abzumildern. Die Verpflichtung 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 wurden zum Teil bereits beschrieben. Wesentlich handelt es sich um entsprechender Vorgaben (Festsetzungen und Hinweise) des Bebauungsplanes Nr. 83 für den Geltungsbereich. Der Übersicht halber, sind diese Festsetzungen nachfolgend nochmals aufgelistet:

⇒ *Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung*

(s. hierzu TEIL A – Planungsbericht, Kap. II.)

Unter dem Vorsatz einer harmonischen Einbindung der neu entstehenden Nutzungen in das Wohnumfeld wurden Obergrenzen für die zulässige Bebauung festgesetzt. Hierzu gehören Vorgaben der Grundflächen- (GRZ) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ), Festsetzungen zur Situierung, Höhe und Gestaltung von Baukörpern. Damit werden Einschränkungen der zulässigen Bebauung vorgenommen, die eine optimierte Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Bodens (Schutzgut) gewährleisten und die zugleich eine verträgliche Einbindung des Allgemeinen Wohngebietes in den Siedlungsraum (Schutzgut – Stadt- und Landschaftsbild) ermöglichen.

Ausgeschlossen werden im Bebauungsplan Nr. 83 bestimmte Nutzungen wie beispielsweise Tankstellen und Gartenbaubetriebe, von denen unerwünschte Auswirkungen auf die Wohnsiedlung (Schutzgut – Mensch/ Gesundheit) zu erwarten wären.

⇒ *Festsetzungen und Hinweise zur Erschließung*

(s. hierzu TEIL A – Planungsbericht, Kap. II.)

Im Bebauungsplan Nr. 83 werden Hinweise und Festsetzungen getroffen, die eine umweltschonende Erschließung und Nutzung der Bauflächen ermöglichen. Zu nennen ist hier die Festsetzung von Verkehrsflächen. Sie bietet alle Möglichkeiten für eine gute Erschließung und

sichere Bewegung im Geltungsbereich (Schutzgut – Mensch), bei einem sehr effizienten Flächenverbrauch (Schutzgut – Boden).

Ein weiteres Beispiel ist eine Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 83 zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken, verbunden mit Hinweisen für eine ökologische Regenwasserbewirtschaftung (Schutzgüter - Boden und Wasser).

⇒ *Festsetzung von Anpflanzungen im Geltungsbereich*

(s. hierzu TEIL A – Planungsbericht, Kap. II.)

Diese Festsetzungen auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 25 BauGB bzw. § 81 der HBO tragen dazu bei, schädliche Umweltauswirkungen zu reduzieren und die Anlage zu schönen. Exemplarisch zu nennen sind Gehölzanpflanzungen und die Festsetzung zur gärtnerischen Pflege von Grundstücksfreiflächen.

⇒ *Bauordnungsrechtliche Festsetzungen*

(s. hierzu TEIL A – Planungsbericht, Kap. II.)

Im Bebauungsplan Nr. 83 enthalten sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Sie betreffen die spätere Gestaltung von Gebäuden, Nebenanlagen und Grundstücken. Damit ergeben sich Vorgaben, die dazu beitragen, dass Konflikte vermieden und Eingriffe in Schutzgüter (Ortsbild) verhindert werden.

Weitere Maßnahmen und Vorgaben zur Vermeidung und zur Verringerung der Umweltauswirkungen sind der Erschließung und Bebauung oder gar der späteren baulichen Nutzung im Wohngebiet vorbehalten. Sie sind im Teil A - Planungsbericht ohne Anspruch auf Vollständigkeit erwähnt. Zu nennen sind hier nur beispielhaft:

- Anregungen zur Verwendung nachhaltiger Baustoffe und zur Anwendung ressourcenschonender Bauweisen,
- Geeignete Maßnahmen zum Schutz des Bodengefüges und zum Umgang mit Boden sind bei der Erschließung des Gebietes und für die Bebauung in Bauverträgen bzw. Baugenehmigungen festzuschreiben. In diesem Zusammenhang sind zu nennen:
 - Baustraßen sind soweit möglich im Bereich der späteren Verkehrsflächen anzulegen. Die Erdstoffe zur Herstellung von Baustraßen sind beim späteren Straßenbau wiederzuverwenden.
 - Die Fläche für die Baustelleneinrichtung ist unversiegelt zu halten. Die Baustelleneinrichtung ist auf die notwendige Größe zu beschränken. Ein Baustelleneinrichtungsplan ist im Vorfeld einzureichen und abzustimmen.
 - Die Bauzeit ist durch entsprechende Vorgaben in Werkverträgen klar zu bestimmen. Überschreitungen der Bauzeit führen zu Vertragsstrafen.

- Es besteht ein Verwertungsgebot von Bodenaushub. Der Aushub ist getrennt nach Oberboden und Unterboden zwischenzulagern und soweit wie möglich im Bereich des Anfalls (also im Vorhabenbereich) wiedereinzubauen.

2.5.2. Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 1 a Abs. 3 BauGB);

Anpflanzungen und deren Erhaltung; Begrünung von Privatgrundstücken

(§ 9 (1) Nr. 25 und (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO)

Die *naturschutzrechtliche Eingriffsregelung* ist seit dem 01.01.1998 in das BauGB (§ 1a (3)) integriert und wird dort fortgeschrieben. Nach dem 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*“.

Der naturschutzrechtliche Eingriffstatbestand und folglich Ausgleichsbedarf, der sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 ableiten lässt, wurde im Rahmen der Umweltprüfung in Abschnitt 2.3. schutzgutbezogen dargestellt. Die wesentlichen Eingriffstatbestände sind:

- *Festsetzung des Geltungsbereiches A zur Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA),*
- *Festsetzung von neuen Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB für die Erschließung.*

Die hiermit einhergehenden Folgen lassen eine Zunahme der Oberflächenversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches A von derzeit ca. 5% auf bis zu 47% Flächenanteile zu. Dadurch ergeben sich nachteilige Umweltwirkungen - betroffen ist in erster Linie das Schutzgut – Boden. .

Es ist erforderlich, bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 - also zum Zeitpunkt der Vorbereitung von Eingriffen in Schutzgüter - die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln und im Bebauungsplan baurechtlich festzusetzen. Die nachfolgend dargestellten und erläuterten **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** in den Geltungsbereichen A und B sind in **Fettdruck** hervorgehoben. Dabei handelt es sich um verbindliche **Festsetzungen** (§ 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB), die Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplanes Nr. 26 werden.

Geltungsbereich B – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 20 und § 1a (3) BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches A (Wohnbaugebiet) kann der gebotene naturschutzrechtliche Ausgleich realistischer Weise nicht umgesetzt werden. Die Bauflächen sollen hier in erste Linie zur Wohnnutzung ausgewiesen werden.

In den Bebauungsplan Nr. 83 wird deshalb ein externer Geltungsbereich B (Gemarkung Gleichen) aufgenommen und speziell als Fläche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a (3) BauGB) wie folgt festgesetzt:

Externe Kompensationsmaßnahme (Geltungsbereich B)

Das durch die Bauleitplanung veranlasste Ausgleichserfordernis ist auf dem Flurstück Nr. 9/1 (teilweise) in Flur 4, Gemarkung Gleichen der Stadt Gudensberg (= Geltungsbereich B) auszugleichen.

Auf der ca. 3.000 m² großen Kompensationsfläche, die bislang intensiv ackerbaulich bewirtschaftet wurde, ist eine Streuobstwiese wie folgt anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

- * Einsaat mit einer Regiosaatgutmischung mit mindestens 30% Kräuteranteil,**
- * flächige Anpflanzung standortgerechter, hochstämmiger Obstbäume, Kronenansatz in mind. 180 bis 200 cm Höhe, regionaltypische Obstsorten oder Wildobst, Pflanzdichte: ein Hochstamm je 200 m² Wiese,**
- * dauerhafte Pflege und Erhaltung der Anlage durch extensive Beweidung, Pflege- und Erziehungsschnitte der Obstbäume, zeitnahe Nachpflanzen ausgefallener Bäume,**
- * Düngungen, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Entwässerungsmaßnahmen sind unzulässig,**
- * Integration der Kompensationsmaßnahme in die Nutzungskonzeption des Projekts „Streuobstwiese Warthberg“ der Stadt Gudensberg.**

(Die vorgenannten Festsetzungen zur Anlage, Entwicklung, Pflege und Erhaltung der Streuobstwiese sind Bestandteil der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 17.01.2017 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 83.)

Die Gehölzanpflanzungen sind in ausreichendem Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen vorzunehmen, so dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Die Ausweisung des Geltungsbereiches B und die hier vorzunehmenden Kompensationsmaßnahmen begründen sich aus den naturschutzrechtlichen Ansprüchen. Sie dienen vor allem dem Natur-, Arten- und Bodenschutz und damit auch mittelbar den Menschen.

Wichtige Anforderungen für die Anlage, Entwicklung und Pflege der Streuobstwiese sind:

- Berücksichtigung der Standortverhältnisse,
- Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen,
- Verwendung standortgerechter Arten und regionaltypischer alter Ostsorten,
- fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege,
(Schutz gegen Verbiss und andere Gefahren, bedarfsweises Nachpflanzen, Bewässerung)

- extensive Bewirtschaftung der Obstwiese
(2 x jährliche Beweidung mit Ziegen und Schafen ab Mitte Juni),
- Verzicht auf Einträge wie Dünger, Herbizide, Pflanzenschutzmittel etc.,
- Ernten und Verwerten des Obstertrages,
- fachgerechte Schnitte zur Pflege und Erziehung der Bäume,
- Betreuung und Dokumentation der Biotopentwicklung,
(Pflanzen- und Tierarten, Biotopzustand, Ertragsmengen usw.),
- Einbindung in Schulprojekte, Freizeitaktivitäten usw..

Für die als Ersatzmaßnahme zur Verfügung gestellte Fläche im Außenbereich ist aufgrund ihrer Geschlossenheit, Größe und Lage per se eine bessere, naturnähere Entwicklung und ein höheres Vernetzungspotential vorauszusagen, als es bei vergleichbaren Ausgleichen im Bereich des Eingriffs (Geltungsbereich A) der Fall wäre. Sie ist also besonders geeignet.

Mit der Streuobstwiese entsteht ein größerer, weitgehend störungsfreier Rückzugsbereich für Tiere und Pflanzen. Denkbar ist die ständige Ansiedlung von kleineren Säugetieren (Hasen, Bilche und andere Nager, Insektenfresser) und bodenlebenden Vögeln, bei Schutzhecken und in alten Baumhöhlen auch Hühner- und Singvögel sowie Fledermäuse. Nach Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und den damit verbundenen Bodenbrüchen können sich auf der Wiese wieder Pflanzenarten ansiedeln, die hier historisch (vor Aufnahme der Landwirtschaft) angestammt waren. Insgesamt ist also mit einem deutlichen Anstieg der biologischen Diversität zu rechnen. Darüber hinaus ergibt sich eine bessere Vernetzungsfunktion für den Lebensraum. Aufgrund ihrer Lage könnte sich die Streuobstwiese für einige Pflanzen und Tiere zu einem Trittsteinbiotop entwickeln.

Die anzustrebende Extensivierung der bisherigen Ackerfläche und ihre Entwicklung als Streuobstwiese gehen einher mit der Rücknahme von Düngung, Schädlingsbekämpfung und mechanischer Bodenbelastung. Das bietet grundlegende Voraussetzungen zu einem nachhaltigen Rückgang der Bodenbeeinflussung von gegenwärtig naturfernen zu perspektivisch gesehen zumindest semihemeroben Verhältnissen. 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 Entsiegelung von Flächen – sind im Bereich der Stadt Gudensberg zurzeit nicht umsetzbar. Die vorgesehene Kompensationsmaßnahme (Streuobstwiese) soll deshalb auch einen Beitrag (Teilausgleich) zum Bodenschutz leisten.

Eine gelungene Anlage und Entwicklung der Streuobstwiese wird sich letztlich auch positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Es ist anzunehmen, dass dieser Bereich dann verstärkt von Wanderern besucht werden wird. Diesbezüglichen Überlastungen ist notwendigenfalls vorzubeugen.

Die Ausgleichsfläche wird Bestandteil des vorgesehenen außerschulischen Lernortes „Streuobstwiese Wartberg“ der Stadt Gudensberg.

Hinweis:

Anlage, Erhaltung und Entwicklung der Kompensationsfläche im Geltungsbereich B sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 formalrechtlich abgesichert. Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises muss stattfinden.

Die für den Geltungsbereich B verfolgten Ziele sollen allerdings auch erreicht und dauerhaft umgesetzt werden. Hierzu gehören einige Aufgaben, die von der Stadt Gudensberg eingeleitet und begleitet werden müssen: So macht es beispielsweise Sinn, rechtzeitig tragbare Vereinbarungen bzw. Festlegungen zur Pflege/ Unterhaltung der Fläche unter Einbeziehung von Nutzern (Schäfer, Obstverwerter, Schule) und örtlichen Naturschutzverbänden abzuschließen.

Geltungsbereich A – Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 81 HBO))

Innerhalb des Geltungsbereiches A (Wohnbaugebiet) kann der gebotene naturschutzrechtliche Ausgleich nicht erreicht werden. Die Bauflächen stehen in erste Linie der Wohnnutzung zur Verfügung. Die im Vorhabenbereich festgesetzten Anpflanzungen und Maßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken dienen vor allem als Schutz vor Lärm und Staub sowie zur gestalterischen Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfeldes. Ihre Wirkung als Ausgleich für naturschutzrechtliche Eingriffe bleibt demgegenüber unvollständig.

Pflanzenliste

Für die festgesetzten Gehölzanpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen im Geltungsbereich sind die nachfolgenden Arten zu verwenden:

I. Bäume im Verkehrsraum: Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Robinie, Mehlbeere;

II. Gehölze in Hecken:

als Bäume und Heister: Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Feld-Ulme, Vogel-Kirsche, Hainbuche;

als Sträucher: Rotbuche, Hainbuche, Gemeiner Liguster; Sal-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Gemeine Hasel, Holz-Apfel, Blutroter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Flieder, Forsythie, Johannisbeeren, Wildrosen.

Die festgesetzte Liste ermöglicht Anpflanzungen verschiedener Funktionalität wie schattengebende Einzelbäume, geschnittene Hecken zur Grundstücksabtrennung oder Feldgehölzhecken als Sicht-, Staub- und Lärmschutz. Die Gehölzauswahl berücksichtigt die Lage des Vorhabens als innerörtliche Siedlung und die Tatsache, dass die festgesetzte Anpflanzung zum großen Teil private

Grundstücksflächen betrifft. Insoweit finden sich neben standortheimischen Laubgehölzen auch bekannte Arten für Zier- und Nutzgärten.

Für den öffentlichen Bereich werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Anpflanzungen im Straßenraum

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 5 St. Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm der Pflanzenliste I., auf wenigstens 4 m² großen, offenen Pflanzscheiben anzupflanzen und zu erhalten. Anzahl und Qualität, der zu pflanzenden Bäume, sind verbindlich. Hinsichtlich ihres Standortes im Verkehrsraum kann von der Pflanzdarstellung abgewichen werden.

Die Baumanpflanzungen dienen zum einen zur Beschattung des Verkehrsraumes und zur Schöning der Anlage. Damit ermöglichen sie lokale Teilausgleiche.

Zum anderen sind sie an hervorgehobenen Standorten innerhalb des Straßenraumes platziert und sollen so markierende Aufgaben übernehmen bspw. den Fahrverkehr beruhigen (s. hierzu Teil A – Kapitel II., Abschnitt 4.) .

Zusätzliche Anpflanzungen im Verkehrsraum sind grundsätzlich wünschenswert. Sie sind im Rahmen der späteren Ausbauplanung zu prüfen und ggf. nach Abstimmung mit anderen Funktionen der Straße (Beleuchtung, Zufahrten, Stellplätze etc.) abzustimmen. Bei geplanten Baumanpflanzungen in Nähe von unterirdischen Versorgungsleitungen sind Standort, Baumart und ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen im Wurzelbereich mit dem betroffenen Versorgungsträger abzustimmen.

Zur Begrünung der Freiflächen auf den privaten Grundstücken wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 81 HBO) festgesetzt:

Nutzungsregelung und Pflanzbindung für nicht überbaute Flächen auf Privatgrundstücken

Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten oder sonstigen Bauwerken, die nach HBO zugelassen werden können, überbaut wurden, sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Zur Siedlungsrandeingrünung sind auf den privaten Grundstücken entlang der Süd- und Westgrenze des Baugebietes Feldgehölze anzupflanzen (Mindestbreite: 3,0 m, Pflanzdichte: 1 St. Gehölze/ 1,5 m²). Diese Anpflanzung ist zu erhalten und im Sinne der Zielsetzung als Hecke zu entwickeln.

Über diese Festsetzung hinausgehende Begrünungen der Privatgrundstücke sind selbstverständlich zulässig. So sind bspw. auch Fassaden- und Dachbegrünungen möglich, die klimatische und lufthygienische Teilausgleiche schaffen, zur Verbesserung der Gebäudeansicht und in gewissem Maße auch zum Wärmeschutz beitragen können.

Die hauptsächlich zu erwartende und deshalb so auch bauordnungsrechtlich festgesetzte Anlage von Freiflächen innerhalb von Wohngrundstücken sind Gärten. Auf konkretere Vorgaben zur Anlage und Nutzung der Hausgärten wird mit Blick auf das Gestaltungsrecht des Grundstückseigentümers verzichtet. Vielfach üblich ist gegenwärtig der sogenannte „strukturarme Hausgarten“ mit fallweise noch Grabeland, ansonsten meist Rasen, geschnittener Hecke als Einfriedung, Zierstauden und -gehölzen. Strukturierungen in der Gartengestaltung sowie eine Bereicherung der Artenvielfalt, unter Bevorzugung standortheimischer Pflanzen und (auch alter) Kultursorten, sollte vermehrte Beachtung geschenkt werden. Eine strukturreiche Gartengestaltung steht keineswegs im Widerspruch zu den heute allgemein gewollten Bewirtschaftungs- und Erholungszielen.

An der südlichen und westlichen Grenze des Bauvorhabengebietes sind 3 m breite Hecken auf den Privatgrundstücken anzupflanzen, zu entwickeln und zu erhalten. Durch die Anpflanzung ergeben sich eine Schutzfunktion (Sicht- und Staubschutz) und der bessere Übergang zwischen der neuen Siedlung am Ortsrand und der Landschaft. Die Anpflanzung ist durch die Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Entsprechende Festlegungen sollten deshalb Bestandteil des Kaufvertrages und der Baugenehmigung werden. Den Eigentümern ist dabei verständlich zu machen, dass die Gehölzhecken im Interesse der Wohnqualität im Quartier stehen und sie selbst am meisten davon profitieren können.

2.6. Ergebnisse der Umweltprüfung als Zusammenfassung

Im Ergebnis der Umweltprüfung (Abschnitt 2.3.) ist festzustellen, dass die Auswirkungen des Vorhabens bezüglich der weitaus meisten Schutzgüter als unerheblich bzw. irrelevant einzuschätzen sind. Zusätzlich werden in Abschnitt 2.5. wichtige Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich vorgegeben, die dazu beitragen, die zu erwartenden Umweltwirkungen und damit verbundenen Eingriffe in den Naturraum zu kompensieren. Sie werden als rechtlich verbindliche Festsetzungen in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 83 übernommen.

Durch das Vorhaben sind negative Beeinträchtigungen bezüglich der folgenden Sachverhalte prognostizierbar:

- Schutzgut Boden - Verlust von Ackerflächen, Versiegelung

Folgende positive Umweltwirkungen sind hingegen durch die Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich B zu erwarten:

- Schutzgut Boden - Rücknahme von Schadstoffeinträgen und Eingriffen in das Bodengefüge
- Schutzgut Tiere und Pflanzen - Entwicklung von Artenzahl und –vielfalt, Möglichkeiten zur Ausbildung vernetzungswirksamer Strukturen,
- Schutzgut Landschaft – Erhöhung der Vielfalt und Attraktivität
- Schutzgut Mensch – Gewinn für ortsnahe Erholung und Freizeitaktivitäten,
Schaffung von belastungsfreien Bauplätzen für die Wohnnutzung.

Als zusammenfassendes Ergebnis der angestellten Umweltprüfung ist festzustellen:

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Am Fischweg" sind keine erheblichen und Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Das Vorhaben ist weitgehend umweltverträglich.

Das gilt unter der Voraussetzung, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB eingehalten und realisiert werden.

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)]

Gemäß § 4c BauGB gilt: *„Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nr. 3 b) der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB angegeben Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 (3) BauGB.“*

Nach den Ausführungen und Ergebnissen des vorliegenden Umweltberichtes sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben gegeben oder zu erwarten.

Auf spezielle, über die allgemein gültige Kontrollpflicht bei der Umsetzung von Bebauungsplänen hinausgehende Überwachungsmaßnahmen (Monitoring), kann zum gegenwärtigen Erkenntnisstand verzichtet werden.

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange für den Bereich der Schutzgüter werden gemäß § 4 (1) und (2) BauGB am Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 83 beteiligt. Ihre Stellungnahmen zur Planung werden berücksichtigt, untereinander und gegenüber anderen Belangen gerecht abgewogen. Sollten sich im Fortgang des Verfahrens wider Erwarten doch erhebliche Umweltauswirkungen einstellen, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich sind, so müssten von der zuständigen Stelle im Nachhinein die gebotenen Monitoring-Maßnahmen ergriffen werden, um diese Auswirkungen zu beobachten, erforderliche Abhilfemaßnahmen einzuleiten und durchzuführen.

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 Ausnahmeveraussetzungen des Artenschutzes erfolgt unabhängig von den Eingriffsregelungen des BauGB, weshalb sie der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich ist.

Aus diesem rechtlichen Hintergrund hat der Vorhabensträger 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 Vorhabensbereich 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 die in Rede stehenden Standorte bekannt. Aufgrund der Lebensraumausstattungen ist zurzeit auch ein potenzielles Vorkommen dieser Pflanzenarten für den Wirkungsraum des Vorhabens auszuschließen.

- Es treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 4 i. V. m. 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 die in Rede stehenden Standorte bekannt. Aufgrund der derzeitigen Lebensraumausstattungen ist auch das potenzielle Vorkommen dieser Tierarten für den Wirkungsraum des Vorhabens nicht anzunehmen.

- Es treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 4 i. V. m. 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.

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

Zum Stand der gegenwärtigen Prüfung – unterstützt durch eine aktuelle Untersuchung [Diplom-Biologe Torsten Cloos, Spangenberg, 17.03.2017] - wird festgestellt, dass **artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 83 **nicht zu erwarten** ist.

Zusammenfassung

Die Stadtverordnetenversammlung von Gudensberg hat am 24. November 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Am Fischweg“ beschlossen. Im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB erfolgt die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Absicht der Bauleitplanungsverfahren ist die Vorbereitung und schließlich die Ausweisung von einem ca. 1 ha großen Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) am westlichen Ortsrand des Gudensberger Stadtteils Dissen. Damit wird dem in Gudensberg dringend benötigten Bedarf an Plätzen für die private Wohnbebauung nachgekommen.

Die vorliegende Begründung nach § 9 (8) BauGB ist Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Am Fischweg“:

In **Teil A - Planungsbericht** erläutert sie die Gründe für die Einleitung des Bauleitplanungsverfahrens. Darüber hinaus werden anhand der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 83 die städtebaulichen Ziele und Absichten begründet.

Teil B der Begründung - der **Umweltbericht** (§ 2a BauGB) beschreibt die frühzeitig ermittelten Eingriffe in ausgewiesene Schutzgüter wie Boden, Natur und Landschaft, die mit der Bauleitplanung rechtlich vorbereitet werden. Diesen Umweltauswirkungen sind naturschutzrechtliche Maßnahmen gegenübergestellt, die wirksam dazu beitragen, die zu erwartenden Eingriffsfolgen zu kompensieren. Da der geforderte naturschutzrechtliche Ausgleich im Bereich des künftigen Wohnbaugebietes (Geltungsbereich A) nicht möglich ist und wegen des hierzu notwendigen Flächenverbrauchs auch nicht sinnvoll wäre, wird im Bebauungsplan Nr. 83 ein externer Geltungsbereich B festgesetzt und ausschließlich für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ergibt sich, dass negative Auswirkungen auf die Schutzgüter oder den Artenbestand nicht zu erwarten sind bzw. durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Spezielle, über die allgemeine Kontrollpflicht bei der Umsetzung von Bebauungsplänen hinausgehende Überwachungsmaßnahmen, sind nicht erforderlich.

- ENTWURF -

Bebauungsplan Nr. 83

„Am Fischweg“

- Begründung -

Gudensberg, im Mai 2017