

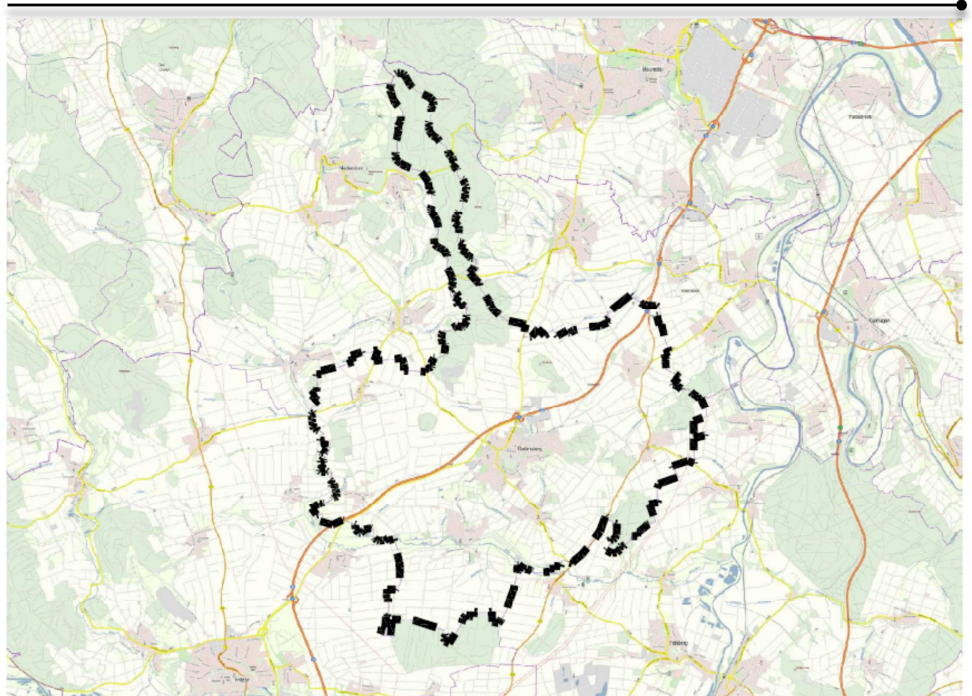
Stadt Gudensberg

Schwalm-Eder-Kreis



Erläuterung der Planung

Bebauungsplan Nr. 76 „Planerische Steuerung von Tierhaltungs- und sonstigen immissionsträchtigen Anlagen“



Bildquelle: LGLN 2015

Plankonzept für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
sowie der Träger der öffentlichen Belange (§ 4 (1) BauGB)
Stand: 06 2017

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

A	Begründung	2
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Vorgehen.....	3

Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Die Stadt Gudensberg zeichnet sich als beliebter Wohnstandort im Schwalm-Eder-Kreis im Einzugsbereich Kassels aus. Prägend für die Kernstadt wie die Dorflagen sind die hohen Wohn- und Erlebnis-Qualitäten des Siedungsraumes, des siedlungsnahen Umlandes und der besonderen Lagen in der Erholungslandschaft. Diese hohen Qualitäten waren und sind die Grundlage für die erfolgreiche gesamtstädtische Entwicklung. Hervorzuheben sind eine intakte Erholungslandschaft und ein intaktes Wohnumfeld, die überwiegend frei von Immissionsbelastungen sind und ein Orts- und Landschaftsbild bieten, das die lokale Vielfalt und Eigenart nach wie vor erkennen läßt.

Die letzten Jahrzehnte der städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet sind geprägt von stetig steigenden Ansprüchen an den Raum. Die Nutzungsdichte hat vor allem im siedlungsnahen Umfeld aber auch in entlegeneren Lagen des Außenbereichs stark zugenommen. Der Siedlungsraum ist erheblich erweitert worden, die Flächenbedarfe für Nutzungen im Außenbereich sind deutlich expandiert.

Insbesondere mit gewerblich begründeten Nutzungsansprüchen können zum Teil belastende und damit konfliktrichtige Immissionen einhergehen, ebenso bei Vorhaben der Tierhaltung. In den letzten Jahren ist hier ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Um Konflikte zwischen emittierenden Vorhaben und anderen Nutzungen zu vermeiden werden über die baulich genutzten Flächen hinaus weite Abstandsflächen benötigt, innerhalb derer andere Nutzungen aufgrund der vorherrschenden Immissionen von Lärm, Staub, Keimen, Schadstoffen und Gerüchen ausgeschlossen sind oder erheblichen Belastungen unterliegen.

Aber auch andere Vorhaben aus dem landwirtschaftlichen Bereich haben aufgrund der zunehmenden Konzentration der Tierhaltung in immer größer werdenden Einheiten dazu geführt, dass vor allem im Norden der Kernstadt problematische Immissionssituationen entstanden sind.

Zum Teil ergeben sich hieraus nicht nur Konflikte mit der Wohn- und Erholungsnutzung sondern auch zwischen den gewerblichen Nutzungen. So sind in Gudensberg Betriebe ansässig, die aufgrund ihrer besonderen hygienischen Anforderungen ähnlich empfindlich sind wie Wohnnutzungen.

Eine problematische Entwicklung kann sich insbesondere infolge von Vorhabengenehmigungen einstellen, die aufgrund der planungsrechtlichen Privilegierung gemäß § 35 (1) im siedlungsnahen Außenbereich und in solchen Teilen des Außenbereichs entwickelt werden, die von besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung im Stadtgebiet sind.

Im siedlungsnahen Außenbereich können Flächen beansprucht werden, die für die Naherholung im Wohnumfeld und die Qualität des Wohnumfeldes von wichtiger Bedeutung sind. Qualitätsverluste dieser Art würden wie oben ausgeführt die Grundlage der städtischen Entwicklung gefährden. Darüber hinaus können durch solche immissionsträchtigen Vorhaben die Spielräume für die mittel- bis langfristige städtebauliche Entwicklung der Siedlungsräume stark eingengt werden. Infolge solcher Einengungen können sich mangels alternativer Flächenverfügbarkeit städtebauliche Blockaden und wirtschaftliche Zwänge ergeben, die unlösbar sind und/oder die städtischen Ressourcen weit überfordern.

Ziele

Die Stadt hat daher geprüft, wie sie die für sie so wichtigen Qualitäten und Entwicklungsspielräume sichern kann. Ziele der Planung sind die Sicherung der genannten gegenwärtigen städtebaulichen Qualitäten, die Vorsorge zur Sicherung solcher Qualitäten auch für die künftige Entwicklung und das Offenhalten der Räume zukünftiger städtebaulicher Entwicklung.

Um diese Ziele zu erreichen, will die Stadt immissionsträchtige Vorhaben in den relevanten Teilen des Außenbereichs steuern.

2 Vorgehen

Zunächst hat die Stadt bestimmt, welche Räume gegenwärtig und bei der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung ausschlaggebend sind für die Sicherung der angestrebten Qualitäten. Um die Entwicklungsachsen zu bestimmen, in denen sich die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Stadt vollziehen wird, hat sie einen Stadtentwicklungsplan (SEP) aufgestellt.

Der SEP legt die Flächen fest, die für die Siedlungsentwicklung mittel- bis langfristig verfügbar sein sollen. Dabei hat sich die Stadt durchaus alternative Entwicklungsszenarios zu eigen gemacht. Dies erscheint ihr unverzichtbar und geboten, um nicht durch wirtschaftliche oder sonstige Zwänge der Verfügbarkeit ihren Handlungsspielraum zu verlieren.

Darauf aufbauend hat sie in einer Restriktionsanalyse untersucht, welche Raumannsprüche gegenwärtig und bei der geplanten zukünftigen Entwicklung die städtebaulichen Qualitäten bestimmen bzw. bestimmen werden. Die Restriktionsanalyse legt damit offen, in welchen Bereichen des Stadtgebiets Konflikte zwischen den verschiedenen, maßgeblichen Nutzungsansprüchen gegeben sind bzw. entstehen können.

Auf Grundlage des SEP und der Restriktionsanalyse ist das vorliegende Plankonzept erarbeitet worden. Es leitet aus den Flächenansprüchen des SEP und den Flächenbestimmungen der Restriktionsanalyse Zonen ab, in denen die Ansiedlung von immissionsträchtigen Vorhaben gesteuert werden muss, wenn die Stadt ihre Ziele sichern will.

Die Stadt hat somit im Weiteren geprüft, welches planungsrechtliche Instrumentarium ihr zur Verfügung steht, um eine entsprechende Steuerung zu leisten, die es erlaubt, die benötigten Räume bzw. Raumqualitäten zu sichern.

Für die planungsrechtliche Sicherung von Räumen bzw. Raumqualitäten ist es unerlässlich, dass die Stadt auch solche immissionsträchtige Vorhaben im siedlungsnahen Umland und den besonderen Lagen in der Erholungslandschaft steuern kann, die nach § 35 (1) BauGB im Außenbereich privilegiert sind.

Gemäß § 35 (3) BauGB verweist der Gesetzgeber in diesem Zusammenhang auf das Instrumentarium des Flächennutzungsplans.

Die Möglichkeiten, im Rahmen des Flächennutzungsplans durch entsprechende Darstellungen von Bauflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der städtischen Vorsorgeplanung Rechtskraft gemäß § 35 (3) zu verleihen, können aus städtischer Sicht das Planungsziel nicht hinreichend präzise gewährleisten. Es müssten dann auch Flächen dargestellt werden, die Alternativen absichern, und die in der Summe erkennbar über den anzunehmenden Bedarf hinausreichen. Mit einer Darstellung im Flächennutzungsplan würden somit Entwicklungsmöglichkeiten für die verbindliche Bauleitplanung präjudiziert werden, die weit über die beabsichtigte Steuerung hinausreichen. Aus diesem Grund ist für solch eine Optionen absichernde Planung auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Genehmigungsversagung durch das Regierungspräsidium Kassel gemäß gängiger Praxis als zwingend zu erwarten.

Die Stadt stellt daher einen einfachen Bebauungsplan für die Bereiche des Außenbereichs auf, die sie für die Sicherung der genannten Qualitäten und Entwicklungsspielräume für unverzichtbar

hält. In diesen Bereichen regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben auf den Flächen für die Landwirtschaft und auf den Flächen für die Forstwirtschaft. Er wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der eben solche Flächendarstellungen in den entsprechend überplanten Teilbereichen trifft.

Das Plankonzept sieht drei Zonen vor, in denen der Regelungsgrad unterschiedlich abgestuft wird. Die Zonen bilden Räume unterschiedlicher Schutzerfordernisse ab.

Die Zone I umfasst den Raum, der für die Qualitäten in den Siedlungslagen und die Entwicklung der Siedlungslagen eine entscheidende Funktion hat. Eingeschlossen sind der Bestand an Siedlungsflächen, geplante und potentielle Siedlungserweiterungsflächen und ein Freiraumnahbereich von 200 Metern Abstand um diese Flächen. In diesem Siedlungsfunktionsraum werden immissionsträchtige und deutlich flächenbeanspruchende Vorhaben im Wesentlichen ausgeschlossen. Ausnahmen können nur für wenig emittierende und sich in die Umgebung einfügende Vorhaben zugelassen werden.

Die Zone II umfasst das nähere Siedlungsumfeld in einem Abstand von 300 Metern um den Siedlungsfunktionsraum. Hier bestimmen sich die Qualitäten, die auf das Wohn- und Arbeitsumfeld in den Siedlungslagen ausstrahlen. Die Attraktivität dieser Bereiche des näheren Siedlungsumfeldes bestimmt die Umland-Qualität im Nahbereich der Wohnstandorte und Arbeitsstätten. Emissionen aus diesen Bereichen können die Wohn- und Arbeitsqualität in den Siedlungslagen beeinflussen. Auch hier werden immissionsträchtige und deutlich flächenbeanspruchende Vorhaben im Wesentlichen ausgeschlossen. Über die Ausnahmen der Zone I hinaus können jedoch für Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb i.S. von § 201 BauGB oder einem forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, zugelassen werden, soweit ihre Versagung eine unbillige Härte für diese Betriebe bedeuten würde. Mit dieser gezielten Ausnahmeregelung trägt die Stadt der besonderen Stellung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe Rechnung, die der Gesetzgeber ihnen zubilligt und die ihnen auch aus städtischer Sicht zukommt, insbesondere dann, wenn es sich um alteingesessene ortsansässige Familienbetriebe handelt.

Die Zone III umfasst schließlich Lagen, die besondere landschaftliche Qualitäten aufweisen und die über die den Siedlungsfunktionsraum und das Siedlungsumfeld hinausreichen. Es sind Räume, die eine hervorgehobene Funktion für den Naturhaushalt oder/und die landschaftsgebundene Erholung haben. Hier werden immissionsträchtige und deutlich flächenbeanspruchende Vorhaben ebenfalls ausgeschlossen, allerdings bleiben land- und forstwirtschaftliche Betriebe von dieser Einschränkung - anders als in den ersten beiden Zonen - gänzlich unberührt. Im Übrigen werden die vorgenannten Ausnahmen beibehalten.

Mit der Umsetzung dieses Plankonzepts im Bebauungsplan Nr. 76 will die Stadt die hohen Wohn- und Erlebnis-Qualitäten des Siedlungsraumes, des siedlungsnahen Umlandes und der besonderen Lagen in der Erholungslandschaft für die Gegenwart und für die Zukunft vorsorglich sichern und die benötigten Räume für die zukünftige städtebauliche Entwicklung offenhalten.