
Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplanes 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim für den Planungszeitraum 2000 bis 2015

für die Darstellung/Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt) im Bereich „Herrgottsäcker“, Gemarkung Gölshausen

**bestehend aus Teil A — Planungsbericht und Teil B — Umweltbericht
in der Fassung vom**

Teil A: Planungsbericht

1. FNP-Verfahren - Zuständigkeit, Erforderlichkeit und Verfahren

Für die Flächennutzungsplanung in der Stadt Bretten ist die Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim zuständig; Beschlussfassungen erfolgen im Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft.

Maßgeblich ist der Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung des FNP 2005. Da die Planungsabsicht einer bedarfsorientierten gewerblich-industriellen Flächenneuausweisung nicht mit den aktuellen Darstellungen des FNP 2005 übereinstimmt und es sich um eine räumlich begrenzte Standortplanung handelt, ist die Durchführung eines punktuellen Änderungsverfahrens erforderlich. Dieses soll im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 2 Abs.1 BauGB durchgeführt werden.

Zum Verfahren ist am 27.03.2012 im Gemeinsamen Ausschuss der Aufstellungsbeschluss erfolgt. Eine Beschlussfassung zu einem ersten Vorentwurf erfolgte am 14.12.2015. Im Anschluss kam es durch notwendige Abstimmungen und Nachweise (Bedarf/ Standortalternativen) im Zuge des erforderlichen Änderungsverfahrens des Regionalplans (s.u. 4., 5. und 7.) sowie durch langwierige Bemühungen zur Bedarfsdeckung für den landespflegerischen Ausgleich im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren zu zeitlichen Verzögerungen mit Wirkung auch für das FNP-Verfahren. Aufgrund resultierender Änderungen der Planung wurde ein erneuter Vorentwurf als Grundlage für eine vorgezogene Bürgerbeteiligung sowie für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgelegt. Zum erneuten Vorentwurf erfolgte im August/September 2020 das vorgezogene Beteiligungsverfahren. Nach der Auswertung

des Beteiligungsverfahrens wird nunmehr ein Entwurf für das förmliche Beteiligungsverfahren vorgelegt.

Zum Plangebiet wird durch die Stadt Bretten parallel das Bebauungsplanverfahren „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“ betrieben.

2. Vereinbarkeit mit geordneter städtebaulicher Entwicklung/ Ziele und Zwecke der Ausweisung der gewerblichen Baufläche

Über die im Folgenden dokumentierte Bedarfsdeckung (s.u. 4.) sowie den Standortfindungsprozess (s.u. 5.) wird die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung herbeigeführt.

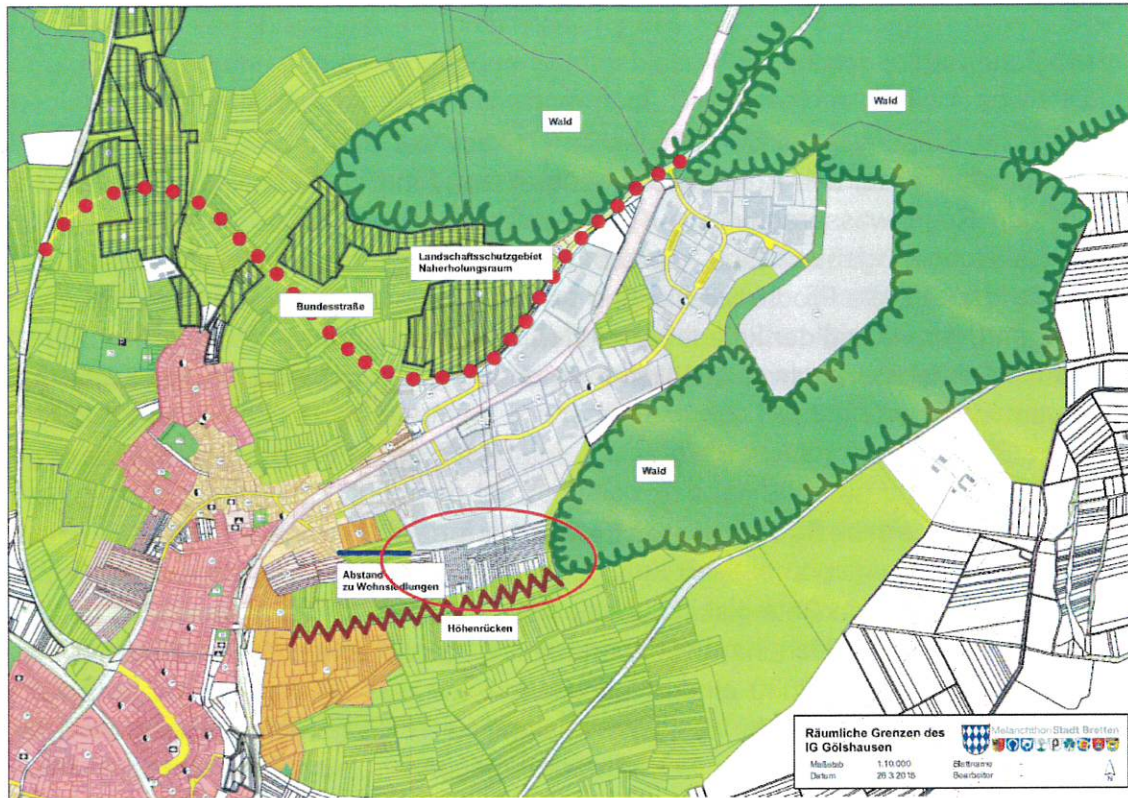
Angesichts dessen, dass Flächen für gewerblich oder industriell nutzbare Produktionsflächen in Bretten kaum noch zur Verfügung stehen, nachdem die 21 ha große Industriegebietsfläche im VI. Bauabschnitt des Industriegebiets Gölshausen zum Zwecke der Umsiedlung eines örtlichen Großbetriebs abgetreten wurde, bedarf es der Neuausweisung einer solchen Fläche. Während die Stadt bzw. die Kommunalbau als Ergebnis des Brettener Industriekarussells noch über ein Flächenpotential für Büros und/oder Dienstleistungsbetriebe (z.B. im Brettener Süden) verfügt, ist das Potential an verfügbaren Flächen für gewerblich bzw. industriell nutzbare Produktion sehr begrenzt. Für ein Mittelzentrum ist es aber dringend erforderlich, auch auf diesem Feld des Produktionsbereichs handlungsfähig zu bleiben. Dabei geht es nicht in erster Linie um Neuansiedlungen, sondern vielmehr um die Bestandspflege von ortsansässigen Firmen, die an ihrem heutigen Standort keine Entwicklungsperspektive haben. Insoweit sieht die Stadt Bretten die Notwendigkeit, das derzeit noch vorhandene Flächenpotential im südlichen Anschluss an das bisherige Industriegebiet mit einem Flächegehalt von ca. 10,3 ha (ca. 6,6 ha gewerblich-industriell nutzbar) planungsrechtlich auf den Weg zu bringen.

3. Plangebiet

3.1 Lage im Raum, Größe, Nutzung des Gebiets

Lage des Plangebiets

Der für die Erweiterung des Industriegebiets vorgesehene Standort befindet sich im direkten Anschluss an den bestehenden gewerblich-industriellen Schwerpunkt Industriegebiet Gölshausen und rundet diesen nach Süden unter Berücksichtigung der topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten ab. Andere Erweiterungsmöglichkeiten sind aus siedlungsgraphischen, verkehrlichen und naturräumlichen Gründen am jetzigen Industriegebietsstandort nicht mehr möglich (s.u. 5.). Das Plangebiet befindet sich dabei am oberen Rand eines Höhenrückens in einer Hanglage (ca. 6 % durchschnittliche Steigung) und ist in nordwestlicher Richtung geneigt.



Größe und Nutzung des Gebiets

Das ca. 10,3 ha große Areal wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Randbereich und in südöstlichen Teilbereichen befinden sich Obstbaumbestände. In Nord-Süd-Richtung wird das Areal von zwei Hochspannungsleitungen sowie einer Leitungstrasse der Stadtwerke Bretten gequert (s.u. 9.3).

3.2 Umgebende Nutzungen, mögliche Nutzungskonflikte

Umgebende Nutzungen

Das Gebiet grenzt im Norden unmittelbar an das bestehende Industriegebiet Gölshausen, welches bisher 6 Abschnitte umfasst. Nach Osten grenzt es an den westlichen Ausläufer des Rüdtwaldes.

Südlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Zur nächst gelegenen Wohnbebauung beträgt der Abstand rund 260 m. Dazwischen befindet sich eine FNP-Darstellung für ein Sondergebiet für landwirtschaftliche Gebäude. Nach Südwesten schließt sich im Abstand von rund 170 m ein Gartenhausgebiet und nach Süden in gut 300 m Entfernung die Hofstelle eines Aussiedlerhofes an. Im FNP ist außerdem am südlichen Rand von Gölshausen eine geplante Wohnbaufläche in ca. 190 m Abstand dargestellt. Diese Wohnbaufläche wird in der nächsten Gesamtfortschreibung des FNP gestrichen.

Vor dem Hintergrund der Nähe zum bestehenden Industriegebiet und den Hochspannungsfreileitungen wie auch der - bis auf im Bereich des Höhenrückens vorbeilaufende Wanderwege - nicht vorhandenen Erholungsinfrastruktur besteht nur eine geringe Eignung für eine landschaftsbezogene Erholung.

Mögliche Nutzungskonflikte

Mögliche Nutzungskonflikte kann es im Hinblick auf die nahe gelegene vorhandene Wohnnutzung, auf den Artenschutz, generell auf den Eingriff in Natur und Landschaft, auf den Regenwasserabfluss, auf die Geologie sowie auf die querenden Hochspannungsleitungen geben. Eine weitere Einschränkung besteht auch gegenüber der Landwirtschaft, die Produktionsflächen verliert. Vor dem Hintergrund der Bedarfsdarlegungen (Kap. 4) und der kriteriengeleiteten Standortalternativenprüfung (Kap. 5) ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die gewerbliche Baufläche jedoch unvermeidlich.

4. Bedarf - Gewerbeflächenpotentialanalyse

Eine entsprechende Potentialanalyse des Büros CIMA aus dem Jahr 2015 belegte für Bretten bei einem Flächenangebot von max. 6 ha und einem Brutto-Bedarf von bis zu 20 ha bis zum Jahr 2030 einen Netto-Bedarf von 12 - 18 ha. Hierbei berücksichtigt wurden auch Potentiale im Siedlungsbestand, die sich jedoch größtenteils für eine gewerblich-industrielle Nutzung wegen der Umgebungsnutzung oder geringen Flächenumfängen nicht eignen. Im Vordergrund stehen bei der Flächenentwicklung im Plangebiet aktuell nicht Neuansiedlungen von Betrieben, sondern vielmehr Erweiterungs- und Ersatzflächen für ortsansässige Betriebe, die an ihren derzeitigen Standorten innerhalb des Industriegebietes Gölshausen keine Entwicklungsperspektive mehr haben, weil ihr derzeitiges Betriebsgrundstück zu klein geworden ist. Diese Firmen sind zwingend auf Entwicklungsflächen angewiesen, die im Nahbereich zu ihrem jetzigen Standort liegen.

Die hier geplante ca. 6,6 ha Industriegebietsflächenausweisung deckt zwar keinesfalls den Bedarf an solchen Flächen bis 2030. Sie trägt aber dazu bei, dass im Industriegebiet Gölshausen ansässige Betriebe ihren dringend notwendigen Flächenerweiterungsbedarf decken können und somit mit ihrem Personalstamm am Standort Industriegebiet Gölshausen verbleiben können.

5. Standortalternativenprüfung

In Standortalternativenprüfungen wurden in Frage kommende Flächen im Siedlungsbestand, an anderer Stelle in Bretten sowie im näheren Umfeld des Schwerpunkts in Gölshausen untersucht.

Im Bestand selbst wurden während des Änderungsverfahrens alle gewerblichen Flächen auf noch verfügbare Potenziale untersucht. Dies geschah flächendeckend in allen Stadtteilen und vor dem Hintergrund der sofortigen, mittel- und langfristigen Flächenverfügbarkeit sowie der jeweiligen planungs- und eigentumsrechtlichen Situation. Hierbei konnten nur in einem geringen, bedarfsbezogen nicht ausreichenden Umfang geeignete Flächen ermittelt werden.

Weiterhin wurden im Zuge des FNP-Änderungsverfahrens für die 6. Erweiterung des Schwerpunkts in Gölshausen im Jahr 2006 Alternativflächen an völlig anderen Standorten als auch im direkten Umfeld zum vorhandenen Industriegebiet untersucht:

Im Zuge des Verfahrens der 1. Fortschreibung des FNP 2005 erfolgten bereits Standortalternativenprüfungen innerhalb des Stadtgebiets. Flächen außerhalb des Industriegebiets wurden für die Standorte Schwarzerdhof, Diedelsheimer Dreieck sowie Kautzengrund (Gemarkung Rinklingen) untersucht. In der Abwägung sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes sowie des bisherigen Flächennutzungsplanes wurden neue Standorte verworfen.

Im direkten Umfeld des Gewerbeschwerpunkts war u.a. auch die jetzt von der Stadt angestrebte Erweiterungsfläche untersucht worden. Da der Zuschnitt der jetzt geplanten Erweiterungsfläche sich ausschließlich außerhalb der Waldfläche auf landwirtschaftlich genutzten Flächen bewegt, kann man die damals entstandenen Bewertungen sicherlich nicht 1:1 übernehmen, sondern muss den Standort neu bewerten. Wichtig erscheint aber die damalige Erkenntnis, dass die bezogen auf diesen Standort zu erwartenden Umweltauswirkungen im Vergleich zu allen anderen untersuchten Standorten als am günstigsten bewertet wurden. Dabei wurde berücksichtigt, dass die im Zuge der 6. Änderung ansonsten herangezogene Erweiterungsfläche zwischenzeitlich wegen Absicherung der Verlagerung eines ortsansässigen Großbetriebs für Neu-, An- und Umsiedlungen von Betrieben nicht mehr zur Verfügung steht.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass es bezogen auf das gesamte Stadtgebiet zwar noch Flächenreserven gibt, diese aber - soweit sofort verfügbar -

1. optional benachbarten Betrieben für zukünftige Erweiterungen zugeordnet sind (vertragliche Bindung),
2. aufgrund ihrer Lage und Umgebungsstruktur nur eingeschränkt gewerblich nutzbar sind und somit für produzierende Betriebe ausscheiden oder
3. aufgrund ihrer Flächengröße, ihres Flächenzuschnitts und/oder ihres Gebäudebestandes sich nur für einen eingeschränkten Kundenkreis eignen.

Soweit die Flächen nicht sofort zur Verfügung stehen, sind es Flächenreserven, die erst mittel- oder langfristig zur Bedarfsdeckung herangezogen werden können.

Da somit Alternativflächen als ungeeignet bzw. schlechter geeignet ermittelt wurden, muss zur Sicherstellung des nachgewiesenen Bedarfs an Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe die Realisierung des VII. Bauabschnitts des Industriegebiets Gölshausen angegangen werden.

6. Übergeordnete Vorgaben, FNP

6.1 Regionalplanung

Der Standort des bestehenden Industriegebiets ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen dargestellt. Im Zuge der o.g. Änderung 2006 hat dieser Standort bereits eine Erweiterung in den angrenzenden Rüdtswald hinein erfahren.

Das aktuelle Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte war bisher als Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft der Stufe I und darüber hinaus als Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung/Erholungsgebiet dargestellt. Darüber hinaus sind im Plangebiet die Hochspannungsleitungen der EnBW sowie der DB festgelegt.

Mittlerweile wurde durch die Stadt Bretten eine weitere Änderung des Regionalplans beantragt mit der Zielsetzung, am vorhandenen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen eine zusätzliche Siedlungsfläche für gewerbliche Nutzungen zur Ausweisung zu bringen (s.u. 7.).

6.2 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet befindet sich am östlichen Rand (Westrand des Rüdtwaldes) ein historischer Grenzstein, der als Kleindenkmal nachrichtlich übernommen wurde. Weiterhin befinden sich umfangreichere nach Naturschutzrecht geschützte Streuobstbestände im Süden des Plangebiets. Zu diesen wird auf Aussagen im Umweltbericht verwiesen. Eine vertiefte Auseinandersetzung auch hinsichtlich eines Eingriffs in die Bestände und hinsichtlich der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplanverfahren „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“.

Am östlichen Rand des Plangebiets grenzt das Gebiet des Naturparks Stromberg-Heuchelberg an.

Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Zum planerischen Umgang damit wird auf Kap. 9.4 sowie den Umweltbericht verwiesen.

6.3 Flächennutzungsplanung

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Innerhalb dieser Fläche wurde zusätzlich differenziert in Teilbereiche mit Streuobstwiesen sowie am nördlichen Rand eine Darstellung zur Anpflanzung von Hecken.

Weiterhin wurden auch die beiden Hochspannungsleitungen dargestellt.

7. Abstimmung mit der Regionalplanung

Angesichts dessen, dass die Planung nicht mit dem bisherigen Regionalplan und seinen festgelegten Zielen vereinbar war, wurde durch die Stadt Bretten ein Änderungsverfahren des Regionalplans beantragt: Der Planungsausschuss hat am 12.06.2013 den Beschluss zur Eröffnung des Verfahrens zur 8. Änderung des Regionalplans im Bereich „Herrgottsäcker“, Stadt Bretten, Gölshausen gefasst. Im Rahmen des Verfahrens erfolgt eine Festlegung der gewerblich-industriell nutzbaren Teilflächen im Plangebiet als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen. Im Zuge des Verfahrens waren dann Nachweise zum Bedarf und zu Standortalternativen zu führen. Vom 24.06.2019 bis einschließlich 26.07.2019 fand die Anhörung der Öffentlichkeit statt und vom 16.06.2019 bis 18.09.2019 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange. Am 04.12.2019 hat die Verbandsversammlung den Satzungsbeschluss gefasst. Die 8. Änderung des Regionalplans 2003 ist nach der Genehmigung durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau und der Bekanntmachung der Genehmigung seit dem 02.10.2020 rechtskräftig.

Im Zuge des laufenden Verfahrens konnten weitere Planungsabsichten der Stadt zu größeren Gebäudehöhen teilbereichsweise berücksichtigt werden. Dabei erfolgten vor dem Hintergrund möglicher Auswirkungen auf das Landschaftsbild Festlegungen

zu Gebäudehöhen und zur landschaftlichen Einbindung. Diese wurden über einen Raumordnerischen Vertrag zur 8. Änderung des Regionalplans 2003 berücksichtigt. Die mittlerweile angelaufene Fortschreibung des Regionalplans 2003 (Entwurf Feb. 2021) legt für das Plangebiet zusätzlich ein Vorranggebiet für Kaltluftabfluss fest, in dem bauliche Anlagen ausgeschlossen sind, die den Kaltluftabfluss erheblich beeinträchtigen. Im Zusammenhang damit sollen Standortalternativen unter besonderer Berücksichtigung der Kaltluftströme geprüft werden. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen kamen zustande im Zuge einer Standortalternativenprüfung (s.o. Kap. 5.) und wurden ausweislich der zwischenzeitlichen Genehmigung der 8. Änderung des Regionalplans 2003 auch so vom Regionalverband mitgetragen. Sowohl zur 8. Änderung des Regionalplans als auch zur FNP-Änderung und zum Bebauungsplan wurden Umweltberichte erstellt. In allen Umweltberichten wurde das Schutzgut Klima thematisiert. Der im Zuge des Bebauungsplans erstellte Umweltbericht kommt schließlich zum Ergebnis (Kap. 4.1.3), dass nach Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zwar noch Beeinträchtigungen verbleiben; diese werden jedoch als nicht erheblich eingestuft. Die Festlegungen der Hochspannungsleitungen in der Raumnutzungskarte bleiben durch die Regionalplanänderung unberührt. Die Festlegungen wurden entsprechend der jeweiligen Planungsebene in der Bauleitplanung berücksichtigt.

8. Geplante Darstellungen des FNP

Entsprechend dem Planungsziel wird der Großteil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt, ansonsten als Grünfläche.

Die geplante gewerbliche Fläche umfasst ein Areal von ca. 7,1 ha. Enthalten sind in dieser Fläche das Nettobauland, die für die Erschließung benötigten Verkehrsflächen sowie ein erforderliches Regenrückhaltebecken. Weitere ca. 3,2 ha sind als randliche Grünflächen v.a. im Süden, sowie im östlichen Randbereich vorgesehen.

9. Städtebauliche Konzeption/Bauliche Nutzung der gewerblichen Bauflächen

9.1 Städtebau

Konzipiert ist die Ausdehnung der gewerblich-industriellen Nutzung in unmittelbarem Anschluss an den 4. Abschnitt des Industriegebiets in südliche Richtung. Geplant ist eine rund 150 m breite gewerblich-industriell nutzbare Fläche.

Mit einer durchschnittlichen Neigung von rund 6 % ist der Standort nicht ideal, aber vergleichbar mit den bisherigen Industriegebietsabschnitten. Zur Herstellung von für eine gewerblich-industrielle Nutzung sinnvoll verwertbaren Grundstücken ist über eine die gesamten geplanten Bauflächen umfassende großflächige Bodenmodellierung die Herstellung einer weitgehend ebenen Plateaufläche vorgesehen; dadurch wird parallel zur Unidekstraße eine weitere Terrasse entstehen. Über die Einschaltung eines Vermessers wurde eine zugrunde zulegende Höhe für das neue Plateau ermittelt; hiervon ausgehend können sowohl Auf- und Abtrag im Plangebiet genauer ermittelt als auch Landschaftsbildanforderungen berücksichtigt werden.

Über ein zur Bodenmodellierung erstelltes Bodengutachten konnte die Umsetzbarkeit belegt und Bedingungen für die Umsetzung ermittelt werden. Mit der Geländemodellierung sind besondere Rahmenbedingungen in Bezug auf Fundamentierung und den Umgang mit dem Oberflächenwasser sowie Einschränkungen für die Versickerung von Regenwasser verbunden. In den Übergangsbereichen zum gewachsenen Gelände sind Böschungen anzulegen, die bepflanzt werden sollen.

Die Gebäudehöhen sollen soweit als möglich auf den Geländekamm zwischen den Gewannen „Herrgottsäcker“ und „Äußere Seeshälde“ begrenzt werden, um eine negative Fernsichtwirkung zu verhindern. Zwischenzeitlich in einem kleinen Teilbereich als erforderlich gesehene größere Gebäudehöhen von bis zu 11 m werden über zusätzliche Maßnahmen in das Landschaftsbild eingebunden (siehe hierzu auch 7., 9.3 und 9.4).

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Fernsicht trägt auch wesentlich bei, dass die alten Obstbaumbestände entlang des Höhenwegs auf einer Breite von rund 50 m erhalten bleiben. In gleicher Breite werden heute vorhandene Ackerflächen mit Kraichgau typischen Obstbäumen bepflanzt, zusätzlich ergänzt durch weitere Pflanzungen und eine niedrige Aufwallung (s.u. 9.4).

Eine weitere Einbindung ins Landschaftsbild erfolgt durch Gehölzpflanzungen an den Rändern des Gebiets, nach Osten hin übernimmt dies zusätzlich der vorhandene Ausläufer des Rüdtwaldes.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplanverfahren wurden nur geringe potentiell negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet und damit keine ausdrücklichen Regelungserfordernisse ermittelt; es erfolgen daher nur einzelne Nutzungsausschlüsse innerhalb des Plangebiets im Bebauungsplan. Hierbei wurde berücksichtigt, dass in Bezug auf eine noch im FNP dargestellte geplante Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand von Gölshausen ein Gemeinderatsbeschluss zur künftigen Streichung dieser Fläche in einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2005 erfolgt ist.

9.2. Verkehrserschließung

Die Gebietsanbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt durch das vorhandene Industriegebiet hindurch an die Bundesstraße B 293. Dabei wird in Verlängerung der südlichen Gewerbestraße eine Straßenführung am Nordrand des Plangebiets mit einseitiger Erschließung vorgesehen.

Die Gebietsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über 2 Haltestellender Stadtbahnlinie S 4 am nordwestlichen Rand des Industriegebiets.

9.3. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des hier vorgesehenen 7. Abschnitts des Industriegebiets ist gegeben. Die Versorgung kann über Leitungsbestände im bestehenden Industriegebiet Gölshausen erfolgen.

Außerdem verläuft quer durch das Gebiet eine vor wenigen Jahren neu verlegte Medientrasse (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) der Stadtwerke Bretten. An diese Hauptversorgungsstrasse kann jedoch nicht angeschlossen werden. Es wird aufgrund

der Geländemodellierung auch eine höhenmäßige Lageveränderung dieser Trasse erforderlich.

Das zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann ebenfalls über das vorhandene Netz entsorgt werden.

Zum anfallenden Oberflächenwasser aus den Niederschlägen sowie im Kontext eines Hochwasserschutzkonzepts für die Ortslage Gölshausen erfolgten Flussgebietsuntersuchungen zum Saalbach. Weiterhin ergaben sich Einschränkungen der Versickerung aufgrund des neuen Untergrundaufbaus durch die Geländemodellierung. Im Ergebnis wird die Sicherung einer verzögerten und gepufferten Ableitung über ein Regenrückhaltebecken im Gebiet notwendig, um negative potentielle Auswirkungen auf die Ortslage Gölshausen zu vermeiden. Ergänzend sind Einzelmaßnahmen im vorhandenen Leitungsbestand der Regenentwässerung vorzunehmen.

Die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung querenden Leitungstrassen (vorgenannte Medientrasse der Stadtwerke sowie die beiden Hochspannungsfreileitungen) können aus Kostengründen nicht verlegt werden und bewirken im Bereich der jeweiligen Schutzstreifen der Freileitungen ggf. Begrenzungen bei der zulässigen Höhe von Gebäuden und von Gehölzbepflanzung. Im Schutzstreifen der Trasse der Stadtwerke dürfen keine Gebäude errichtet werden. Zur Berücksichtigung der Schutzanforderungen - auch im Einklang mit grundbuchlichen Sicherungen - erfolgt im Bebauungsplan eine Festlegung von Leitungsrechten.

9.4 Grünordnung

Mit der zur Sicherung der gewerblich-industriellen Entwicklung notwendigen Gebietsausweisung sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Dies betrifft insbesondere die Schutzgüter Boden durch die Geländemodellierung, das Schutzgut Arten und Biotope sowie die Schutzgüter Landschaftsbild und Klima.

Der Ausgleich für die Eingriffe in das Landschaftsbild erfolgte über plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen zum Anpflanzen und zur (teilweisen) Erhaltung von Wiesen und Gehölzen, spezielle Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie eine Aufwallung (i.W. in öffentlichen Grünflächen im südlichen Drittel des Plangebiets). Hierbei wurden auch zusätzliche Maßnahmen für die teilbereichsweise größeren Gebäudehöhen berücksichtigt. Weiterhin wurden durch die Pflanzmaßnahmen am Südrand des Plangebiets sowie durch die Höhenbegrenzungen der Gebäude Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds auch in Bezug auf die Fernsicht aus südlichen Richtungen ausgeglichen. Durch die vorgenannten Maßnahmen konnten Beeinträchtigungen der aktuell allerdings nur geringen Erholungseignung im Umfeld des Plangebiets soweit als möglich vermieden werden.

Zum Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Arten und Biotop wurden neben den vorgenannten Pflanzmaßnahmen zusätzliche plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen in zwei Teilflächen in den Gemarkungen Gölshausen und Neibshausen erforderlich. Im Bebauungsplan erfolgte eine nähere Festlegung und Absicherung dieser Maßnahmen.

Die Eingriffe wegen der teilbereichswisen Lage im Biotopverbund mittlerer Standorte sowie wegen teilräumlicher Eingriffe in dort vorhandene frühere Ausgleichspflanzungen wurden über die teilweise Darstellung von Grünflächen sowie plangebietsinterne und externe Ausgleichsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen ausgeglichen. Hierbei konnte

auch der Ausgleich für den Eingriff in geschützte Streuobstbestände am Südrand des Plangebiets erfolgen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Klima wurden durch teilweise Erhaltung und Neuanlage von Gehölzen sowie durch Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung soweit als möglich minimiert.

Ein Eingriff in fachgesetzliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte findet ansonsten nicht statt.

Insgesamt wird zur Grünordnung auch auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Die Berücksichtigung der Belange landwirtschaftlicher Grundstückseigentümer und Nutzer erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

10. Umweltbericht

Zur Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der Überplanung von Außenbereichsflächen gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Da bereits parallel zur Änderung des Regionalplans ein Umweltbericht erstellt wurde und da weiterhin parallel das Bebauungsplanverfahren betrieben und hierzu ein detaillierter Umweltbericht erstellt wurde, kann gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB beim Umweltbericht zur FNP-Änderung eine Beschränkung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen erfolgen. Daher kann eine Konzentration auf zum Gesamtverständnis eines Umweltberichts auf FNP-Ebene notwendige Inhalte in Tabellenform erfolgen. Ansonsten wird zu Details auf die Inhalte des nachfolgenden Umweltberichts (Teil B.) verwiesen.

