

Gemeinde Willingshausen

**Bebauungsplan Nr. 34
“Trieschäcker“**

Willingshausen - OT Steina

Begründung und Erläuterungsbericht

im Auftrag der
Gemeinde Willingshausen

Bearbeitung:

Jörg Haafke
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

Angela Siever
Dipl.-Ing. Architektin



mittelhessen dorfmühle 34628 willingshausen
telefon 06697 919040 telefax 06697 919041
eMail joerghaafke@planundrat.de

18.03.2018

Inhalt

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Anlaß, Verfahrensstand und Aufgabenstellung	4
1.2	Lage im Raum	4
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Rechtsgrundlagen	5
2.	Planerische Vorgaben und Grundlagen	6
2.1	Übergeordnete und kommunale Planung	6
2.2	Vorhandene Gewerbeflächen, weiterer Bedarf und Standortalternativen	6
2.3	Realnutzung	6
2.4	Baulicher Bestand	6
2.5	Verkehr	7
2.6	Sonstige Infrastruktur	7
2.7	Naturräumliche Bedingungen	7
3.	Rahmenkonzept und Umweltbericht	10
3.1	Städtebauliche Belange	10
3.2	Umweltbelange	10
3.3	Fazit und Naturschutzfachliches Leitbild	12
4.	Planerische Ausgestaltung	13
4.1	Prämissen für den Planentwurf	13
4.2	Ausgestaltung des städtebaulichen Konzepts	13
4.3	Verkehrliche Erschließung	14
4.4	Ver- und Entsorgungssystem	15
4.5	Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltungsfestsetzungen	15
4.6	Grünordnerische Maßnahmen	17
5.	Naturschutzrechtliche Belange	19
5.1	Naturschutzfachliches Leitbild	19
5.2	Schutzobjekte	19
5.3	Eingriffe in Natur und Landschaft	19
5.3.1	Eingriffsbeschreibung	20
5.3.2	Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	21
6.	Flächenbilanz	24
7.	Verfahrensgang	25
8.	Quellen	26

Anhang

- I Räumliche Lage
- II Ausschnittdarstellung Regionalplan Nordhessen
- III Ausschnittdarstellung aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Willingshausen
- IV Abbildung Gebäudebestand
- V Abbildung Wandgestaltung (Sgraffito)
- VI Verkehrsmengen im Bereich der Bundesstraßen B 454 und B 254
- VII Legende zu Verkehrsmengen im Bereich der Bundesstraßen B 454 und B 254
- VIII Geologische Gegebenheiten
- IX Anstehende Böden
- X Trinkwasserschutzzone
- XI Landschaftlicher Bestand
- XII Flächen gleicher Schallausbreitung für den Maximalbetrieb
- XIII Verkehrliche Einbindung der Ortslage Steina in Bezug zum Plangebiet
- XIV Formblatt Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung - Blätter 1 und 2

I. Allgemeine Angaben

I.1 Anlaß, Verfahrensstand und Aufgabenstellung

Die bisherige Grundschule Steina wird aufgrund einer Zusammenlegung bisheriger Grundschulstandorte entbehrlich und die Gemeinde Willingshausen sah sich gehalten eine Nachfolgenutzung zu realisieren. In diesem Bemühen ist die Perspektive zur Ansiedlung eines ortsansässigen Kfz-Betriebes im Bereich des ehemaligen Schulgeländes entstanden. Aufgrund der Ortsrandlage und in der Nähe zum Bundesstraßenknoten Trutzhain (B 254 und B 454) besteht die Einschätzung, dass sehr gute Rahmenbedingungen für die Aussiedlung des Betriebes aus der Ortsmitte gegeben sind.

Zur Ermöglichung der Ansiedlung des Unternehmens an dem skizzierten Standort ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen zu schaffen. Im Parallelverfahren gemäß BauGB wird gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Willingshausen hat entsprechend in ihrer Sitzung vom 22. Juni 2017 den Aufstellungsbeschluß zur für den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Willingshausen gefaßt. Der Aufstellungsbeschluß beinhaltet die Maßgabe am Standort der bisherigen Grundschule Steina gewerblich nutzbare Flächen anstelle der bisherigen Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf zu schaffen.

Nach der Beschlußfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes erteilte der Gemeindevorstand Willingshausen am 6. Juli 2017 dem Planungsbüro NEULANDplan undrat den Auftrag zu dessen Erarbeitung.

I.2 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Siedlungszusammenhanges des Ortsteiles Steina (Gemeinde Willingshausen/Schwalm-Eder-Kreis) in unmittelbarer Zuordnung zu den Bundesstraße B 254 und B 454 (s. Abb. Räumliche Lage, Anhang I).

Im Norden und Osten wird das Plangebiet unmittelbar von den Verkehrsflächen der B 254 und der B 454 abgegrenzt, während sich westlich und südlich landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. In weiterer räumlicher Fortsetzung in südwestliche Richtung befindet sich der in diesem Bereich auf die Steinatalstraße orientierte östliche Teil der Siedlungslage Steina.

Der Abstand des Plangebietes zum Wohngebiet "Über der Mühle" am Nordostrand der Siedlung Steina beträgt ca. 150 m, während die Bebauung des dörflichen Mischgebietes der Ortslage Steina im Verlauf der Steinatalstraße (K 109) etwa 70 m entfernt von der Plangebietsgrenze mit dem seit dem Schuljahr 2016/2017 nicht mehr genutzten Schulgebäude und der sich dann nach Westen fortsetzenden Einzelhausbebauung beginnt.

Zur Siedlungslage Trutzhain besteht eine Entfernung von ca. 100 m. Die Abstandszone zur äußeren Grenze des Ortsteiles der Stadt Schwalmstadt wird vom Trassenkörper der Bundesstraße B 254/454 durchschnitten.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Gewerbestandortes vorgesehenen Flurstücke 17/0 sowie 18/0 in Flur 8 der Gemarkung Steina mit folgenden Flächengrößen bzw. -anteilen und Nutzungsarten.

		Gesamtgröße (ha)	davon (ha)	Aktuelle Nutzung
Flur 8	Flurstück 17/0,	0,33	0,33	Schule, Leerstand
Flur 8	Flurstück 18/0	0,14	0,14	Brachland
Gesamt		0,47	0,47	

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt danach ca. 0,47 ha. Die für die Realisierung der Bauleitplanung vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Willingshausen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Willingshausen basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 Planzeichenverordnung (PlanZ)
 Hessische Bauordnung (HBO)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 Kompensationsverordnung (KV)
 Flächennutzungsplan der Gemeinde Willingshausen (FNP)

2. Planerische Vorgaben und Grundlagen

2.1 Übergeordnete und kommunale Planung

Das Plangebiet wird im „Regionalplan Nordhessen“ (RPN) aus dem Jahr 2009 als Bestandteil des schmalen Siedlungsbandes entlang der Steinataler Straße dargestellt. Nördlich und südlich grenzen jeweils "Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft" an. Darüber hinaus findet der Verkehrsknoten von B 454 und B 254 Berücksichtigung. Weitere Darstellungen enthält der RPN im unmittelbaren Bereich des Plangebietes nicht (s. Abb. - Ausschnitt Regionalplanung Nordhessen, Anhang II).

Der Landschaftsplan der Gemeinde Willingshausen stellt im Bereich des Plangebietes für die FNP-Änderung „Siedlungsflächen“ mit dem Hinweis auf einen dort vorhandenen Spielplatz dar (GEMEINDE WILLINGSHAUSEN 2002). Im Verlauf der "Steinataler Straße" sind "Landschaftsprägende Einzelbäume" sowie im Verlauf der östlich tangierenden B 254 straßenbegleitende Einzelbäume eingetragen. Weitere Darstellungen weist der Landschaftsplan für das Plangebiet nicht auf (s. Abb. Ausschnitt Landschaftsplan Willingshausen, Anhang III).

2.2 Vorhandene Gewerbeflächen, weiterer Bedarf und Standortalternativen

Grundsätzlich sollte die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in bauleitplanerisch ausgewiesenen Gewerbegebieten erfolgen. Im vorliegenden Fall kann jedoch begründet von solcher Vorgehensweise abgewichen werden, weil die Nachfolgenutzung des bisherigen Schulstandortes die Vermeidung einer Neuerschließung eines Baugeländes eröffnet. Eine entsprechende bauleitplanerische Neuwidmung ist insoweit aus allgemeinem Interesse angezeigt, so dass hier auf eine weitere Betrachtung möglicher Standortalternativen für die Ansiedlung des ortsansässigen Kfz-Betriebes verzichtet werden kann.

2.3 Realnutzung

Das Plangebiet ist gegenwärtig von der ehemaligen Nutzung als Schulgelände einerseits und andererseits von einer Brachesituation geprägt, die infolge der "Neubaumaßnahme B 254" entstanden ist. Es weist einen im Wesentlichen rechteckigen Zuschnitt auf und wird an der Nordflanke von der Hauptstraße in die Ortslage Steina begrenzt, während im Westen die Wohnsiedlung Steina beginnt, im Süden landwirtschaftliche Fläche angrenzt und im Osten die schon erwähnte Bundesstraße B 254 verläuft.

2.4 Baulicher Bestand

Der bauliche Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch ein typisches, kompaktes Schulgebäude der 1960er Jahre repräsentiert. Es handelt sich dabei um einen zweigeschossiges Gebäude, welches giebelseitig der Erschließungsstraße zugeordnet ist und ein Satteldach aufweist (s. Abbildung - Anhang IV).

Das Gebäude weist als Besonderheit eine Wandgestaltung (Sgraffito) des Schwälmstädter Künstlers Vincent Burek an der Giebelseite auf (s. Abbildung - Anhang V).

2.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbe- und Mischgebietes ist unmittelbar von der östlichen Ortszufahrt in den Ortsteil Steina (Steinataler Straße) durch die dortige Anbindung an die B 254 gewährleistet. Die Tagesbelastung der Ortsdurchfahrt liegt bei deutlich unter 1.000 Fahrzeugen, so dass ein problemloses Einfahren in das und Abfahren aus dem Plangebiet heraus möglich ist.

Da die Ortserschließung der Ortslage Steina jeweils und ausschließlich an die beiden Bundesstraßen angebunden ist, ergeben sich keine Anreize für eine Nutzung der Ortsdurchfahrt bei möglichen An- und Abfahrten zu dem Gewerbebestandort wie z.B. Alternativ- oder Abkürzungsstrecken. Somit kann sicher angenommen werden, dass sich außer etwaigen irrtümlichen Abbiegefahrten keine Frequentierungen der Ortsdurchfahrten aufgrund des geplanten Gewerbebestandes ergeben werden (s. Abb. Verkehrliche Einbindung der Ortslage Steina in das überörtliche Straßennetz, Anhang VI und VII). Nötigenfalls kann diese Eventualität noch zusätzlich durch eine geeignete Beschilderung unterbunden werden.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes besteht die Nutzung des der B 254 zugeordneten östlichen Teilstücks über eine Strecke von etwa 100 m. In diesem Teilabschnitt befinden sich keine angrenzenden Siedlungsstrukturen, so dass eine entsprechende Abwicklung der An- und Abfahrten zum Gewerbebestandort ohne Belastungen für etwaige Anlieger erfolgen kann. Zugleich stellt die bestehende Einmündung der Ortszufahrt eine funktionsfähige Integration des Quellverkehrs in den übergeordneten Verkehrsfluß der Bundesstraße sicher. In Anbetracht des eher geringen zusätzlichen Fahrzeugaufkommens aufgrund des entstehenden Gewerbebestandes kann auch die gefahrlose Einfädung von Linksabbiegern sowohl in der An- als auch in der Abfahrt in bzw. aus der Ortszufahrt unterstellt werden, zumal etwa 100 bis 150 m nördlich durch den dort befindlichen "Trutzhainer Kreisel" (Verknüpfung B 254 und B 454) zwangsläufig geringere Fahrgeschwindigkeiten gegeben sind. Etwaigen davon abweichenden tatsächlichen Entwicklungen kann nötigenfalls durch eine Unterbindung des Abbiegevorganges aus Fahrtrichtung Süd (Schrecksbach - Alsfeld) in Verbindung mit einer nachfolgenden Wende in die Gegenrichtung am Kreisel begegnet werden.

2.6 Sonstige Infrastruktur

Der bisherige Schulstandort ist an die Wasserversorgung sowie ebenso an das Kanalsystem der Gemeinde Willingshausen angeschlossen. Der Anschluß an das Elektrizitätsnetz ist ebenfalls gegeben.

2.7 Naturräumliche Bedingungen

Landschaftsraum, Geologie, Boden

Das Plangebiet liegt naturräumlich im Übergangsbereich zwischen der „Westhessischen Senke“ (343.) mit der zugehörigen Untereinheit „Schwalmgrund“ (343.00) und dem "Knüllgebirge und Homberger Bergland" (353.) mit der Untereinheit "Westliches Knüll-Vorland" (353.0). Hier streichen die Basaltformationen mit flach abfallenden, teilweise be-

waldeten Rücken aus und treffen auf die Ablagerungen des Alluviums im Verlauf der Schwalm-Aue. In Verbindung mit einer trockenwarmen Klimasituation konnte ein landwirtschaftliches Vorzugsgebiet mit vorherrschenden ackerbaulichen Nutzungen entstehen (RÖLL 1969 und SANDER 1960).

Geologisch stehen in einem sich von Nordwest nach Südost erstreckenden und etwa parallel zur B 454 verlaufenden Band am östlichen Fuß des Knüllgebirges Ton-Schluff, Sand, Braunkohle, Quarzit oder Ölschiefer von Messel aus dem Alttertiär an. Nach Westen vorgelagert schließt sich daran Kies und Sand aus dem Pleistozän bis in Höhe der Ortsmitte von Steina an, ehe im Westen das breite Band des Auensediments im Verlauf der Schwalm folgt (s. Abb. "Geologische Gegebenheiten", Anhang VIII)

Aufgrund der naturbürtigen Gegebenheiten konnten sich am Standort "Braunerden über Pelosol mit Pseudogley-Braunerden und Pelosolen entwickeln. Sie bestanden im Substrat aus 2 bis 6 dm mächtigen Fließerden in der Hauptlage über Fliesschutt in der Basislage mit tertiärem Ton oder Anstehendem (s. Abb. "Anstehende Böden" Anhang IX). Infolge der Überbauung für das Schulgebäude einerseits sowie im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zur "Neubaumaßnahme B 254" andererseits anthropogen überformt.

Wasser

Die hydrologischen Bedingungen sind in Abhängigkeit der geologischen Ausgangssituation im Plangebiet und ausweislich der Hydrogeologischen Karte hinsichtlich der Grundwasserergiebigkeit als mäßig bis mittel und hinsichtlich der Verschmutzungsempfindlichkeit als mittel anzusehen.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand einer Trinkwasserschutzzone IIIB (s. Abb. Trinkwasserschutzzone, s. Anhang X).

Klima

Das Großklima des nordhessischen Raumes ist der gemäßigten Klimazone bei vorherrschenden Westwinden zuzuordnen und als maritim bis kontinental mit etwa gleich kühlen Sommern und kälteren Wintern zu bezeichnen. Die Hauptwindrichtung ist Südwest, gefolgt von Südost.

Das örtliche Klima wird von den Klimawirkungen der im Umfeld hauptsächlich dominierten landschaftlichen Strukturen geprägt und hier durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. In Abhängigkeit des Aufwuchses tragen die Vegetationsbestände zur Entstehung von Kaltluft bei, die bei den vorliegenden, wenn auch nur geringen Hangneigungen im Nordosten des Ortsteiles Steina überwiegend nach Westen in Richtung auf die Schwalm-
aue abgeleitet wird. Das eigentliche engere Plangebiet weist aufgrund der vorhandenen baulichen wie auch der bestehenden Gehölzstrukturen kleinräumig ein eher siedlungstypisches Lokalklima auf.

Vegetation, Biotope

Der Landschaftsraum im Osten der Ortslage Steina ist generell landwirtschaftlich geprägt. Die straßendorfähnlich strukturierte Siedlung ragt insoweit in die landwirtschaftliche Flur

hinein. Im Bereich des Plangebietes präsentiert sich das Gelände entsprechend der bisherigen Nutzung in der Typologie bebauter Flächen mit zugehörigem Grünanteil. Die Außenanlagen des bisherigen Schulstandortes zeigen sich vermutlich infolge einer in den letzten Jahren weniger intensiven Pflege in einem eher vernachlässigten Erscheinungsbild mit Tendenzen der Verbrachung. Sehr markant präsentiert sich jedoch immer noch die Eingangssituation zum Schulgelände mit einem ortsbildprägenden Ensemble älterer Solitäräume.

Das unmittelbar an das Schulgelände angrenzende, zum Plangebiet gehörige Grundstück ist mit einem weitestgehend gleichaltrigen, etwa 10- bis 15jährigen Pioniergehölzbestand, vor allem Aspen und Eschen bestockt und vermittelt unverkennbar das Bild einer nicht bewirtschafteten Brachfläche. Die derzeitige Landschaftssituation ist infolge der "Neubaumaßnahme B 254" entstanden und als Restfläche einer früheren landwirtschaftlich genutzten Fläche, wie es der Flächennutzungsplan noch darstellt, "liegen geblieben" und aufgrund der geringen Größe und des ungünstigen Zuschnitts aus der Bewirtschaftung gefallen.

Fauna

Die Fauna des Plangebietes ist entsprechend der vorherrschenden Landschaftssituation und der daraus resultierenden Lebensraumtypen als Fauna der Siedlungslage anzusprechen, die in ihrer standörtlichen Ausprägung keine besonders hervorzuhebenden Arten erwarten aufweist und etwa in der Avifauna von Bachstelze, Hausrotschwanz, Amsel, Buchfink, Rotkehlchen und Singdrossel charakterisiert wird. Danach sind keine besonderen faunistischen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet ist zwar übergeordnet in landwirtschaftliches Kulturland eingebunden, dennoch präsentiert sich das aktuelle landschaftliche Erscheinungsbild aufgrund der bisherigen Nutzung als Schulgelände einerseits in einer typischen Siedlungscharakteristik, weist aber andererseits auch eine markante Ruderalisierung aufgrund der Bracheentwicklung auf der an die Schule angrenzenden Teilfläche des Bauleitplangebietes auf, die nach der Neubaumaßnahme der Umgehung B 254 ohne weitere Nutzung liegen gelassen und der natürlichen Sukzession überlassen blieb.

Die Kartendarstellung "Landschaftlicher Bestand" verdeutlicht die räumliche Anordnung der vorhandenen landschaftlichen Gegebenheiten (s. Abb. Landschaftlicher Bestand, Anhang XI).

3. Rahmenkonzept und Umweltbelange

3.1 Städtebauliche Belange

Die Auswahl des Standortes für die Gewerbe- bzw. Mischgebietsfläche gründet maßgeblich auf dem Interesse der Gemeinde Willingshausen einen Leerstand im Bereich des bisherigen Schulstandortes Steina zu vermeiden und eine angemessene Folgenutzung zu realisieren.

Die geplante Gewerbe- und Mischgebietsfläche steht in engem räumlichen Zusammenhang mit dem überörtlichen Verkehrsnetz, so dass mögliche örtliche Belastungen durch Quellverkehr im Zusammenhang mit der Gewerbeansiedlung nahezu ausgeschlossen werden können. Die nahezu direkte Zuordnung zur Bundesstraße B 254 ermöglicht eine Erschließung ohne Beeinträchtigung anderer Belange. Die „landschaftliche Einbindung“ wird im Kontext der Würdigung der Belange des Bodenschutzes und des Naturschutzes erfüllt (s. Kap. 3.2).

3.2 Umweltbelange

Der aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 34 planungsrechtliche festgesetzte Eingriff in Natur und Landschaft wird danach hinsichtlich der verschiedenen landschaftsökologischen Belange folgendermaßen bewertet:

Boden und Wasser

Die Überbauung und Versiegelung von Bodenflächen bedeutet grundsätzlich eine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes. Dies betrifft sowohl die Nutzungsfähigkeit der Böden für den Anbau von Kulturpflanzen sowie den Wuchsraum für gliedernde Landschaftselemente als auch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Speicher und Filter für Niederschlagswasser. Da Boden ein nicht vermehrbares Gut darstellt, ist ein Ausgleich im Grundsatz nur durch adäquate Entsiegelungsmaßnahmen möglich. Eine Eingriffsminde- rung kann durch eine flächensparende Überbauung und Versiegelung sowie durch die Realisierung einer Versickerung von Niederschlagswasser erreicht werden, um eine größtmögliche Regenwasseraufnahme in der Landschaft zu gewährleisten. Darüber hinaus sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser möglichst am Ort versickert und möglichst verzögert in den Landschaftshaushalt zurückgeführt werden. Entsprechende Maßnahmen setzen dabei ergänzende Untersuchungen der lokal gegebenen Untergrundverhältnisse voraus. Möglicherweise kann das Niederschlagswasser nicht ohne zusätzliche technische Vorkehrungen (z.B. Herstellung eines zusätzlichen Puffervolumens o.ä.) versickert werden.

Klima

Die aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 34 mögliche ergänzende Überbauung und Versiegelung löst kleinklimatische Veränderungen vor allem in Form einer lokalen Vergrößerung der Temperaturextreme, einer geringeren Verdunstung und einer Verringerung des Luftaustausches aus. Eine Minimierung solcher Eingriffswirkungen kann vor allem durch die

Gestaltung des/der Baukörper sowie durch einen hohen Anteil leistungsfähiger Durch- bzw. Eingrünung erreicht werden.

Biotope, Vegetation und Fauna

Die Entwicklung des Gewerbestandes macht die zusätzliche Errichtung von Gebäuden und das Entstehen von versiegelten und teilversiegelten Flächen an einem bereits baulich beeinflussten Standort möglich. Die durch den damit verbundenen Verlust naturnaher Biotopstrukturen entstehenden Eingriffswirkungen können durch die Realisierung grünordnerischer Maßnahmen und der damit vorgesehenen Entwicklung, allerdings andersartiger Lebensraumtypen gemindert werden.

Dies gilt sinngemäß für die an die entsprechenden Biotopformen angepaßten Vegetations- und Faunenbestände.

Landschaftsbild, Naherholung

Die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht in der Entwicklung von relativ kompakten Gebäuden ohne landschaftsgerechte Einbindung. Aufgrund der Ortsrandlage ist diesem Aspekt eine besondere Bedeutung beizumessen. Darüber hinaus gilt es die Existenz prägenden Baumbestandes adäquat zu würdigen.

Solches Beeinträchtigungspotential ist vor allem durch eine entsprechende standörtliche Anpassung in Bauhöhe, Bauform und Gliederung zu mindern. Darüber hinaus ist die zielgerichtete Berücksichtigung grünordnerischer Maßnahmen wesentlich.

Die Beeinträchtigung der Eignung des Plangebietes für die Naherholung stellt sich hinsichtlich des Verlustes erholungsgeeigneter Flächen aufgrund der bisherigen Nutzung und der entsprechend diesbezüglich nur geringen Ausgangsbedeutung entsprechend eher geringfügig dar.

Wohnumfeld und Emissionen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Wohnumfeldes der randlichen Bebauung der Ortslage Steina. Bedingt durch den bisherigen Schulbetrieb kann zunächst eine grundsätzliche Bekanntheit damit spezifisch verbundener Phänomene wie Fahrzeugaufkommen und auch eine punktuelle Lärmkulisse unterstellt werden. Es handelt sich jedenfalls nicht um den Sachverhalt einer vollkommen neuen Belastung für vorhandene Wohnnutzungen. Allerdings wird sich die Wohnumfeldsituation mit dem Betrieb einer Kfz-Werkstatt in gewissem Umfang verändern und insbesondere in ihren Erscheinungen verstetigen sowie auch durch die bauliche Entwicklung eine veränderte landschaftliche Kulisse entstehen.

Im Hinblick auf diese qualitativen Veränderungen für den Wohnstandort östliche Steinatalstraße kommt der Erkennung möglichen Lärmbelastungen eine besondere Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund wurde in Verbindung mit der planerischen Bearbeitung auch ein Lärmgutachten (BÜRO FÜR TECHNISCHEM UMWELTSCHUTZ 2018) erstellt. Das Gutachten kommt dabei zusammenfassend zu folgender Einschätzung:

"In der ..Untersuchung wurden die akustischen Auswirkungen, die durch die im städtebaulichen Konzept für den BP Nr. 34 dargestellte bauliche Planung (Stand 16.11.2017 Var. B) an der nächstgelegenen Wohnbebauung auftreten-

den Schallimmissionen berechnet und nach den Kriterien der TA-Lärm/DIN 18005 beurteilt.

Hierbei basieren die Berechnungsgrundlagen zur Prognose immer auf ungünstigste Annahmen.

Die Berechnung kam zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes (16.11.2017 Var. B) unter Einhaltung der angesetzten Leistungs- und Produktionsdaten die nach den Kriterien der TA-Lärm für den jeweiligen Gebietscharakter vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionsorten tagsüber sicher eingehalten werden.

Zur Nachtzeit wird der Immissionsrichtwert am IO 1 (ehem. Schulgebäude) durch das Einschleppen liegendegebliebener Fahrzeuge deutlich überschritten. Hier wird empfohlen, das Abladen und Einbringen von betroffenen Fahrzeugen erst nach 06:00 Uhr vorzunehmen.

Bezüglich der betriebsbedingten Verkehrsgerausche auf öffentlichen Straßen ist im Zusammenhang mit der Durchführung des städtebaulichen Konzeptes für den BPlan Nr. 34 aufgrund des eher geringen Zusatzverkehrs zur heutigen Verkehrssituation festzustellen, dass sich hier signifikant nichts ändert, so dass auf weitere Untersuchungen verzichtet worden ist" (ebenda, Seite 31).

In Abbildung Anhang XII werden die Flächen gleicher Schallausbreitung für den Maximalbetrieb dokumentiert. Nähere Einzelheiten der Lärmanalyse und auch zur Methodik der Untersuchung sind dem betreffenden Gutachten zu entnehmen.

3.3 Fazit und Naturschutzfachliches Leitbild

Der Realisierung des geplanten Gewerbe- und Mischgebietsstandortes stehen keine Umweltbelange entgegen, soweit die spezifischen Ansatzpunkte zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen wirksam werden. Aufgrund der Anbindung an den baulichen Zusammenhang der Ortslage Steina sowie an den Außenbereich ist dazu die hinreichende Würdigung landschaftspflegerischer Belange zur Eingrünung des Areals geboten. Weiterhin sollte über die Gebäude-, Erschließungs- und Hofflächen hinaus die Versiegelung von Bodenflächen vermieden werden und ein Regenwassermanagement über Versickerungsrigolen oder über offene Grabensysteme den Verbleib des Niederschlagswassers in der Landschaft sicherstellen.

Die Kompensation der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Naherholung können anteilig durch die Verwirklichung der grünordnerischen Maßnahmen im Kontext der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet werden. Darüber hinaus gehender Kompensationsbedarf soll nach Wunsch der Gemeinde Willingshausen durch Inanspruchnahme von Ökokonto-Guthaben oder alternativ durch eine Ersatzgeldzahlung erfüllt werden, da der Gemeinde im näheren Umfeld aktuell keine geeigneten Flächen zur Realisierung von naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

4. Der Planentwurf – Ausgestaltung des städtebaulichen Konzeptes

4.1 Prämissen für den Planentwurf

Eine wesentliche Prämisse für den Planentwurf muß neben der Würdigung der Überlegungen zur optimalen Ausgestaltung und Funktionalität der Bebauung des Gewerbegrundstücks einschließlich der zugehörigen Außenanlagen die Berücksichtigung der Belange der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft sein. Darüber hinaus ist der internen Regelung der Baunutzungen besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bietet durch den nahezu unmittelbaren Anschluß an die Bundesstraße B 254 sowie die nahegelegene Verknüpfung mit der B 454 ("Trutzhainer Kreis") beste Voraussetzungen.

Gebäudestandorte - überbaubare Flächen

Die Anordnung der "Baufenster" für die auf dem entstehenden Grundstück zu errichtenden Gebäude sollte zur Gewährleistung einer größtmöglichen betrieblichen Flexibilität möglichst große Spielräume belassen, jedoch ebenso die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigen.

Gebäudedimensionierung

Im Rahmen der bei gewerblichen Zweckbauten gegebenen Möglichkeiten sollten die entstehenden Gebäudekörper die lokalen Gegebenheiten der landschaftlichen Situation nicht dominieren. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Gegebenheiten direkt benachbarter Grundstücke. Dazu sind ergänzend eine entsprechende grünordnerische Einbindung mit Bäumen vorzusehen.

Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Festsetzungen sind vornehmlich auf eine angemessene landschaftliche Einbindung des gewerblichen Grundstücks, aber auch auf den Schutz eines vorhandenen prägenden Baumbestandes orientiert.

4.2 Ausgestaltung des städtebaulichen Konzeptes

Die planerische Ausgestaltung des Bebauungsplanes Nr. 34 trägt unter vorstehend hergeleiteten Prämissen dem Ziel zur Schaffung einer neuen Gewerbe- und Mischgebietsfläche in dem gebotenen, auf das notwendige Maß der planungsrechtlichen Festsetzungen begrenzten Umfang Rechnung. Der daraus abgeleitete Planentwurf ist in der zugehörigen zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes dokumentiert.

Unter Zugrundelegung der Erhebungen zur Realnutzung sowie der Auswertung der Flächengrößen aufgrund der Planfestsetzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

	Bestand	BP Nr. 34	Baufläche brutto	
Brachland	1.438	0,0		qm
Gemeinbedarfsfläche	3.274	0,0	o.A.	qm
Gewerbliche Baufläche	-	1.325	827	qm
Baufläche Mischgebiet	-	2.739	2.504	qm
Private Grünfläche	-	648		qm
Gesamt	4.712	4.712	3.331	qm
			Nutzbare Baufläche	
- nicht überbaubare baul. Nutzfl davon:		733		qm
- Gewerbliche Baufläche		498		qm
- Baufläche Mischgebiet MI 1		136		
- Baufläche Mischgebiet MI 2		99		
- Überbaubare Fläche brutto davon:		3.331		qm
- Gewerbliche Baufläche (GRZ 0,8)		1.060	827	qm
- Baufläche Mischgebiet MI 1 (GRZ 0,6)		593	593	qm
- Baufläche Mischgebiet MI 2 (GRZ 0,6)		1.050	1.050	qm
- Nutzbare Gebäudegrundfläche gesamt		2.703	2.470	qm

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbe- und Mischgebietes ist unmittelbar von der östlichen Ortszufahrt in den Ortsteil Steina (Steinataler Straße) durch die dortige Anbindung an die B 254 gewährleistet. Die Tagesbelastung der Ortsdurchfahrt liegt bei deutlich unter 1.000 Fahrzeugen, so dass ein problemloses Einfahren in das und Abfahren aus dem Plangebiet heraus möglich ist.

Da die Ortschafterschließung der Ortslage Steina jeweils und ausschließlich an die beiden Bundesstraßen angebunden ist, ergeben sich keine Anreize für eine Nutzung der Ortsdurchfahrt bei möglichen An- und Abfahrten zu dem Gewerbebestandort wie z.B. Alternativ- oder Abkürzungsstrecken. Somit kann sicher angenommen werden, dass sich außer etwaigen irrtümlichen Abbiegefahrten keine Frequentierungen der Ortsdurchfahrten aufgrund des geplanten Gewerbebestandes ergeben werden (s. Abb. Verkehrliche Einbindung der

Ortslage Steina in Bezug zum Gewerbegebiet, Anhang XIII). Nötigenfalls kann diese Eventualität noch zusätzlich durch eine geeignete Beschilderung unterbunden werden.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes besteht die Nutzung des der B 254 zugeordneten östlichen Teilstücks über eine Strecke von etwa 100 m. In diesem Teilabschnitt befinden sich keine angrenzenden Siedlungsstrukturen, so dass eine entsprechende Abwicklung der An- und Abfahrten zum Gewerbebestandort ohne Belastungen für etwaige Anlieger erfolgen kann. Zugleich stellt die bestehende Einmündung der Ortszufahrt eine funktionsfähige Integration des Quellverkehrs in den übergeordneten Verkehrsfluß der Bundesstraße sicher. In Anbetracht des eher geringen zusätzlichen Fahrzeugaufkommens aufgrund des entstehenden Gewerbebestandes kann auch die gefahrlose Einfädelung von Linksabbiegern sowohl in der An- als auch in der Abfahrt in bzw. aus der Ortszufahrt unterstellt werden, zumal etwa 100 bis 150 m nördlich durch den dort befindlichen "Trutzhainer Kreisel" (Verknüpfung B 254 und B 454) zwangsläufig geringere Fahrgeschwindigkeiten gegeben sind. Etwaigen davon abweichenden tatsächlichen Entwicklungen kann nötigenfalls durch eine Unterbindung des Abbiegevorganges aus Fahrtrichtung Süd (Schrecksbach - Alsfeld) in Verbindung mit einer nachfolgenden Wende in die Gegenrichtung am Kreisel begegnet werden.

4.4 Ver- und Entsorgungssystem

Der bisherige Schulstandort ist an die Wasserversorgung sowie ebenso an das Kanalsystem der Gemeinde Willingshausen angeschlossen. Der Anschluß an das Elektrizitätsnetz ist ebenfalls gegeben.

4.5 Art und Maß der baulichen Nutzungen, Gestaltungsfestsetzungen

Die Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung nimmt sowohl auf den vorhandenen baulichen Bestand als auch auf die Erfordernisse des geplanten gewerblichen Betriebes sowie auf die Ortsrandlage bzw. die bauliche Umgebung Bezug.

Dementsprechend gibt der vorhandene Baukörper des früheren Schulgebäudes eine Dimensionierung für den Kernbereich des Plangebietes vor, während im Übergang zur westlich angrenzenden Wohnbebauung eine entsprechende Abstufung vorgesehen ist, die jedoch auch die Errichtung einer gewerblich nutzbaren Halle erlaubt.

In Anbetracht der angestrebten Option das bisherige Schulgebäude auch für Wohnnutzungen verfügbar zu machen erfolgt eine räumliche Differenzierung des Plangebietes in eine Teilfläche für gewerbliche Nutzungen sowie in einen Bereich mit der Zuordnung Mischgebiet. Ausschlaggebend für diese Differenzierung ist die nach BauNVO auf Betriebsangehörige begrenzte Zulässigkeit von Wohnnutzungen in einem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Areal. Da das bisherige Schulgebäude aufgrund seiner Größe und auch aufgrund potentieller Erweiterungsmöglichkeiten grundsätzlich die Entstehung mehrerer Wohneinheiten umfaßt und insoweit eine Betriebsangehörigkeit der Bewohner nicht vollumfänglich dauerhaft gewährleistet werden kann, ergibt sich bei einer GE-Festsetzung ein latentes Konfliktpotential. Mit der Festlegung der mit dem bisherigen Schulgebäude bebauten sowie der in direkter Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung befindlichen Teilfläche

kann ein solcher Konflikt vermieden und zugleich eine räumliche Abstufung im Übergang zum Nachbargrundstück bei gleichzeitiger Erweiterung der baulichen Realisierungsoptionen geschaffen werden. Somit sind in den betreffenden Mischgebiet-Arealen sowohl die Etablierung nicht störender gewerblicher Nutzungen als auch alternativ die Errichtung von Wohngebäuden möglich.

Zur Differenzierung der zulässigen Baukörper erfolgt weiterhin eine Gliederung des Mischgebietes in eine dem Gewerbeareal zugeordnete Zone (MI 1), in der eine zweigeschossige Bauweise zulässig sein soll. Dagegen soll die Zone MI 2 nur eingeschossig bebaut werden können, um den Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung möglichst harmonisch zu gestalten. Die Angaben zur Geschossigkeit werden unterstützt von Angaben zur maximalen Firsthöhe in den betreffenden Bereichen.

Die Anordnung von Gebäuden wird lediglich durch einen freizuhaltenden sechs Meter breiten Streifen parallel zur Steinataler Straße sowie durch die Abstandsflächen mit grünordnerischen Festsetzungen am West- sowie am Südrand des Plangebietes und durch eine nicht überbaubare Zone von drei Metern Breite an der östlichen Flanke des Plangebietes reglementiert.

Die grünordnerischen Festsetzungen an der West- sowie an der Südflanke des Plangebietes zielen unter Sicherung des vorhandenen Bestandes auf eine landschaftliche Einbindung des Baugebietes sowie auf eine wirksame Pufferung des eher gewerblich orientierten Areals zu der angrenzenden Wohnbebauung mit gärtnerischen Nutzungen ab. Dazu sind jeweils die Entwicklungen von heckenartigen Strukturen unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölze vorgesehen.

Das "Baufenster" hält zur Steinatalstraße entsprechend der vorhandenen Gebäudeflucht entlang der Verkehrsachse einen Abstand von 7,50 m, die zugleich als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist. An der Ostflanke ist weiterhin ein Abstand des Baufensters zur Grundstücks- bzw. Geltungsbereichsgrenze von 3,00 m gegeben und dort ebenfalls eine nicht überbaubare Fläche ausgewiesen.

Es wird eine maximale Firsthöhe von 240 m NN für die Teilbereiche "Gewerbegebiet" und "Mischgebiet 2" festgelegt, während jene im "Mischgebiet 1" auf eine maximale Höhe von 236,00 m NN begrenzt ist.

Darüber hinaus wird eine Mindestdachneigung von 10° vorgegeben. Es können im Bereich "Gewerbegebiet" sowie im Bereich "Mischgebiet 2" zwei Vollgeschosse errichtet werden, während im Bereich "Mischgebiet 1" nur ein Vollgeschosß zulässig ist. Die Gebäude können in geschlossener und in offener Bauweise errichtet werden. Die Begrenzung der nutzbaren Gebäudefläche ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), die mit 0,8 bzw. 0,6 angesetzt wird.

Weiterhin wird die bauliche Nutzung für den Bereich des „Gewerbegebietes“ mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie für die Bereich der beiden Mischgebiete auf eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit könnten theoretisch bis zu ca. 2.470 qm des Grundstücks überbaut werden.

Schließlich wird auf die Bedeutung der Wandgestaltung an der der Hauptstraße zugewandte Giebelseite herausgestellt und die Erhaltung des Sgraffito von Vincent Burek empfohlen.

4.6 Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen umfassen generelle Regelungen zur Gewährleistung einer angemessenen landschaftlichen Einbindung des Grundstücks in exponierter Außenlage einerseits sowie die Sicherung des vorhandenen wertvollen Bestandes einzelner Bäume andererseits. Insgesamt sind zu diesem Zweck 648 qm als private Grünfläche sowie vier Baumstandorte mit einer Bindung zur Erhaltung und Pflege eines Baumsolitärs festgesetzt. Dabei handelt es sich um einen Spitz-Ahorn, zwei Roßkastanien und eine Trauerweide. Die benannten Baumsolitäre markieren die prägnante Eingangssituation zum bisherigen Schulgelände. Da zu realisierenden Gebäude des Gewerbe- bzw. Mischgebietsstandortes vor allem funktionalen Anforderungen genügen müssen, um die betrieblichen Abläufe sicherzustellen besteht für diese Bäume aufgrund der überlagernden Festsetzung eines Baufensters bzw. auch in Abhängigkeit der späteren Anordnung von Grundstücks- bzw. Gebäudezufahrten grundsätzlich die Option einer Beseitigung im Rahmen des jeweiligen konkreten Baugenehmigungsverfahrens. Insoweit zielt die zusätzliche Festsetzung M3 auf die Neupflanzung von mindestens drei Baumsolitären im Bereich der nicht überbaubaren Fläche parallel der Steinatalstraße ab, um perspektivisch die landschaftliche Situation wiederherstellen zu können.

Zur landschaftlichen Einbindung an der Westflanke des Grundstücks ist die Pflanzung ist die zweireihige Pflanzung von Gehölzen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze vorgesehen (Festsetzung M2). Bei einer mindestens fünf Meter breiten Pflanzfläche und jeweils mindestens 10,0 m langen Teilflächen und mit Unterbrechungen der Bestockung in einer maximalen Ausdehnung von 6,0 m in der Längsachse soll eine lockere Heckenpflanzung entstehen.

Die entlang der südlichen Grundstücksgrenze stockenden Gehölze sollen darüber hinaus durch eine zweireihige Pflanzung von Gehölzen zu einer durchgehenden Struktur verdichtet werden (M1). Dazu soll auf mindestens 5,0 m breiten Streifen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze in jeweils mindestens 10,0 m langen Teilflächen und mit Unterbrechungen der Bestockung in einer maximalen Ausdehnung von 6,0 m in der Längsachse eine ebenfalls aufgelockerte Baumhecke entstehen. Die Entwicklung der Pflanzung erfolgt unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes.

Der Grünflächenanteil beträgt entsprechend der flächigen Darstellungen knapp 14 % der Grundstücksfläche. Die gestalterische Ausbildung wird dabei - soweit nicht durch die zuvor benannten Festsetzungen geregelt - den Ideen der Bauherrschaft überlassen. Darüber hinaus sind zusätzliche grüngestalterische Maßnahmen im Kontext der Umsetzung ergänzender Pflanzungen seitens des Investors erwünscht.

Für die verpflichtenden grünordnerischen Maßnahmen sind die Maßnahmen zur Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation durch weitere Festsetzungen konkretisiert. Dabei handelt es sich um Flächen und Standorte mit Bindungen für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB) in nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit eingetragenen Ordnungskennziffern zur Bezeichnung der einzelnen Maßnahmen:

Für die Pflanzung von solitären Hochstamm-Laubbäumen im Übergang zwischen Straßenfreiraum und Gebäudefläche (M3) steht die der Gehölzliste I zur gestalterischen Einbindung des Straßenverlaufs und zur Verzahnung mit den entstehenden Gebäudekörpern

sowie Entwicklung und Pflege von markanten Einzelbäumen zur Auswahl. Danach kommen für diese Pflanzungen Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) in Betracht.

Für die Pflanzung von Sträuchern in den Randstreifen M1 und M2 sollen jeweils Arten der Gehölzliste 2 Verwendung finden. Hier stehen die Arten Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Holz-Apfel (*Malus sylvestris*), Holz-Birne (*Pyrus pyraeaster*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) zur Wahl.

Die grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten die landschaftliche Einbindung der Gemeinbedarfsfläche und eine anteilige Realisierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Bei der Herstellung der Grünflächen sollte nach Möglichkeit autochthones Pflanzmaterial bzw. Saatgut verwendet werden.

5. Naturschutzrechtliche Belange

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Baugebietes sind unvermeidbar Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden und die naturschutzrechtlichen Belange zu würdigen. Aufgrund der vorliegenden Biotopausstattung und des bestehenden Landschaftsbildes kann die Bearbeitungstiefe im Plangebiet auf das dargestellte Maß begrenzt werden.

5.1 Naturschutzfachliches Leitbild

Das naturschutzfachliche Leitbild ist im Sinne der kommunalen Landschaftsplanung und nach Maßgabe des Landschaftsplanes für die Gemeinde Willingshausen (GEMEINDE WILLINGSHAUSEN 2002) für den betreffenden Landschaftsraum - unabhängig von den Zielen der Bebauungsplanung zur Entwicklung einer Gewerbe- und Mischgebietsfläche - mit der Erhaltung einer landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft (unter Vorrang für ressourcenschonenden Landbau) sowie der Ergänzung landschaftsgliedernder Elemente sowie mit der Entwicklung einer funktionsfähigen Dorfrandsituation zu umreißen.

Die Realisierung des Baugebietes stellt dabei einen grundsätzlichen Konflikt mit dem Anliegen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen dar und steht ebenso dem naturschutzfachlichen Leitbild für den betroffenen Landschaftsraum entgegen.

Im Zusammenhang mit der im Parallelverfahren durchgeführten vorbereitenden Bauleitplanung (27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Willingshausen, GEMEINDE WILLINGSHAUSEN 2016a) und mit der Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für die Realisierung des Planungszieles wurden aus dem naturschutzfachlichen Leitbild hergeleitete landschaftliche und naturschutzfachliche Ansatzpunkte unmittelbar aufgenommen und hinsichtlich der Festlegung entsprechender grünordnerischer Maßnahmen berücksichtigt. Soweit ein nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbarer Restkompensationsbedarf entsteht, soll nach den Regelungen des Ökokontos bzw. einer Ersatzgeldleistung verfahren werden.

5.2 Schutzobjekte

Aufgrund fehlender entsprechender landschaftlicher Ausstattung ist kein Schutz von Lebensräumen gemäß HAGBNatSchG erforderlich. Dies gilt auch hinsichtlich der Floren- und Faunenelemente, da im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes keine schutzwürdigen Pflanzen- und Tierarten vorkommen (vgl. zugehöriger Umweltbericht).

5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Veränderungen der Landschaftssituation geschaffen, die in ihren Wirkungen für den Landschaftshaushalt und das Landschaftsbild sowie die Naherholung gemäß HAGBNatSchG zu erfassen und zu bewerten sind. Danach sind die aufgrund des Bebauungsplanes vorgesehenen Gewerbeflächen in ihren räumlichen und funktionalen Auswirkungen

sowie die grünordnerischen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen entsprechend zu würdigen.

5.3.1 Eingriffsbeschreibung

Gewerbe- und Mischgebietsflächen

Der Bebauungsplan umfaßt die Zuordnung einer überbaubaren Fläche für Gewerbe bzw. Mischnutzungen in einer maximalen Bruttogesamtgröße von 3.331 qm. Bei einer GRZ von 0,8 für die GE-Fläche bzw. 0,6 für die MI-Flächen ist bezogen auf das Gesamtgrundstück eine theoretische Überbauung in einer Gesamtgröße von ca. 2.470 qm möglich. Die maximale Firsthöhe darf 240 m NN nicht übersteigen., Dies entspricht einer maximalen Höhe von 12,0 m über dem gegenwärtigen Geländeniveau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Für die Eingrünung der GE- und MI-Flächen Grundstücks legen die planerischen Darstellungen eine Fläche von 648 qm (entspricht 14 % der Gewerbe- bzw. Mischgebietsfläche) zugrunde.

Grünflächen und Grünstrukturen

Grünflächen entstehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf insgesamt mindestens ca. 648 qm. Der endgültige Flächenumfang der Grünstrukturen im Bebauungsplangebiet ist abhängig von den ggf. über die grünordnerischen Festsetzungen hinausgehenden Pflanzungen des sich am Standort ansiedelnden Gewerbeunternehmens. Verbindlich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt werden dabei zwei Heckenpflanzungen an der West- bzw. an der Südflanke des Grundstücks. In die Pflanzungen, die eine landschaftliche Einbindung sowie einen Sichtschutz gegenüber der westlich benachbarten Siedlungsnutzung gewährleisten sollen, ist der vorhandene Gehölzbestand zielführend zu integrieren. An der Ostflanke des Plangebietes wird auf die Vorgabe einer Eingrünung verzichtet, da dort die Gehölzpflanzungen der Lärmschutzverwaltung gegenüber der Bundesstraße unmittelbar angrenzend und jene entsprechend die grünordnerischen Funktionen übernimmt.

Aufgrund der prägenden Funktion der im Übergang zur Steinatalstraße existierenden älteren Einzelbäume wird darüber hinaus deren Erhaltung und Pflege festgesetzt und zusätzlich für den Zwischenraum zwischen Straße und in Anbetracht der aufgrund der Festsetzungen möglichen Bebauung ein Pflanzgebot für mindestens drei mittelkronige Laubbäume festgesetzt, so dass perspektivisch die Funktion der Baumsolitäre in diesem sensiblen Landschaftsbereich auch dann erfüllt werden kann, wenn die zu vorhandenen Einzelbäume aufgrund der Anordnung der entstehenden Gebäude sowie Zufahrten nicht erhalten werden können.

Behandlung des Niederschlagswassers

Das Oberflächenwasser wird - soweit es nicht seitlich an der Schulhoffläche versickert - insbesondere von den Dachflächen des bestehenden Gebäudes dem Kanalsystem zugeführt.

Das Oberflächenwasser kann im Sinne des § 51 (3) WHG grundsätzlich und soweit dies ohne Schädigungen des Naturhaushaltes zugelassen werden kann dem Landschaftshaushalt zurückgeführt werden. Die Zulässigkeit der Rückführung des Oberflächenwassers von befestigten Flächen wird an den Nachweis der schadlosen Ableitung gebunden. Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann für die betriebliche Nutzung (Toilettenanlagen, Bewässerung der Außenanlagen etc.) aufgefangen werden.

Die erforderliche Fläche für die Anordnung einer entsprechend ausgestalteten Sickerfläche steht im Bereich des Plangebietes innerhalb der Grünflächen zur Verfügung. Es ist alternativ dazu auch eine Realisierung der Regenwasserbehandlung nach vorgenannten Prämissen unter Einbeziehung der für unmittelbare Nutzung als Gewerbefläche möglich (etwa im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen).

5.3.2 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Der aufgrund des Bebauungsplanes planungsrechtlich ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft wird hinsichtlich der verschiedenen Belange folgendermaßen bilanziert:

Für die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung wird eine Abschätzung der voraussichtlich in Verbindung mit der Realisierung des Gewerbe- und Mischgebietsstandortes entstehenden Landschaftssituation vorgenommen.

Dabei wird davon ausgegangen, dass etwa die Hälfte der überbaubaren Nutzfläche tatsächlich mit Gebäuden bebaut werden (entspricht 1.335 qm und ca. 1.800 qm als Stell- und Fahrfläche als weitere versiegelte Flächen entstehen werden.

Zudem können folgende grünordnerischen Maßnahmen mit Funktionen zur Minderung bzw. zum Ausgleich der Eingriffswirkungen innerhalb des Plangebietes zugrundegelegt werden:

- ca. 648 qm private Grünfläche, die zur Erhaltung bzw. Entwicklung von Baum- und Heckenbeständen mit zugehörigen Säumen vorgesehen sind
- ca. 231 qm, die im Bereich des übrigen Geländes als gepflegte Grünflächen nach den Vorstellungen des Gewerbetreibenden angelegt werden

Die Kompensation der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Naherholung werden durch die Verwirklichung der grünordnerischen Maßnahmen anteilig gewährleistet.

Bilanzierung

Zur quantitativen Abschätzung des Eingriffsumfanges wird für das Plangebiet eine Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung wie folgt vorgenommen vorgenommen:

Landschaftlicher Bestand (vgl. Plandarstellung Anhang XI)

<i>Biotoptyp (KV-Code)</i>	<i>Wertpunkte</i>	<i>Fläche</i>	<i>Gesamt-Wertpunkte</i>
Gebäude			
ohne Regenwasserversickerung (10.710)	3	271	813
Versiegelte und teilvers. Flächen			
ohne Regenwasserversickerung (10.510)	3	820	2.460
Rasenfläche mit			
Gestaltungselementen (11.227)	11	1.850	20.350
Baumhecke, standortgerecht (04.210)	33	175	5.775
Gehölzsukzession (01.154)	19	531	10.089
Rasenfläche mit Baumbestand (11.233)	21	1.065	22.365
Gesamt		4.712	61.852
Zusatzbewertung:			
Einzelbäume, standortgerecht (04.110)	31	410	12.710
Summe gesamt			74.562

Bei der Bilanzierung der entstehenden Biotoptypen wird ergänzend zu der einleitend benannten Flächengliederung der nach einer Entwicklungszeit von drei Jahren sich einstellende Zustand zugrundegelegt wird. In Ermangelung eines adäquaten Biotoptyps gemäß der nach der Kompensationsverordnung vorgegebenen Werteliste wird in Anwendung der diesbezüglichen Vorgabe der KV "nicht aufgeführte Nutzungstypen sind im Anhalt an vorhandene Nutzungstypen zu ermitteln" (Anlage 2, Ziffer 1.3, KV) "Rasenfläche mit Gestaltungselementen" (Code neu: 11.227) mit dem Wert "11" an- und dem Typ "Intensivrasenflächen" gleichgesetzt. Weiterhin werden die Typen "Gehölzsukzession" (Code neu: 01.154; Wert "19") sowie die "Rasenfläche mit Baumbestand" (Code neu: 11.233; Wert "21") eingeführt, um die spezielle örtliche Landschaftssituation sachgerecht nach den anzunehmenden werten zu differenzieren. Der Aspekt "Landschaftsbild" wird durch die Differenzierung der Biotopwerte hinreichend berücksichtigt, da im vorliegenden Fall keine signifikante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu konstatieren war.

Plansituation

<i>Biotoptyp (KV-Code)</i>	<i>Wertpunkte</i>	<i>Fläche</i>	<i>Gesamt-Wertpunkte</i>
Gebäude			
ohne Regenwasserversickerung (10.710)	3	1.335	4.005
Versiegelte und teilvers. Flächen			
ohne Regenwasserversickerung (10.510)	3	2.498	7.494
Baumhecke, standortgerecht (04.210)	33	175	5.775
Heckenpfl., standortgerecht (02.400)	27	473	12.771
Gepflegte Grünanlage			
mit besiedelten Bereich (11.221)	14	231	3.234
Gesamt		4.712	33.279
Zusatzbewertung:			
*Einzelbäume, standortgerecht (04.110)	31	410	12.710
Summe gesamt			45.989

Für die Bilanzierung wird zunächst von einem Erhalt der solitären Bäume entsprechend der planerischen Festsetzungen ausgegangen. Bei einer dennoch möglichen Beseitigung der Bäume aufgrund einer konkreten Baugenehmigung wird eine erforderliche Kompensation ermittelt, so dass dieser Aspekt hier unberücksichtigt und abhängig von den tatsächlichen Entscheidungen für die weitere Nutzung und Bebauung des Grundstücks bleiben kann.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergibt sich danach für den Bestand eine Gesamt-Wertpunktezah von 74.562, während die Plansituation mit 45.989 Gesamt-Wertpunkten zu beziffern ist (ca. 62 %), s. auch tabellarisches Formblatt in Anhang XI.

Daraus resultiert ein Wertpunktdefizit in Höhe von 28.573 Punkten.

Mit der Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes kann der aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes mögliche Eingriff in den Naturhaushalt damit lediglich anteilig ausgeglichen werden, so dass ein zusätzlicher Bedarf zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen in der Größenordnung des Wertpunktdefizits außerhalb des Plangebiets besteht. Da die Gemeinde derzeit keine Fläche zur Realisierung externer Kompensationsmaßnahmen im näheren Umfeld des Plangebietes zur Verfügung stellen kann und gegenwärtig keine Inanspruchnahme eines Ökokontos möglich ist, ergibt sich die Notwendigkeit zur Leistung eines entsprechenden Ersatzgeldes. Die Höhe des Ersatzgeldes beläuft sich nach dem vorgegebenen Kostenindex von 0,35 Euro je Wertpunkt somit auf 10.001 Euro.

6. Flächenbilanz

Unter Zugrundelegung der Erhebungen zur Realnutzung sowie der Auswertung der Flächengrößen aufgrund der Planfestsetzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

	Bestand	B-Plan Nr. 34	
Gemeinbedarfsfläche	0,18	-	jeweils in ha
Landwirtschaft	0,00	-	jeweils in ha
Brachland	0,29	-	jeweils in ha
Gewerbeflächen	0,00	0,13	jeweils in ha
Mischgebiet	0,00	0,34	jeweils in ha
<i>Gesamt</i>	<i>0,47</i>	<i>0,47</i>	<i>jeweils in ha</i>

7. Verfahrensgang

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Willingshausen hat am 22. Juni 2017 beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 im Sinne des § 2 (1) BauGB mit Festsetzungen nach § 5 BauGB vorzunehmen. Der Beschluß wurde am xx.yy.2018 gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt gegeben.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluß wurde in der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Willingshausen am 22.3.2018 gefaßt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB am xy.xy.2018 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Erläuterung erfolgte gemäß § 3 (2) Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats vom xy.xy.2018 bis zum xy.xy.2018.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) erfolgt in der Zeit vom xy.xy.2018 bis zum xy.xy.2018. Die nach § 4 (1) BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB am xy.xy.2018 zugleich von der Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 34 wurde von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Willingshausen am xy.xy.2018 festgestellt.

Aufstellung: Gemeinde Willingshausen

Willingshausen, den

Heinrich Vesper, Bürgermeister

8. Quellen

Die Erarbeitung der vorliegenden Planung erfolgte unter Berücksichtigung folgender fachlicher Grundlagen:

BÜRO FÜR TECHNISCHEM UMWELTSCHUTZ (2018)

Schalltechnische Immissionsprognose über die zu erwartenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft durch das geplante Bauvorhaben
Bebauungsplan Nr. 34 „Trieschäcker“ – Gemeinde Willingshausen-Steina

DEUTSCHE VEREINIGUNG FÜR WASSERWIRTSCHAFT, ABWASSER UND ABFALL (2007)

Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser
Merkblatt DWA-M 153
Hennef

GEMEINDE WILLINGSHAUSEN (2002)

Landschaftsplan der Gemeinde Willingshausen

GEMEINDE WILLINGSHAUSEN (2018a)

Unterlagen zum Verfahren der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes

GEMEINDE WILLINGSHAUSEN (2018b)

Umweltbericht und Artenschutzbeitrag zur 27. Änderung des FNP
und zum Bebauungsplan Nr. 34

HESSEN MOBIL Straßen- und Verkehrsmanagement (2015)

Verkehrsmengenkarte für Hessen
Ausschnitt Schwalm-Eder-Kreis-Süd
Ausgabe 2010, Wiesbaden

HIETEL, E. & H. LÜBKE (2000)

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG)
Hrsg.: Untere Naturschutzbehörde Limburg

HMUELV - HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2011)

"Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen"

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2000)

Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

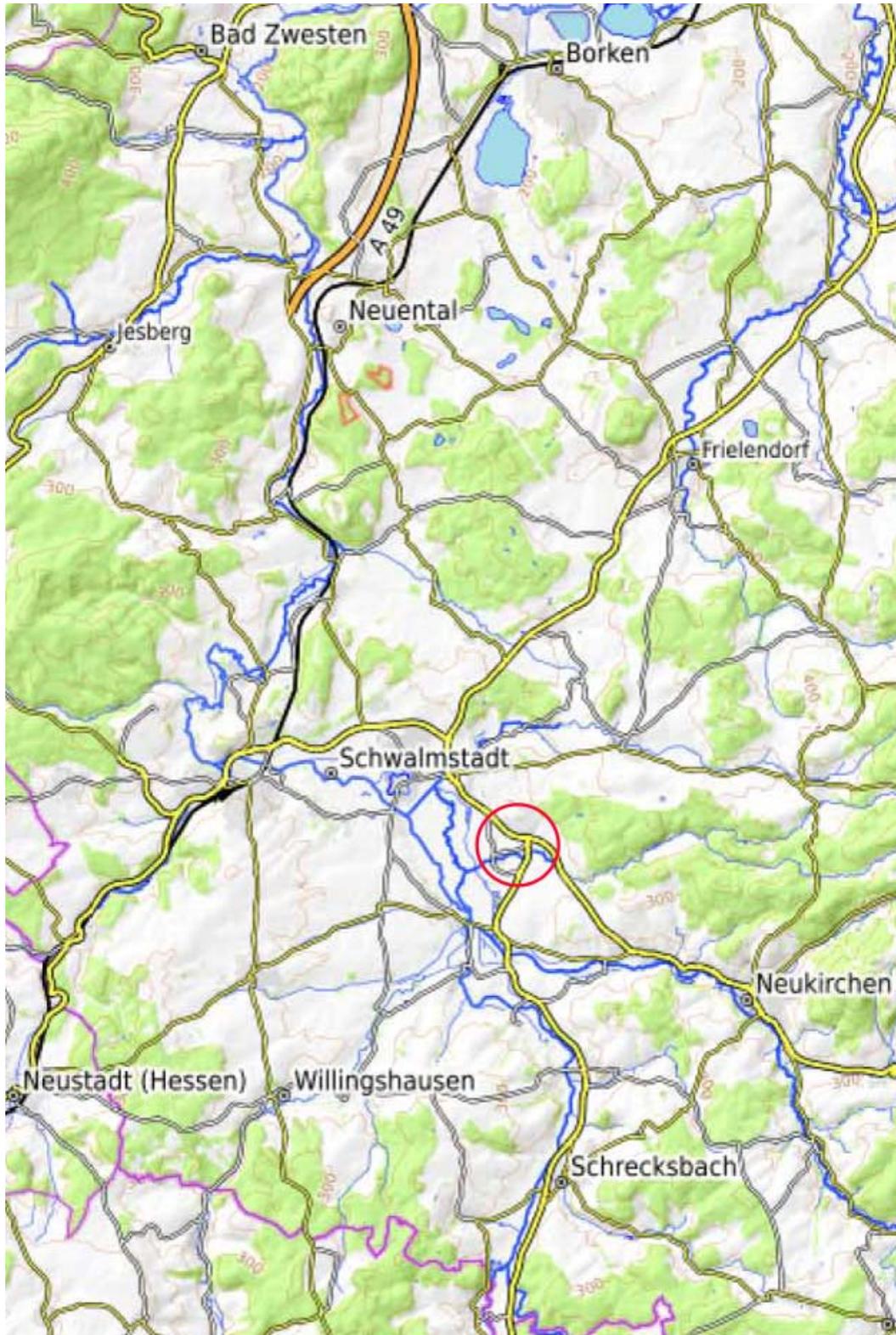
REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2009)
Regionalplan Nordhessen 2009

RÖLL, W. (1969)
Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 126 Fulda
Hrsg.: Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung,
Bad Godesberg

SANDER, G. (1960)
Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 125 Marburg
Hrsg.: Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung,
Bad Godesberg

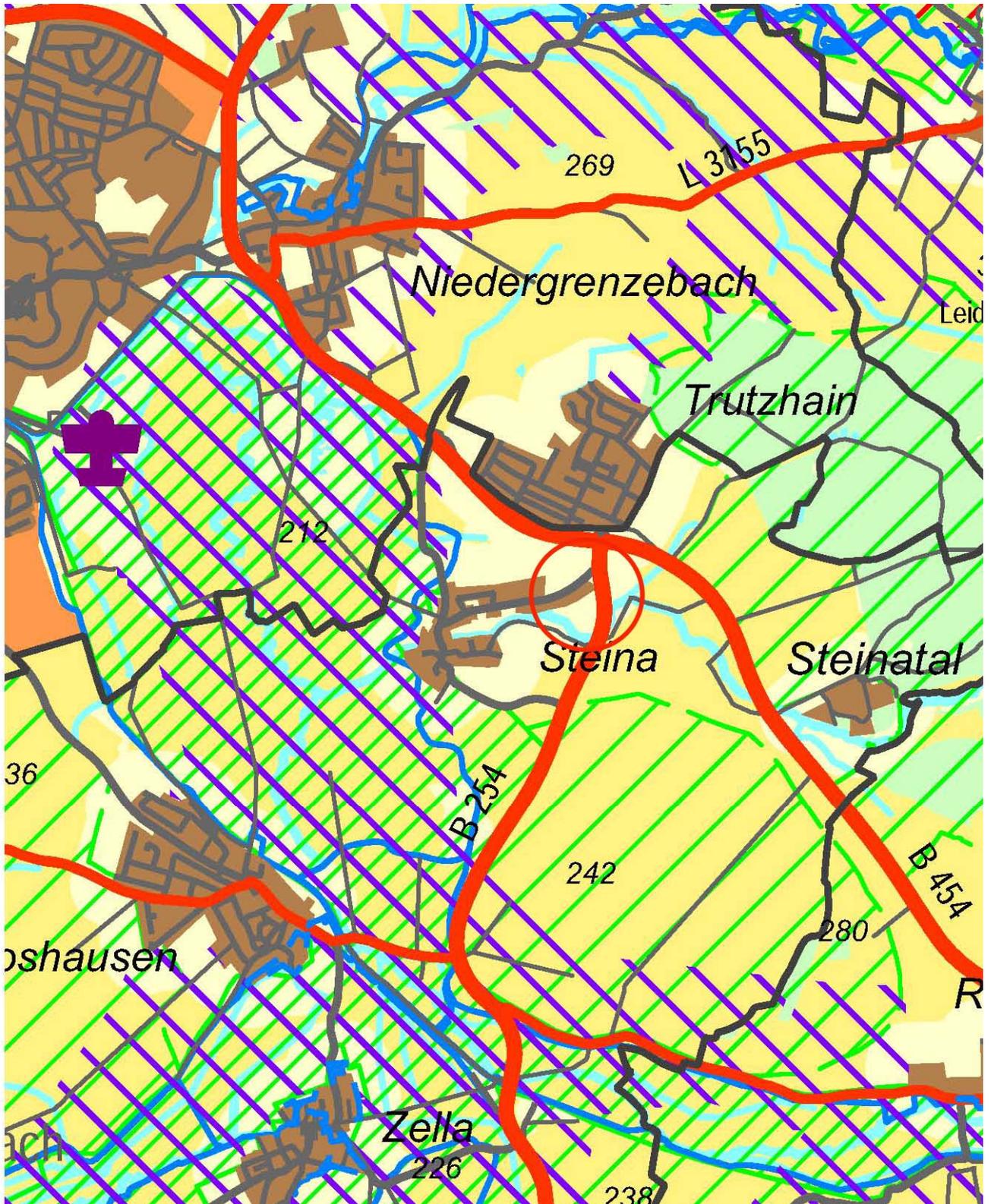
Anhang I

Räumliche Lage



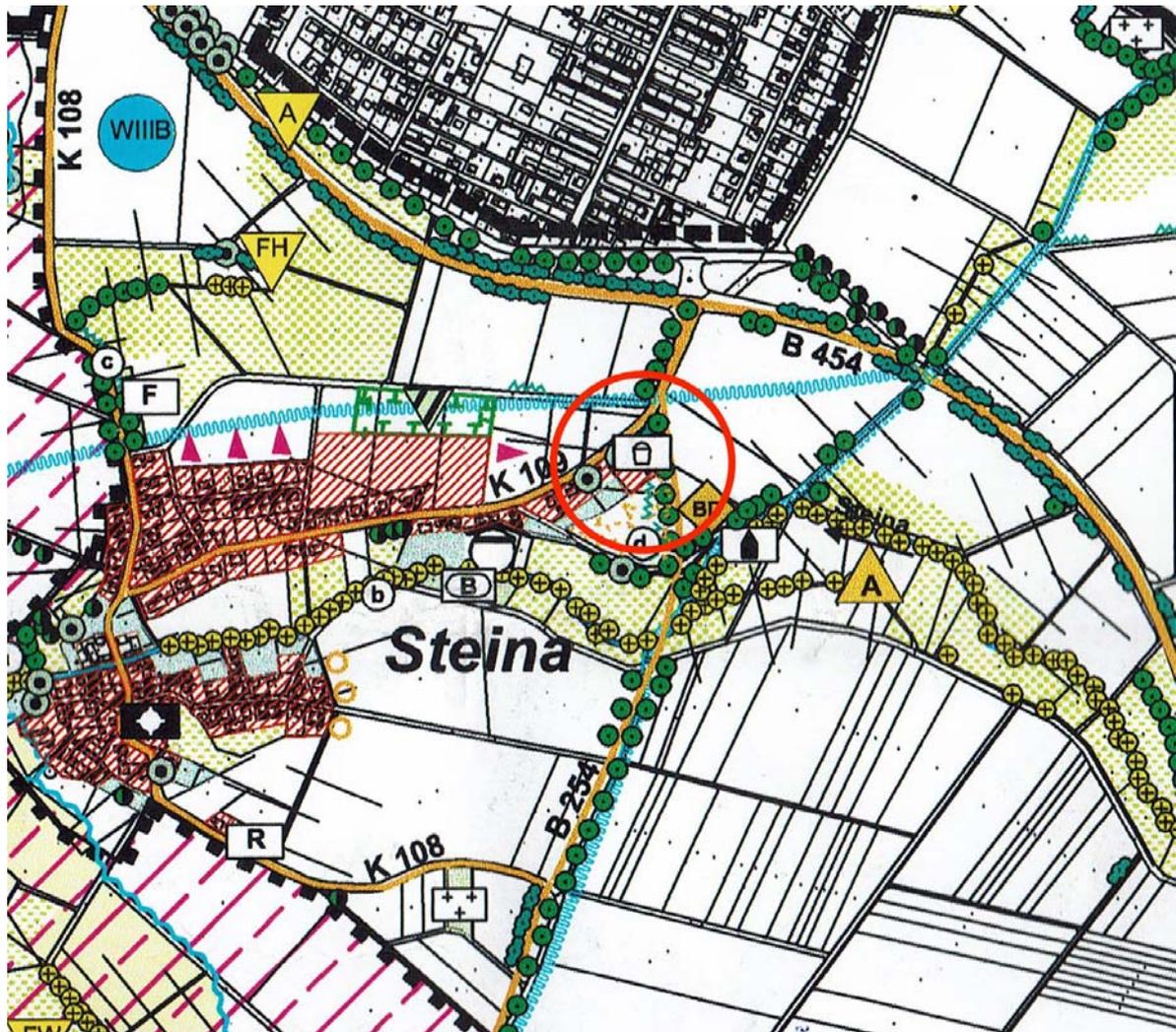
Anhang II

Ausschnittdarstellung Regionalplan Nordhessen



Anhang III

Ausschnittdarstellung aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Willingshausen
(Gemeinde Willingshausen 2002)



Anhang IV

Abbildung Gebäudebestand



Anhang V

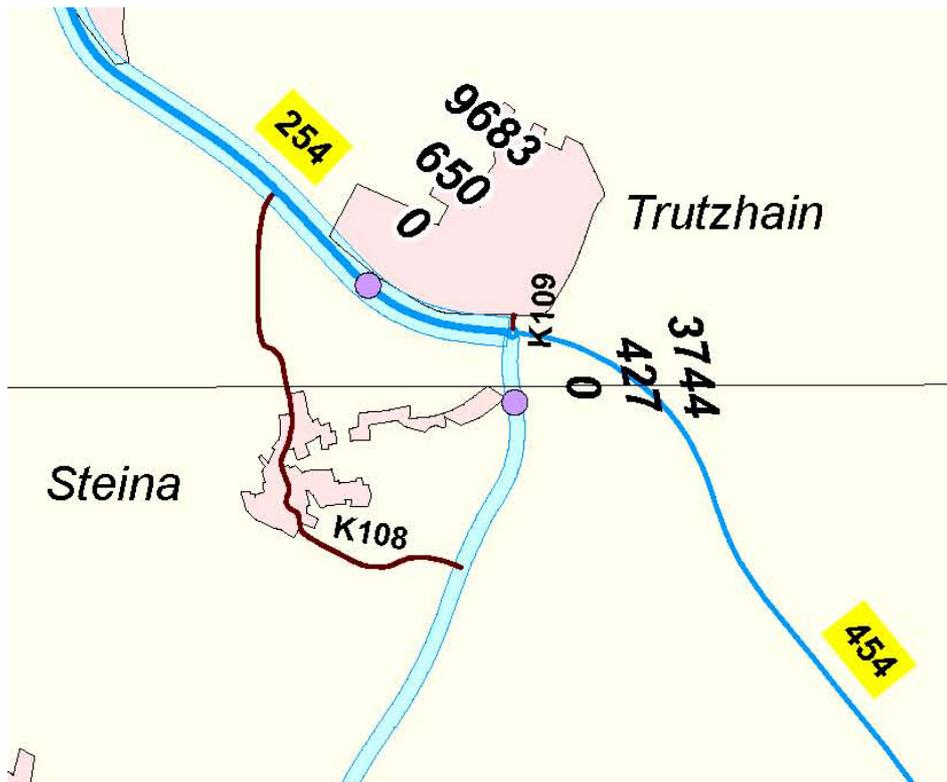
Abbildung Wandgestaltung (Sgraffito)



Anhang VI

Verkehrliche Einbindung der Ortslage Steina in Bezug zum Plangebiet
- Ausschnitt aus Verkehrsmengenkarte Hessen 2015 -

Legende s. Anhang V



Anhang VII

Legende zu Verkehrsmengen im Bereich der Bundesstraßen B 454 und B 254
(HESSEN MOBIL Straßen- und Verkehrsmanagement 2015)

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Verkehrsmengenkarte für Hessen

Ausschnitt Schwalm - Eder - Kreis (Süd)
Ausgabe 2010

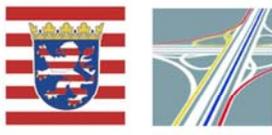
Herausgeber:
Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
- Dezernat Verkehrstechnik und Straßenausstattung -
Wilhelmstraße 10, 65185 Wiesbaden
www.mobil.hessen.de
www.staufreieshessen2015.de

Maßstab 1 : 50.000

Copyright 2010 by
Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Bearbeitung u. digitale Kartografie:
Hessische Zentrale für Datenverarbeitung, Wiesbaden www.hzd.hessen.de

HESSEN






Durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen (Jahresmittelwerte DTV)

DTV - Bandbreiten:		Farben der DTV - Bänder	
0,5 mm	— bis 1000 Kfz / 24 Std.	90000 1612	Bundesautobahn
1,0 mm	— 1001 bis 3000 Kfz / 24 Std.	55000 2891	
	— 3001 bis 5000 Kfz / 24 Std.	80 35000	Bundesstraße
	— mehr als 5000 Kfz / 24 Std. veränderliche Bandbreite: 1 mm = 5000 Kfz	704 77	Landesstraße
	● Lage der Zählstelle	12000 476 56	Kreisstraße

9,0 mm = 45000 Kfz

55000 DTV Gesamtverkehr (Kfz)
2891 DTV Schwerverkehr (Kfz)
80 DTV Fahrräder

Schwerverkehr = Busse, LKW mit mehr als 3,5 t zul. Gesamtgewicht ohne bzw. mit Anhänger, Sattelfahrzeuge

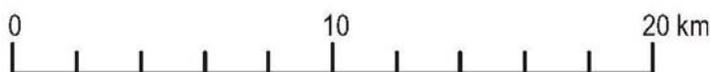
Kursive Werte sind vorläufig, ohne Berücksichtigung bestehender Streckenverbote!

Allgemeine Signaturen:

	Ortsbebauung		Landesgrenze
Holzhausen	Ortsteil		Kreisgrenze
Oberweser	Ortschaften bis 5000 Ew.		SM - Grenze
Grebenstein	Ortschaften bis 80000 Ew.	GIESSEN	Kreisstadt (Großbuchstaben)
Kassel	Ortschaften über 80000 Ew.		

Anhang VIII

Geologische Gegebenheiten

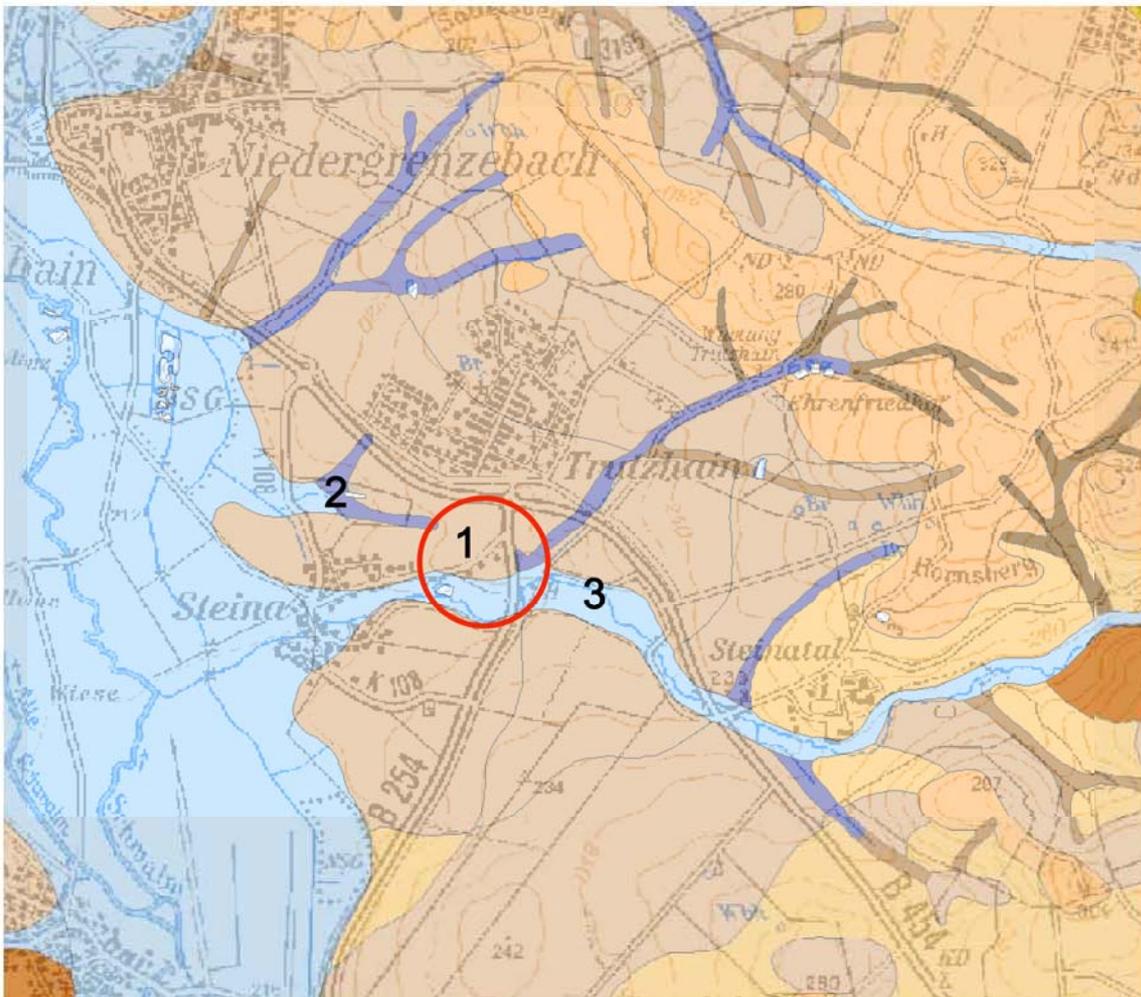


Wissenschaftliche Bearbeitung durch Mitarbeiter des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie
 Bearbeitungsstand: 5., überarbeitete, digitale Ausgabe; August 2007
 Datengrundlage: Geologische Übersichtskarte von Hessen 1:300 000 (1.-3. Auflage von F. ROSNER) und vorliegende geologische Karten 1:25 000 sowie geologische Übersichtskarten
 Topographische Kartengrundlage: Hessen 1:200 000 (H200) mit Genehmigung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation vervielfältigt. Verv.-Nr.: 2006-3-81

Anhang IX

Anstehende Böden

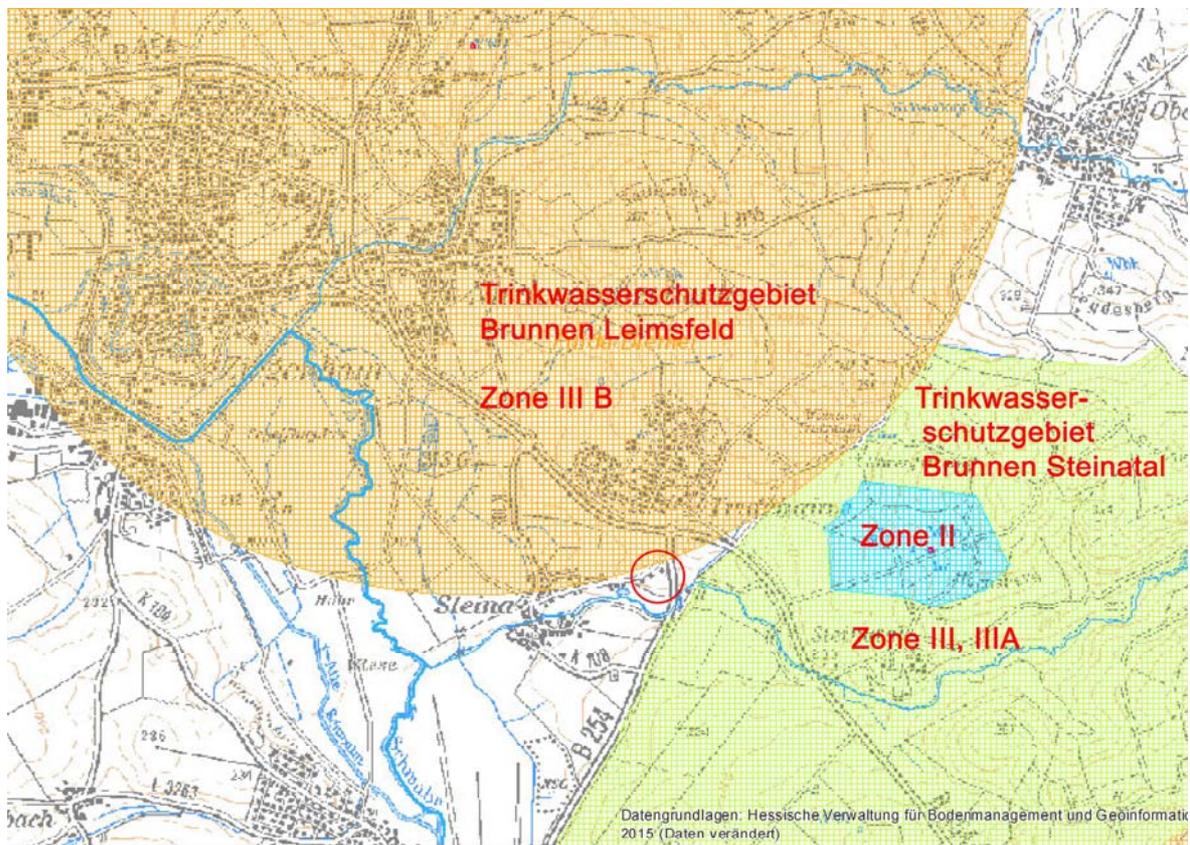
- 1** Braunerden über Podsol mit Pseudogley-Braunerden und Pelosolen
(Substrat aus 2 bis 6 dm Fließerden in der Hauptlage über Fließschutt (Basislage) mit Ton (Tertiär oder Anstehendem))
- 2** Pseudogley-Gleye mit Gleyen und Gley-Pseudogleyen
(Substrat aus fluviatilen, kolluvialen und/oder solifluidalen Sedimenten (Holozän oder Pleistozän) mit Ton oder Ton- bis Schluffstein (Tertiär oder Röt))
- 3** Vega mit Gley-Vega
(Substrat aus 4 bis >20 dm Auenschluff und/oder -ton über Auenlehm oder -ton (Holozän))



Geofachdaten: © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten	 Für eine lebenswerte Zukunft
Hintergrund: © GeoBasis-DE / BKG 2013, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation	
HLNUG, Dez. G3 Boden und Altlasten	Wiesbaden 2016

Anhang X

Trinkwasserschutzzone



Anhang XI

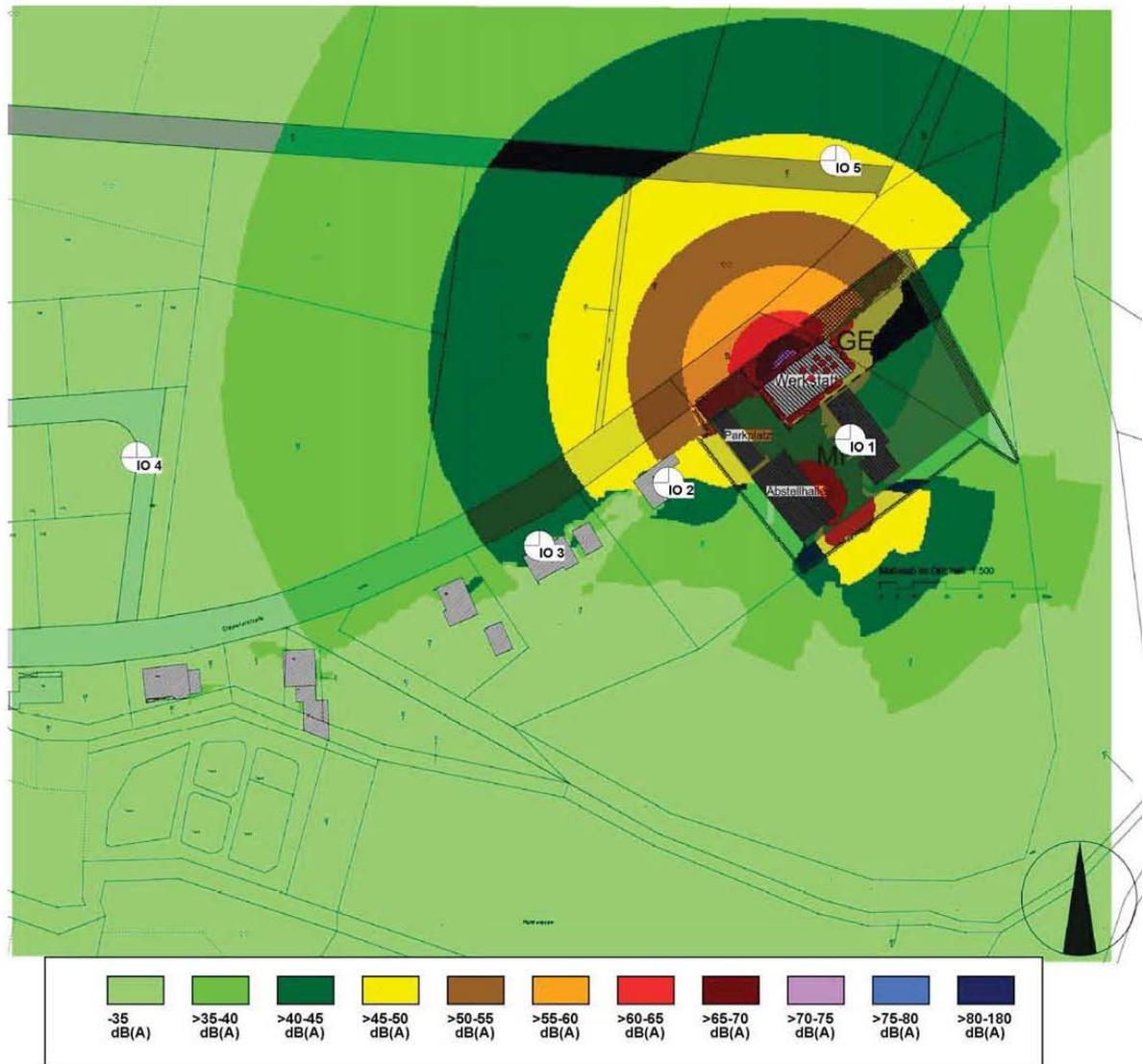
Landschaftlicher Bestand



Anhang XII

Flächen gleicher Schallausbreitung für den Maximalbetrieb

Flächen gleicher Schallausbreitung – Maximalbetrieb

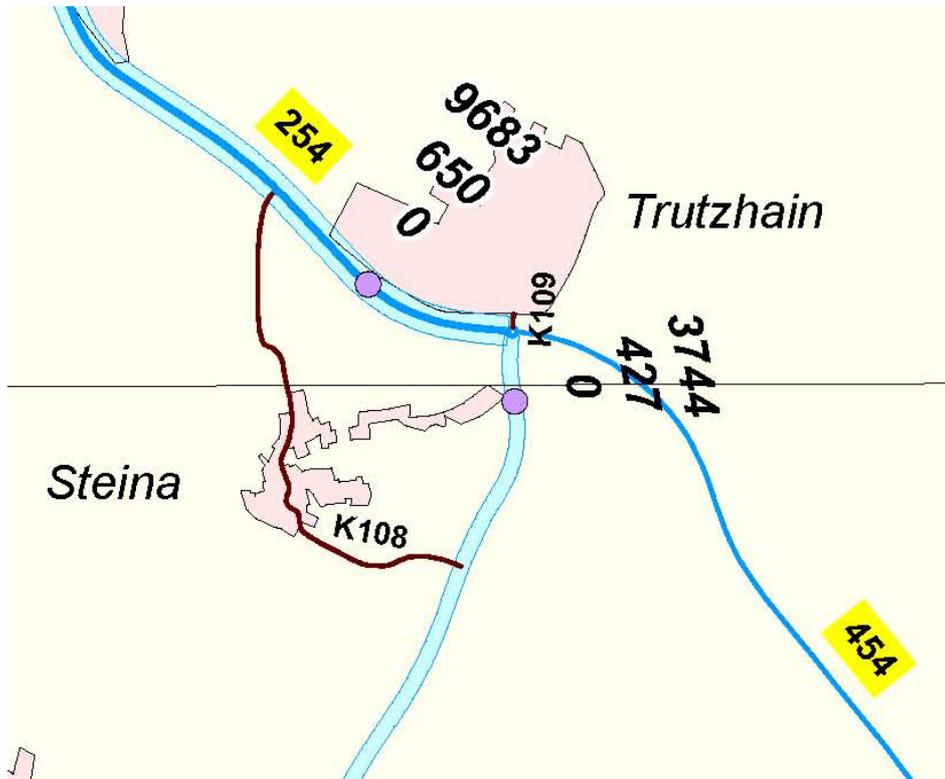


aus: BÜRO FÜR TECHNISCHEN UMWELTSCHUTZ (2018)

Anhang XIII

Verkehrliche Einbindung der Ortslage Steina in Bezug zum Plangebiet
- Ausschnitt aus Verkehrsmengenkarte Hessen 2015 -

Legende s. Anhang VII



Blatt Nr. <u>2</u>		Ermittlung der Ersatzzahlung nach § 15 BNatSchG und der Kompensationsverordnung (KV)												
Bez. der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück <i>BP 34- Gemeinde Willingshausen - Trieschäcker - Gewerbe- und Mischgebiet OT Steina</i>														
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV														
Sp.	Typ-Nr.	1	2	Bezeichnung	3	WP /qm		Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz		
						vorher	nachher	vorher	nachher	Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6	Sp. 8- Sp. 10	Sp. 8- Sp. 10	
Bitte gliedern in:														
1. Bestand					Übertrag vom Blatt:									
2. Zustand nach Ausgleich					getrennte Ersatzmaßnahmen									
					2									
F				<i>I. Bestand vor Eingriff</i>										
L	04.110			<i>Einzelbäume, standortgerecht</i>	31	410		410		12710		12710	0	0
Ä										0		0	0	0
C										0		0	0	0
H										0		0	0	0
E										0		0	0	0
N										0		0	0	0
B				<i>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</i>						0		0	0	0
I										0		0	0	0
L										0		0	0	0
A										0		0	0	0
N										0		0	0	0
Z										0		0	0	0
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. _____					410	0	410	0	12710	0	12710	0	0	0
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.: <u>2</u>)														
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____)														
Summe														
18.03.2018 Willingshausen					Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO									
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben					Summe EURO									
					x Kostenindex									
					0,35 EUR									
					0 EUR									
					EURO Ersatzgeld									