

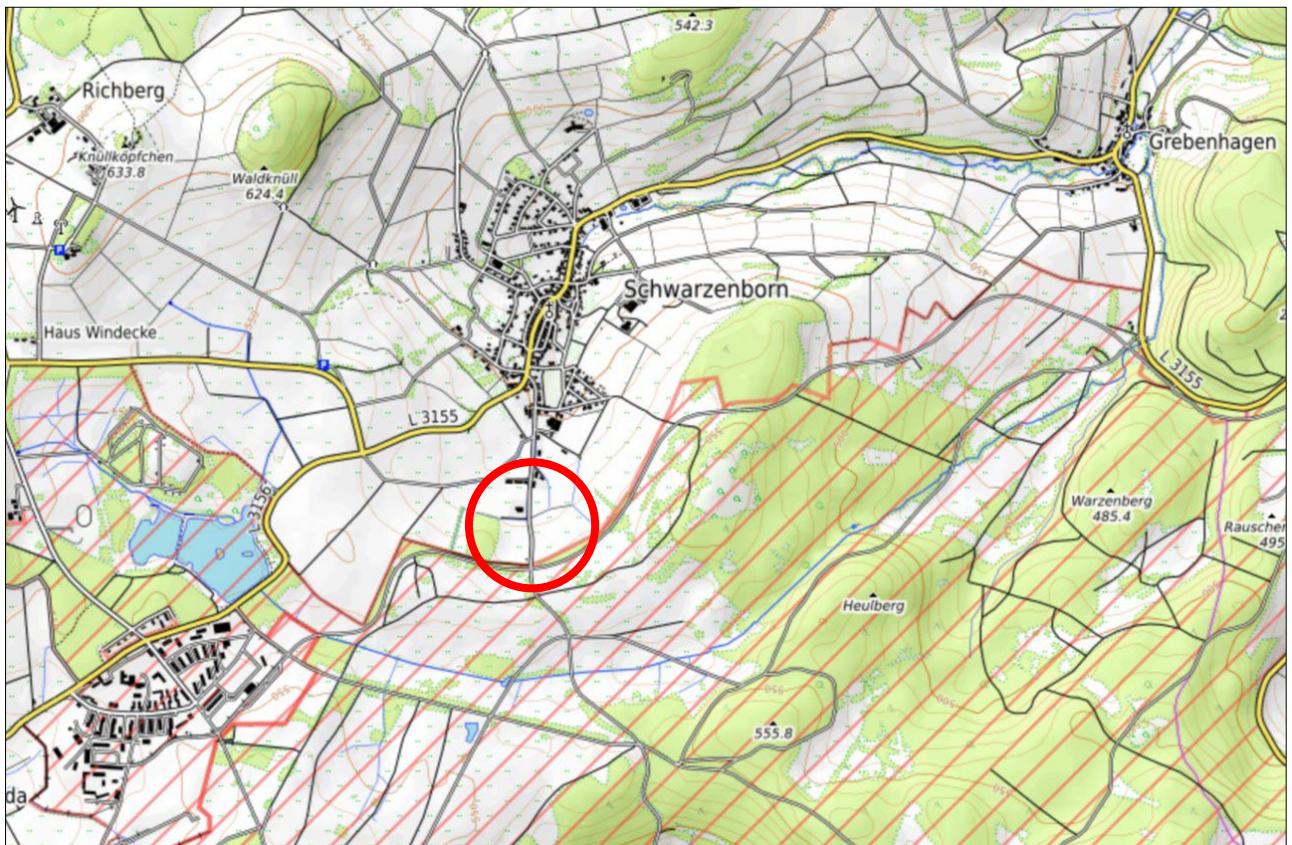


Stadt Schwarzenborn

12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes an der „Oberaulaer Straße“

Begründung



Verfahrensstand:	Entwurf - öffentliche Auslegung / förmliche TÖB-Beteiligung	
Bearbeitet:	25.04.2022	



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Planungsanlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung	2
2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	3
3. Planungsvorgaben	4
3.1 Regionalplan Nordhessen 2009	4
3.2 Vorhandene und geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes	4
3.3 Schutzgebietsausweisungen	5
3.4 Umweltprüfung / alternative Standorte	5
4. Zuordnung der Baugebiete unterschiedlicher Schutzwürdigkeit Berücksichtigung des Planungsgrundsatzes des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)	6
5. Erschließung / Ver- und Entsorgung	8
6. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Eingriffe	8

Anlage zur Begründung der 12. FNP-Änderung:

- Bestandsplan (A3-Format)

Weitere Planunterlagen zur 12. FNP-Änderung:

- **FFH-Vorprüfung** für das FFH-Gebiet 5122-301 „Truppenübungsplatz Schwarzenborn“ und für das Europäische Vogelschutzgebiet 5022-401 Knüll“ des Büros für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung (BIL), Witzenhausen vom Dezember 2021
- Der **Umweltbericht mit integrierten Artenschutzfachbeitrag** des Büros für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung (BIL), Witzenhausen vom April 2022 für die 12. FNP-Änderung und den Bebauungsplan Nr. 10 „Oberaulaer Straße“ **ist den Planunterlagen für den Bebauungsplan Nr. 10 „Oberaulaer Straße“ beigefügt**

1. Planungsanlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Die Stadt Schwarzenborn hatte mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) aus dem Jahr 1997 eine gewerbliche Baufläche im Süden der Ortslage von Schwarzenborn westlich der „Oberaulaer Straße“ mit einer Fläche von ca. 3,6 ha dargestellt.

Parallel zur 4. FNP-Änderung wurde auch der Bebauungsplan Nr. 4 „Oberaulaer Straße“ zur Festsetzung von Gewerbegebieten aufgestellt; im Jahre 2014 wurde im Rahmen einer 1. Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Teilfläche als *Sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Krematorium“ westlich der „Oberaulaer Straße“ festgesetzt (vgl. Abbildung 1).

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 werden inzwischen plankonform genutzt oder befinden sich in Privateigentum. Weitere, bereits vorhandene Darstellungen von gewerblichen Bauflächen, aus denen sich Gewerbegebiete durch Bebauungspläne entwickeln ließen, sind im FNP der Stadt Schwarzenborn nicht vorhanden.

Zur weiteren gewerblichen Entwicklung von Schwarzenborn benötigt die Stadt zusätzliche Gewerbeflächen, die sowohl zur Umsiedlung und Erweiterung eines bereits in der Ortslage von Schwarzenborn ansässigen Gewerbebetriebes als auch der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben dienen sollen. Bezüglich der Umsiedlung des vorhandenen Gewerbebetriebes in die geplanten gewerblichen Bauflächen besteht ein zeitlicher und wirtschaftlicher Ansiedlungsdruck auf über der Hälfte der geplanten Gewerbeflächen (ca. 2 ha). Die restlichen ca. 1,4 ha stellen eine Angebotsplanung zur weiteren gewerblichen Eigenentwicklung von Schwarzenborn für Neuansiedlungen vorrangig des verarbeitenden und produzierenden Gewerbes dar.

Schwarzenborn ist regionalplanerisch dem Strukturraum „Ländlicher Raum“ zugeordnet und übernimmt im System der Zentralen Orte und Verflechtungsbereiche die Funktion eines Grundzentrums. Schwarzenborn verfügt - im Gegensatz zu benachbarten Gemeinden wie Knüllwald-Remsfeld, Homberg/Efze oder Neuenstein-Aua - nicht über einen nahegelegenen Autobahnanschluss. Die Ansiedlung logistisch orientierter und von einer guten Anbindung an das Bundesfernstraßennetz abhängiger Betriebe können im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Stadt Schwarzenborn hat daher beschlossen, durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue gewerbliche Bauflächen bzw. -Gebiete im südlichen und südöstlichen Anschluss an das bestehende Gewerbe- und Sondergebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie der bebauten Ortslage von Schwarzenborn mit einer (reinen Gewerbe-) Fläche von 3,4 ha zu schaffen.

2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 12. FNP-Änderung liegt beidseitig der städtischen Erschließungsstraße „Oberaulaer Straße“ und schließt in südlicher Richtung an den bestehenden Siedlungszusammenhang von Schwarzenborn an. Südlich des Plangebietes schließt sich im Weiteren das Gelände des Truppenübungsplatzes Schwarzenborn (Sondergebiet „Bund“) an, das gleichzeitig als Vogelschutzgebiet „Knüll“ (Nr. 5022-401) ausgewiesen ist und das FFH-Gebiet „Truppenübungsplatz Schwarzenborn“ (Nr. 5122-201) beinhaltet; siehe hierzu Kapitel 3.3 „Schutzgebietsausweisungen“.

Die Fläche des Geltungsbereiches der FNP-Änderung einschließlich der Verkehrs- und Grünflächen beträgt insgesamt 4,1 ha. Die Größe der neu dargestellten gewerblichen Bauflächen beträgt 3,4 ha.

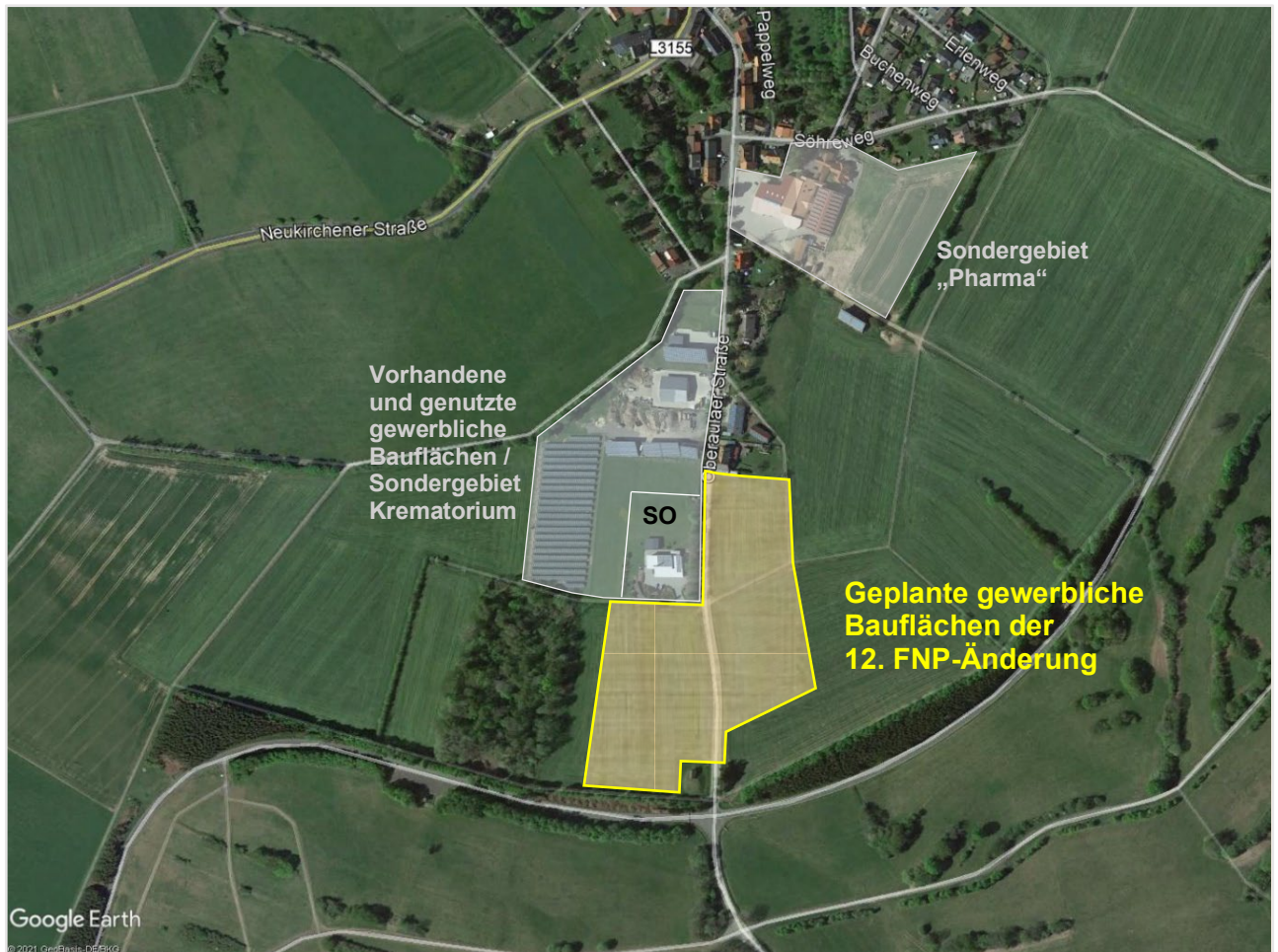


Abbildung 1

Luftbild des Plangebietes und dessen Umgebung in der Ortslage von Schwarzenborn (ohne Maßstab)

Der Änderungsbereich wird ausschließlich als Grünland genutzt.

Von Norden nach Süden steigt das Gelände um 18 Meter an, entsprechend einer durchschnittlichen Geländeneigung von im Mittel ca. 6,5 %.

Weitere Angaben zu den Nutzungen im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind dem beigefügten Bestandsplan zu entnehmen.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet größtenteils als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* dargestellt; ein südlicher Teilbereich liegt innerhalb der als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* dargestellten Fläche.

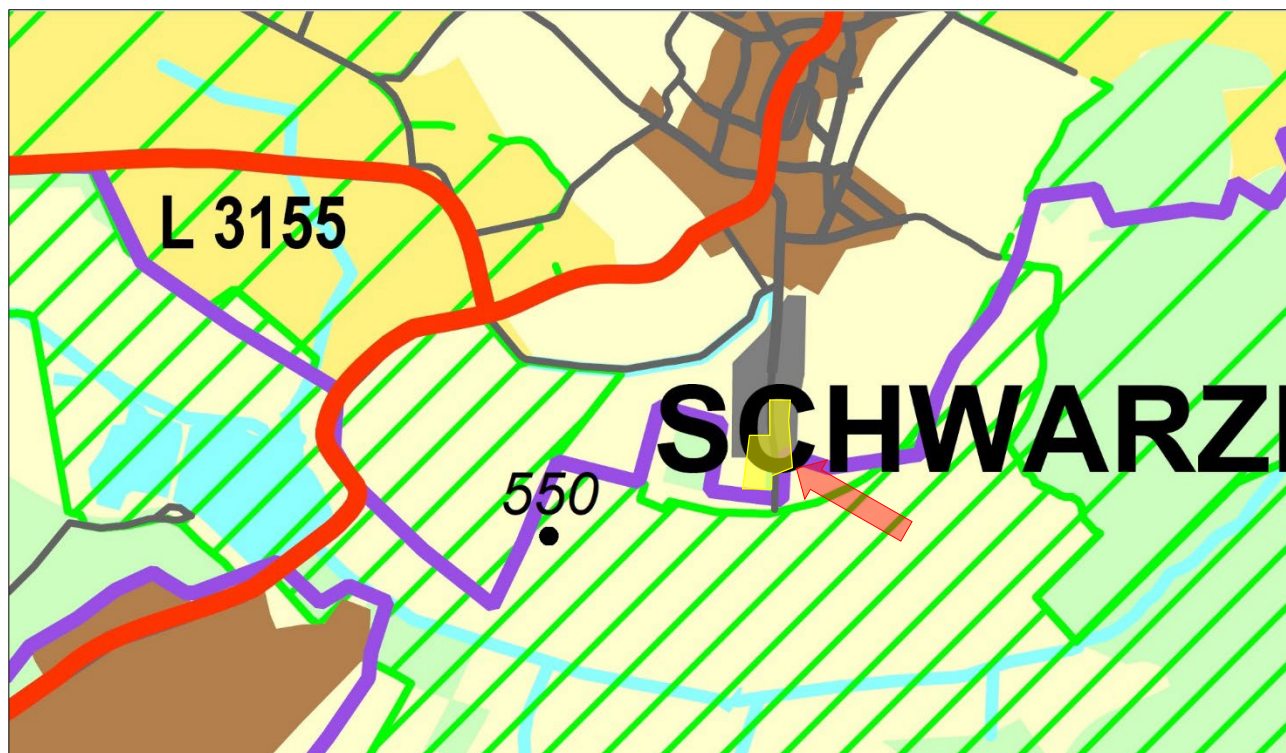


Abbildung 2

Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 mit der ungefähren Lage des Geltungsbereiches der 12. FNP-Änderung (ohne Maßstab)

3.2 Vorhandene und geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Im FNP der Stadt Schwarzenborn von 1980 ist das Plangebiet im Wesentlichen als „Fläche für die Landwirtschaft“ nach § 5 Nr. 8 a BauGB, eine untergeordnete nördliche Teilfläche als Mischbaufläche dargestellt. Letztere wird – in Modifikation des Umrisses anhand der heute vorhandenen Nutzungen (städtischer Bauhof und südlich angrenzende Wohnbebauung mit Wirtschaftsgebäude) und Grundstücksgrenzen im *Bebauungsplan* als Mischgebiet festgesetzt. Nach der Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den Geltungsbereich als allgemeine Art der baulichen Nutzung eine gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) dargestellt.

Parallel zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der künftigen Darstellung einer gewerblichen Baufläche wird der *Bebauungsplan* Nr. 10 „Oberaulaer Straße“ aufgestellt, in dem die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Gewerbegebieten differenziert und konkretisiert wird (siehe hierzu auch Kapitel 4).

3.3 Schutzgebietsausweisungen

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete / Hochwasser-
risikogebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Es grenzt allerdings unmittelbar an das südlich gelegene Europäische Vogelschutzgebiet 5022-401 „Knüll“ und das FFH-Gebiet 5122-301 „Truppenübungsplatz Schwarzenborn“ an. Aufgrund der räumlichen Nähe zum geplanten Baugebiet wurde für beide Schutzgebiete eine FFH-Vorprüfung durch das Büro für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung (BIL), Witzenhausen durchgeführt, um festzustellen, ob die Erhaltungs- und Schutzziele durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die FFH-Vorprüfung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Nach der zusammenfassenden Bewertung der FFH-Vorprüfung sind keine Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes und des FFH-Gebietes zu erwarten. Ein nachfolgende FFH-Prüfung ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

3.4 Umweltprüfung / alternative Standorte

Für die 12. Änderung des FNP **und** den Bebauungsplan Nr. 10 „Oberaulaer Straße“ wurde vom oben genannten Entwurfsverfasser der FFH-Vorprüfungen auch eine *Umweltprüfung mit integriertem Artenschutz-Fachbeitrag* durchgeführt. Deren Entwurf vom April 2022 ist zur Vermeidung unnötigen doppelten Druckaufkommens **den Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 10 „Oberaulaer Straße II“ beigefügt**; hierauf wird insoweit verwiesen.

Berücksichtigung des Umweltberichtes mit Artenschutzfachbeitrag:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die Ergebnisse und vorgeschlagenen Maßnahmen des Umweltberichtes mit Artenschutzfachbeitrag in der Weise, dass eine südöstliche Teilfläche mit ca. 0,5 ha aus der ursprünglich vorgesehenen Darstellung als gewerbliche Baufläche herausgenommen wurde, da hier Vorkommen des Großen Wiesenknopfes nachgewiesen wurden. Weitere im Umweltbericht vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie der naturschutzrechtliche Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan werden auf der Ebene der *verbindlichen Bauleitplanung* durch Festsetzung von Gewässerrenaturierungsmaßnahmen im Bereich des Hergetsbaches berücksichtigt

Hinsichtlich der alternativen Standorte für die geplanten Gewerbegebiete ist zunächst festzuhalten, dass die Erweiterungsflächen im Regionalplan Nordhessen 2009 (als einzige in Schwarzenborn) nach derzeitigem Kenntnisstand bereits als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand*

dargestellt sind. In der Vergangenheit wurde für den Bereich bereits auch ein FNP-Änderungsverfahren für gewerbliche Bauflächen durchgeführt, das allerdings nicht rechtswirksam geworden ist. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich die Ergänzung / Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der „Oberaulaer Straße“ an, bevor an anderer Stelle des Siedlungsbereiches von Schwarzenborn neue Gewerbeflächen ausgewiesen und erschlossen werden, wobei auch zu berücksichtigen ist, dass die nördlich gelegenen Sondergebiete „Pharma“ (vgl. Abbildung 1) faktisch eine gewerbliche Nutzung darstellen, und damit der gesamte Bereich „Oberaulaer Straße“ / südlich „Söhreweg“ bereits stark gewerblich geprägt ist.

Zur Beurteilung anderer in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten wird auf Kapitel 1.2 des Entwurfes der Umweltprüfung, die den Unterlagen zum *Bebauungsplan Nr. 10 „Oberaulaer Straße II“* beigelegt ist, verwiesen.

4. Zuordnung der Baugebiete unterschiedlicher Schutzwürdigkeit Berücksichtigung des Planungsgrundsatzes des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Dem Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden sollen, soll in der *verbindlichen Bauleitplanung* Rechnung getragen werden, indem zwischen den als Mischbaufläche dargestellten Bauflächen im Norden und den (uneingeschränkten) Gewerbegebieten im Süden ein sog. eingeschränktes Gewerbegebiet von etwa 100 m Länge entlang der „Oberaulaer Straße“, dessen Störgrad in etwa zwischen einem Mischgebiet und einem (uneingeschränkten) Gewerbegebiet anzusiedeln ist, festgesetzt wird. Unter einem eingeschränkten Gewerbegebiet ist ein Baugebiet zu verstehen, in dem nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen *nicht wesentlich stören*, während im uneingeschränkten Gewerbegebiet das Wohnen *nicht erheblich belästigende* Betriebe zulässig sind. Der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet liegt darin, dass in diesem Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören gleichberechtigt nebeneinander zulässig sind, während im eingeschränkten Gewerbegebiet Wohnnutzung generell nicht zulässig ist. Ein als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetztes Baugebiet bleibt vom Typus her ein Gewerbegebiet, auch wenn in ihm nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Im Einzelfall können etwaige Immissionskonflikte auf der der verbindlichen Bauleitplanung folgenden Ebene der Bauantragsverfahren / Baugenehmigung vermieden werden.

Durch diese Abstufung der Baugebiete nach ihrem potenziellen Störgrad im Verhältnis zu der bestehenden Ortslage - insbesondere auch zu den ca. 350 m nördlich gelegenen Wohnbauflächen - von Schwarzenborn, wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als mit dem Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG vereinbar angesehen und das planerische Gebot der

Konfliktbewältigung unter dem Aspekt der Lärmbeeinträchtigungen schutzwürdiger Baugebiete ausreichend berücksichtigt.

Für das im benachbarten Bebauungsplan Nr. 4 an der „Oberaulaer Straße“ gelegene Krematorium (Sondergebiet) als Ort der Trauer und Abschiednahme ist eine besondere Schutzwürdigkeit gegenüber Lärmeinwirkungen aus den geplanten Gewerbegebieten bzw. eingeschränkten Gewerbegebieten aus Gründen der Pietät nicht anzunehmen. Während das Krematieren zwar regelmäßig stattfindet, finden Trauerfeierlichkeiten im Krematorium nach bisheriger mehrjähriger Erfahrung dagegen maximal 6-mal im Jahr statt; die Trauerfeierlichkeiten beginnen und enden ausschließlich innerhalb geschlossener Räumlichkeiten des Krematoriums.

Emissionen der Knüllkaserne und des Standortübungsplatzes Schwarzenborn

Immissionsschutzkonflikte (Lärmschutz) mit den derzeit ausgeübten Nutzungen des Truppenübungsplatzes südlich des Plangebietes durch militärische Übungen, Schieß- und Fluglärm mit den geplanten Gewerbeflächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Nach Informationen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr können von der etwa einen Kilometer entfernten Knüll-Kaserne sowie von dem bis an das Plangebiet heranreichende Gelände des Standortübungsplatzes Schwarzenborn insbesondere während der Durchführung von Übungen tags- und nachtsüber mit gepanzerten militärischen Großgeräten Lärmemissionen ausgehen, die auch extrem tieffrequente Schallemissionen unter 90 Hertz beinhalten, die bei Menschen in der Umgebung Dröhn- und Druckgefühle auslösen, sowie Bauwerksteile zu Schwingungen anregen können.

Darüber hinaus muss tags- und nachtsüber mit Schießlärm gerechnet werden, dessen Häufigkeit und Intensität im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzungserweiterung des Standortübungsplatzes Schwarzenborn künftig zunehmen kann.

Ohne Angaben über Dauer, Häufigkeit und räumlichen Bezug zu den von dem Standortübungsplatz Schwarzenborn ausgehenden Lärmemissionen können im Rahmen der Bauleitplanung keine konkreten Maßnahmen abgeleitet werden, um sicherzustellen, dass durch die Ausweisung der Gewerbegebiete keine Einschränkungen für den Betrieb und die Nutzung des Standortübungsplatzes entstehen.

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbegebiete erfolgt beidseitig über die „Oberaulaer Straße“. Der durch die neuen Gewerbeflächen zusätzlich entstehende Ziel- und Quellverkehr kann über deren nördliche Verlängerung mit anliegenden Misch- und gewerblich genutzten Sondergebieten nach ca. 450 Metern durch das klassifizierte Straßennetz der L 3155 (Ortsdurchfahrt) aufgenommen bzw. abgeleitet werden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Gewerbegebiete (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) ist durch Erweiterung der vorhandenen Netze in der „Oberaulaer Straße“ auf der Grundlage einer fachtechnischen Erschließungsplanung in Abstimmung mit den betreffenden Versorgungsträgern sicherzustellen.

Die Leistungsfähigkeit des Kanalsystems im Hinblick auf die Ableitung der in den neuen Baugebieten anfallenden Abwässer wird noch durch ein Fachbüro geprüft.

Zur Sicherstellung einer nach Druck und Menge für die Gewerbegebiete ausreichenden Trinkwasserversorgung sowie der Löschwasserversorgung nach dem Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserleitung“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (2008) ist eine Druckerhöhungsanlage in dem Hochwasserbehälter an der „Oberaulaer Straße“, unmittelbar südlich des Änderungsbereiches geplant.

6. Vermeidung / Verminderung / Ausgleich der Eingriffe

Die Vermeidung, Verminderung und der Ausgleich der Eingriffe sowie die Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind auf der *Ebene des Bebauungsplanes* auf der Grundlage des Umweltberichtes mit Artenschutz-Fachbeitrag in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgearbeitet worden.