

## BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE NIESTETAL

### Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 37 „Sandershäuser Berg“

#### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

##### **Ziel der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 37**

Eine ortsansässige Firma plant die Expansion ihres Standortes. Da eine Vergrößerung am bisherigen Standort am Sandershäuser Berg nicht möglich ist, plant die Firma den Bau von Betriebsgebäuden und Lagerflächen auf einem erworbenen Grundstück ca. 200 m südlich des derzeitigen Standortes. Dieses Grundstück liegt, ebenso wie der derzeitige Betriebssitz, innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 37 „Sandershäuser Berg“, in dem Gewerbegebietsflächen ausgewiesen sind. Es ist darüber hinaus geplant, auf einer nördlichen, bisher mit Photovoltaikanlagen überstellten und ca. 0,5 ha großen Fläche eine Wasserstoffproduktion durchzuführen. Da die Planungsflächen im gültigen Bebauungsplan derzeit als „Grünflächen – Solargarten“ bzw. als „Sondergebiet Photovoltaik“ ausgewiesen sind, muss der Bebauungsplan zur Umsetzung der Betriebserweiterung geändert werden. Angestrebt wird, den südlichen Teil des Geltungsbereiches der B-Planänderung als Gewerbegebiet und den nördlichen Teil als Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ auszuweisen.

Die Gemeinde Niestetal unterstützt das Vorhaben, das einen wichtigen Baustein im Kampf gegen den Klimawandel darstellt und der kommunalen Weiterentwicklung innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „Sandershäuser Berg“ dient. Die Gemeindevertreterversammlung hat daher am 23. Februar 2023 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 gefasst.

##### **Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange**

Der Untersuchungsrahmen wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die möglichen Sicht- und Lärmeinwirkungen auf die angrenzenden und weiter entfernt liegenden Flächen. Für die Umweltprüfung wurde eine schutzgutbezogene landschaftspflegerische Beurteilung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erstellt. Weiterhin wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung bzgl. der Verbote des § 44 BNatSchG erstellt. Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Lärm wurde ein entsprechendes Gutachten angefertigt.

Durch die Planrealisierung werden vor allem die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere beziehen sich vorwiegend auf die Insekten. Auswirkungen auf die Avifauna sind nicht zu erwarten bzw. durch die externen Ausgleichsflächen als positiv zu bewerten. Durch die Umsetzung der Planung gehen große Teile der im Geltungsbereich kartierten Lebensräume für die erfassten Tagfalter und Heuschrecken verloren. Zusätzliche Ersatzlebensräume werden auf den Planungsflächen durch Ausweisung von extensiv zu pflegenden Grünflächen sowie durch die vorgesehenen Gründächer geschaffen. Biotope, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützt sind, sind durch die Planung nicht betroffen.

Durch die Planrealisierung sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten, da ca. 1,5 ha Bodenfläche überbaut und versiegelt werden. Diese Beeinträchtigungen sind unvermeidbar, sie sollen durch Maßnahmen wie Gründächer, Aufwertung von Bodenfunktionen durch Flächenextensivierungen, dem Verbot von Schotterrasen sowie durch Anpflanzungen kompensiert werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima sind negative Auswirkungen auf das Lokalklima nicht zu vermeiden, sie werden aber aufgrund des gegenüber dem vorhandenen Bestand eher untergeordneten Flächenanteils als nicht sehr erheblich eingestuft. Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan mehrere Grünflächen ausgewiesen sowie Festsetzungen zur Anlage von Gründächern, Fassadenbegrünungen sowie zum Verbot von Schottergärten getroffen worden. Zu berücksichtigen ist, dass die Bauleitplanung der Erzeugung regenerativer Energien dient und damit langfristig positive Auswirkungen auf das Klima im Rahmen der Klimawende haben wird.

Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht vorhanden, da das Niederschlagswasser auf der Fläche verbleibt. Auch die Schutzgüter Klima und Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft / Landschaftsbild sind visuelle Beeinträchtigungen durch die neuen hohen Gebäude und die PV-Anlagen zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch die Autobahn, die angrenzend schon vorhandenen Freiflächenanlagen sowie die Gewerbebauten werden die Beeinträchtigungen nicht als sehr hoch angesehen. Zur Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen des näheren Landschaftsbildes sollen Gehölzpflanzungen entlang der Grenzen angelegt werden. Die gemäß textlicher Festsetzung vorgesehenen Fassadenbegrünungen und Gründächer wirken sich ebenfalls positiv auf das Landschaftsbild aus.

Auch die Erholungsfunktion wird aufgrund der Autobahn als gering eingestuft und durch die vorgesehenen Bepflanzungen werden mögliche Beeinträchtigungen vermindert. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind durch die höheren Lärmemissionen durch die Wasserstoffproduktion zu erwarten. Aus dem Gutachten zur Beurteilung des Lärms geht hervor, dass „aus fachtechnischer Sicht [...] sich schalltechnisch optimierte Anlagen in die Emissionskontingentierung verträglich einfügen [können], wodurch das geplante Vorhaben schalltechnisch realisierbar ist.“

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Plangebiet werden im Wesentlichen folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Die zu installierende Zaunanlage muss im unteren Bereich mindestens 20 cm Durchlass für Kleintiere freihalten.
- Eine Einsaat der PV-Anlagenfläche ist nicht notwendig, es sollte sich eine spontane Sukzessionsflora entwickeln. Falls eine Einsaat erfolgen soll, ist eine autochthone regionale Saatgutmischung zu verwenden.
- Die Pflege der PV-Anlage sollte durch eine extensive Schafbeweidung erfolgen. Dabei sollen die Schafe nicht dauerhaft auf der Fläche verbleiben.
- Eine Düngung oder Pestizidbehandlung der PV-Anlagenfläche ist nicht zulässig.
- Zur Eingrünung der PV-Anlage und zur Einbindung in den Landschaftsraum sind Gehölzstreifen mit Anpflanzungsgeboten im B-Plan festzusetzen.
- Zur Förderung möglicher einwandernder Reptilien sollen neue Versteckmöglichkeiten in Form von Sand- und Steinhaufen auf der Fläche angelegt werden.

- Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet wird der Einbau von Zisternen vorgegeben.

### Bodenschutz

Als Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltes sind die folgenden Festsetzungen im B-Plan anzusehen:

- Für die Aufstellung der Modultische sollen keine Fundamente, die zu einer Versiegelung des Bodens führen, verwendet werden.
- Bodenarbeiten dürfen nicht auf zu feuchten oder nassen Böden ausgeführt werden. Sie dürfen nur bei einer Witterung sowie bei Bodenverhältnissen durchgeführt werden, die eine zu starke Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen ausschließt.
- Während der Bauarbeiten dürfen Betankungsvorgänge der Maschinen nur auf befestigten und versiegelten Flächen erfolgen.

### **Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die Umsetzung der Planung sind Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung durch:

- die Inanspruchnahme extensiver Grünlandflächen durch Überbauung und Versiegelung und
- Verlust an Lebensräumen für verschiedene Tierarten

zu erwarten. Dem gegenüber stehen positive Auswirkungen durch geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie:

- Anpflanzungen von Gehölzen,
- Anlage von Sukzessionsstreifen,
- Einbringung von Sonderhabitaten für Reptilien,
- Extensive Nutzung der Freiflächenanlagen durch z.B. Schafbeweidung,
- Ausstattung der neuen Gebäude mit Gründächern und
- festgesetzte Fassadenbegrünungen.

Weiterhin sind durch die Schaffung von Flächen zur Nutzung regenerativer Energie Aufwertungen im Sinne eines nachhaltigen Umgangs vor allem mit den Naturhaushaltsfaktoren Klima/Luft/Mensch verbunden. Dies wird bei der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.

Als Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden im Gewerbegebiet Gründächer und Fassadenbegrünungen vorgeschrieben sowie im gesamten Geltungsbereich Grünstreifen zur Förderung der Biodiversität ausgewiesen. Zusätzlich werden Ausgleichsflächen festgesetzt, auf denen die bisherige intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung in eine extensive Landbewirtschaftung umgewandelt wird.

### **Beteiligungsverfahren und Begründung der Abwägungsergebnisse**

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die einzelnen Verfahrensschritte sind den Verfahrensvermerken auf dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden im Wesentlichen folgende Hinweise und Anregungen gegeben:

Seitens des *Regierungspräsidiums Kassel* wurde vom *Dezernat 21.2 Regionalplanung* darauf hingewiesen, dass Einzelhandelseinrichtungen unterhalb der Sondergebietsschwelle alleine oder in Agglomeration in dem Gewerbegebiet zulässig wären, was

allerdings erhebliche negative Auswirkungen hätte, die nach den Zielen der Raumordnung zu vermeiden sind. Im Bebauungsplan ist der Einzelhandel im Gewerbegebiet noch auszuschließen. Die textliche Formulierung „Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig“ wurde aufgenommen.

Das *Dezernat 31.1: Grundwasserschutz, Wasserversorgung* fordert eine genauere Beschreibung der Wasserstoffproduktion. Dies wird entsprechend ergänzt.

Vom *Dezernat 33.1 Immissionsschutz* wurden Bedenken geäußert, dass in der hessischen Verwaltungspraxis derzeit die Wasserstoffherstellung eine BImSchG-Genehmigung und das Vorliegen eines Industriegebietes oder eines auf diesen Fall zugeschnittenen Sondergebietes bedarf. Die Wasserstofflagerung kann abhängig von der Größe ebenfalls genehmigungspflichtig nach BImSchG sein. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird außerdem angeregt, in der Begründung und im Umweltbericht deutlich ausführlicher auf die Belange des Immissionsschutzes einzugehen. Die Planung wurde gegenüber dem Vorentwurf dahingehend geändert, dass für die Wasserstoffproduktion der Geltungsbereich im Norden erweitert und – wie gefordert – ein Sondergebiet Wasserstoff ausgewiesen wurde. Weiterhin wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, auf dessen Grundlage Lärmkontingente festgelegt wurden.

Das *Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst* merkt an, dass das bezeichnete Gelände sich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Der Geltungsbereich ist jedoch in einer Tiefe bis 3 m bereits durch Geomagnetik untersucht worden.

Vom *Kreisausschuss Kassel FB 63: Bauen und Umwelt – Wasser- und Bodenschutz* wurde festgestellt, dass die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden gesammelten Niederschlagswassers einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel bedarf. Die detaillierte Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (Bauantragsverfahren) dem o.g. Fachdienst vorgelegt.

Der *FB 83 – Landwirtschaft* sieht aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken zum Planvorhaben. Unterstellt wird dabei mit Blick auf die Ernährungssicherung, dass die Belegung von Gewerbegebieten mit Solarfeldern nicht die Ausweisung weiterer Gewerbegebiete auf landwirtschaftlichen Standorten nach sich zieht.

Das *Hess. Landesamt für Denkmalpflege* rechnet damit, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler (Bodendenkmäler) zerstört werden. Ein archäologisches Gutachten wurde daraufhin beauftragt.

Der *Zweckverband Raum Kassel* begrüßt die vorgesehenen Maßnahmen zur Pflege der Grünflächen. Für den Fall, dass eine Schafbeweidung der Freiflächen nicht realisiert werden kann, wird die Zulässigkeit einer 2x-jährlichen Mahd empfohlen.

Die *Avacon Netz GmbH* merkt an, dass die genannte Planung sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches einer 10-kV-Hochspannungsfreileitung befindet. Die Hinweise hierzu werden der Begründung als Anlage beigefügt und in die textlichen Festsetzungen ein Hinweis auf diesen Anhang sowie das Erfordernis der Einhaltung der dort aufgeführten Sicherheitsmaßnahmen ergänzt. Die in der Anlage in Plänen dargestellten Sicherheitsabstände zu den Freileitungen werden im B-Plan berücksichtigt.

### **Maßnahmen zum Umweltmonitoring**

Auf der Grundlage des Artikels 10 der Plan-UP-Richtlinie hat das EAG Bau die Gemeinden verpflichtet, die bei der Umsetzung ihrer Bauleitpläne entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen formalisiert zu überwachen, um unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§§ 4 c, Abs. 3 sowie Nr. 3b der Anlage zu §§ 2 Ab. 4 und 2a). Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass Umweltauswirkungen durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 37 vor allem durch die Bodenversiegelungen sowie die Beseitigung von Lebensräumen für die Tagfalter und Heuschrecken zu erwarten sind. Weiterhin sind Beeinträchtigungen durch zusätzliche Lärmimmissionen durch die Wasserstoffproduktion zu erwarten. Die Gemeinde wird im Abstand von 3

Jahren überprüfen, ob die auf den Grünflächen angestrebten blütenreichen Vegetationsbestände erreicht werden. Weiterhin sind Überprüfungen zur Einhaltung der Lärmkontingente vorgesehen. Hinsichtlich der Bepflanzungen sind bei Ausfällen Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Witzenhausen, den 18.09.2024



.....  
Dipl. Ing. Rüdiger Braun