

STADT HENNEF (SIEG)

46. Änderung des Flächennutzungsplanes - Hennef (Sieg) - für den Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes Hossenberg

Begründung - Rechtsplan -

Stand: 27.03.2014

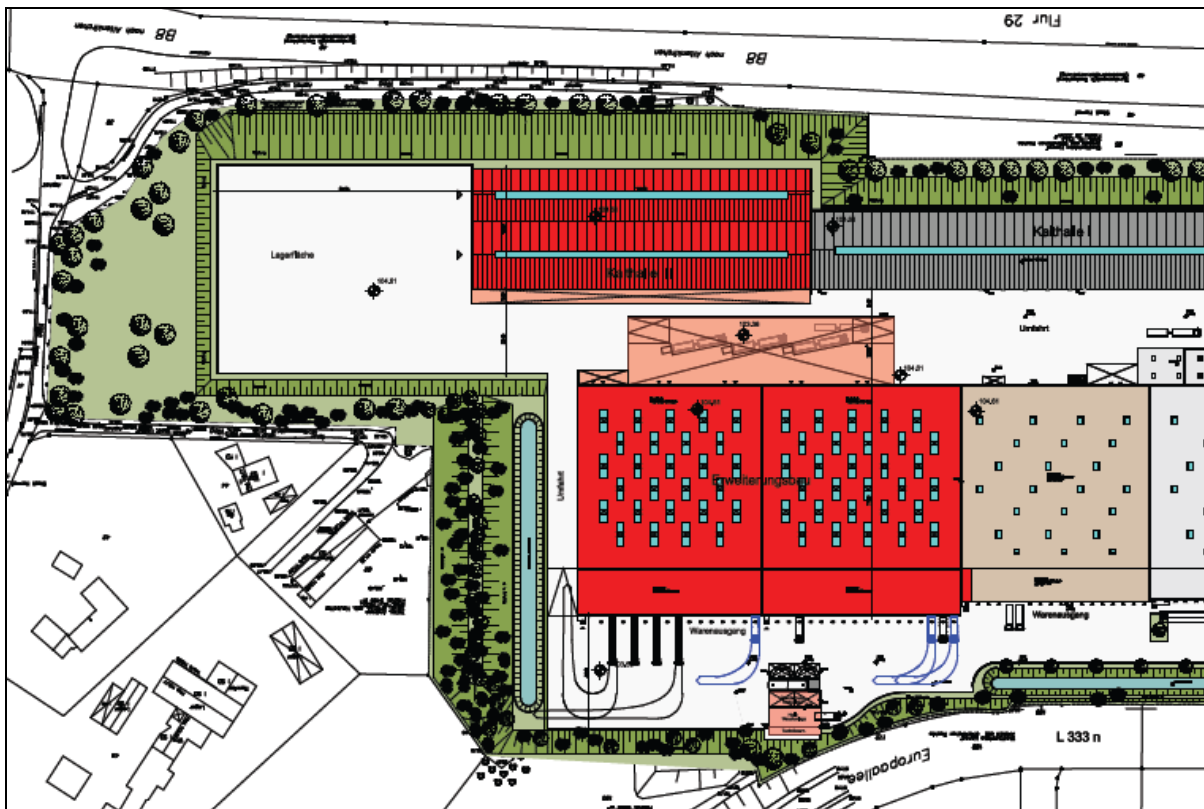
**Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung**

1. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes geht auf einen entsprechenden Antrag des angrenzend an den Änderungsbereich ansässigen Unternehmens vom 02.07.2012 zurück. Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 26.09.2012 diesem Antrag stattgegeben.

Das ansässige Unternehmen hat seit 2003 seinen Firmensitz im Gewerbegebiet Hossenberg und betreibt dort einen Fachgroßhandel für Haustechnik. Nach einer Erweiterung des Sortimentsbereiches um Elektro- und Dachtechnikartikel mit zum Teil sperrigen und voluminösen Artikeln (z.B. Kabel, Ziegel, Pappe, Holz, Isolierstoffe) ist zur Erhaltung des Standortes eine Erweiterung des Betriebsgeländes erforderlich. Der Standort in Hennef übernimmt die zentrale Funktion als Schwerpunkt und Zentrallager im Verbund der zum Unternehmen gehörenden anderen Standorte. Das derzeitige Betriebsgelände bietet für die künftigen betrieblichen Anforderungen keine ausreichenden Flächen.

Im Vorfeld der Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallelen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.40 Gewerbegebiet Hossenberg wurden mehrere Varianten zur Erweiterung des Betriebsgeländes vorgelegt. Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nunmehr das nachfolgende Erweiterungskonzept.



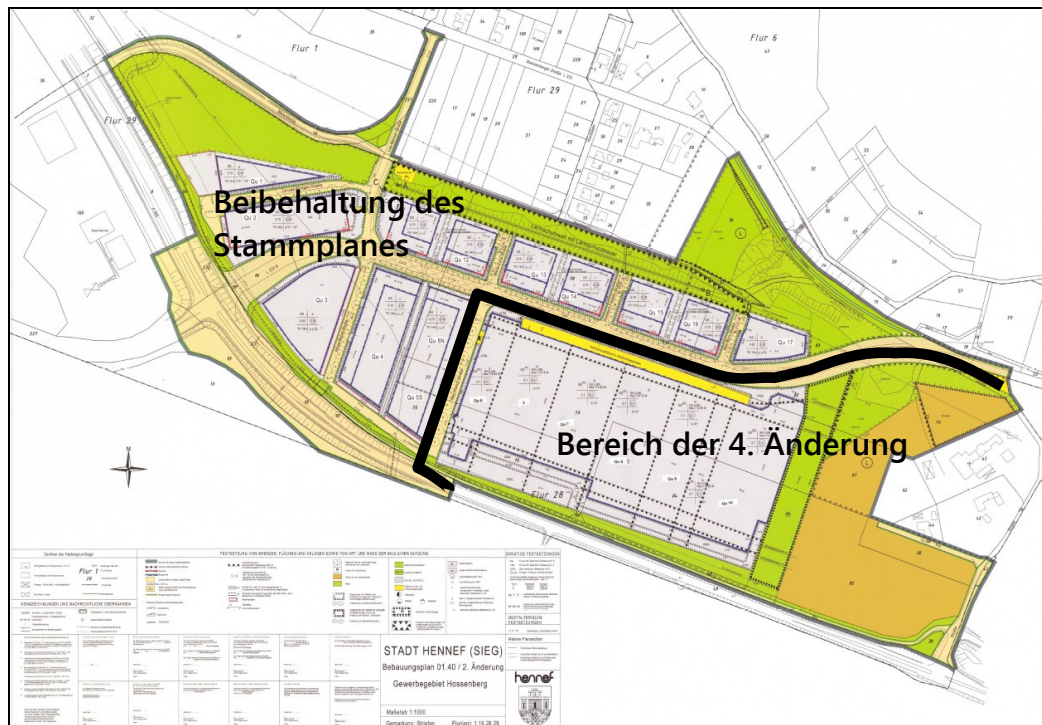
Auszug aus dem betrieblichen Erweiterungskonzept

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst neben den neu auszuweisenden Gewerbeflächen, die teilweise für landschaftspflegerische Maßnahmen bereitgestellt werden sollen, auch weitere Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die sich nördlich an die Gewerbeflächen angliedern.

Das Plangebiet befindet sich im Übrigen im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 01.40 Gewerbegebiet Hossenberg westlich des Weilers Hossenberg nördlich der Bundesstraße B 8, der im Parallelverfahren geändert wird.



Abgrenzung der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bereich liegt auf einer Höhe zwischen 98 und 115 m ü NHN (Normal Höhennull). Das Gelände fällt von der Bundesstraße B 8 in nördlicher Richtung. Das vorhandene Betriebsgelände ist auf einer Höhe von etwa 103 bis 104 m ü NHN (Normal Höhennull) eingeebnet. Zur südlichen Bundesstraße B8 und zur nördlichen Landesstraße L 333 sind dabei bis zu 6 m hohe Böschungen entstanden.

Östlich des bestehenden Betriebsgeländes wurde auf einer Länge von ca. 200 m ein etwa 3 m hoher und 35 m breiter Erdwall errichtet und mit Gehölzen bepflanzt. Der Erdwall endet im Norden an einer Geländesenke, in der sich ein Quellbereich befindet.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Striefen

Flur 28, Flurstücke Nr. 67, 81, 188 tw., 219, 220, 222 - 224 und 225 tw.

2.2 Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg ist das Plangebiet im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes als „Bereich

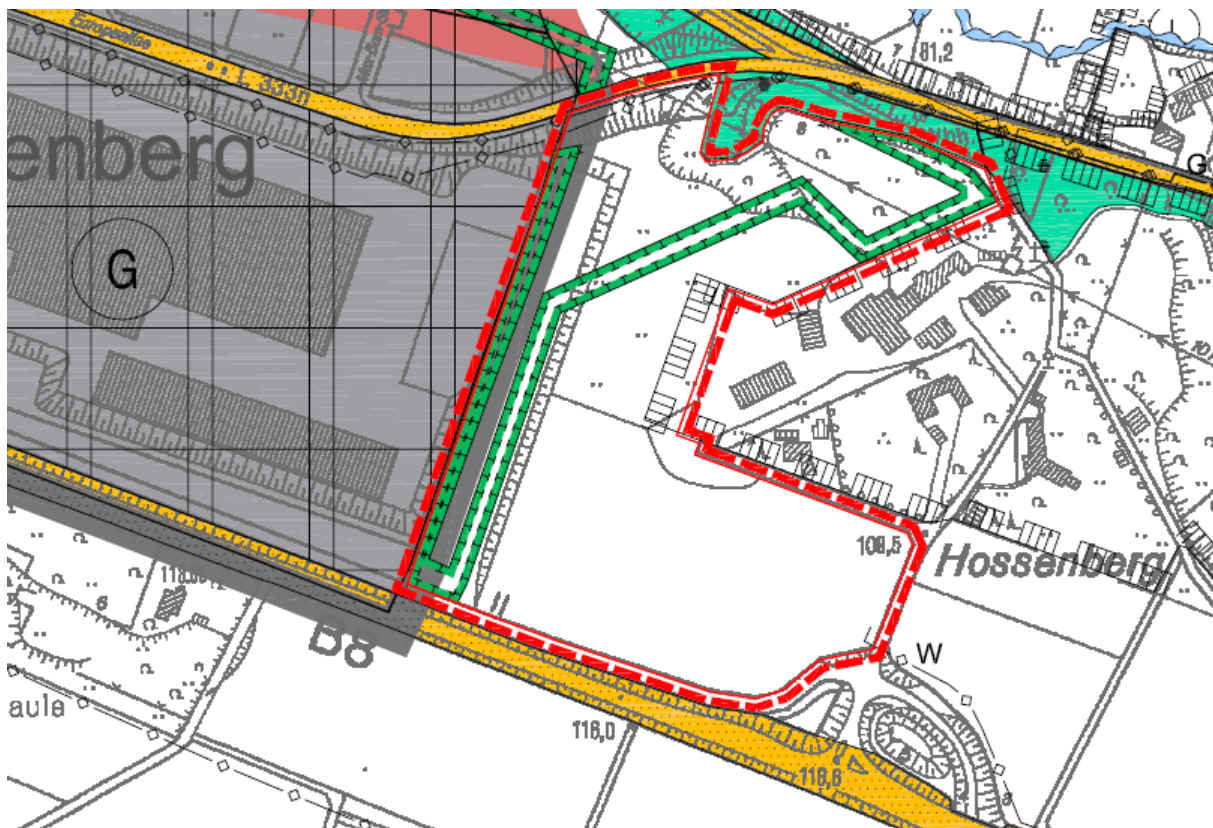
für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) und östlich davon als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen. Der Bereich „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ist im nördlichen Teilabschnitt überlagert von der Signatur „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung der Gewerbeflächen entspricht zwar nicht den grafischen Darstellungen, lässt sich jedoch aus den textlichen Zielen des Regionalplanes ableiten. Die GIB-Bereiche sollen u.a. dem Ausbau und der Bestandssicherung von Betrieben dienen, die wegen ihres Flächenbedarf, ihrer Emissionen und besonderen Standortanforderungen nicht in den Allgemeinden Siedlungsbereich integriert werden können. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Erweiterung von Gewerbeflächen mit dem Ziel einer betrieblichen Standortsicherung und Weiterentwicklung.

Die Bezirksregierung stellt – vorbehaltlich der Lösung der fachplanerischen Fragestellungen wie Schallschutz für die Wohnbebauung, Artenschutz, etc. – bei der für die Firmenerweiterung notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes die Anpassung an die Ziele der Raumordnung in der Anfrage nach § 34 LPlG in Aussicht.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

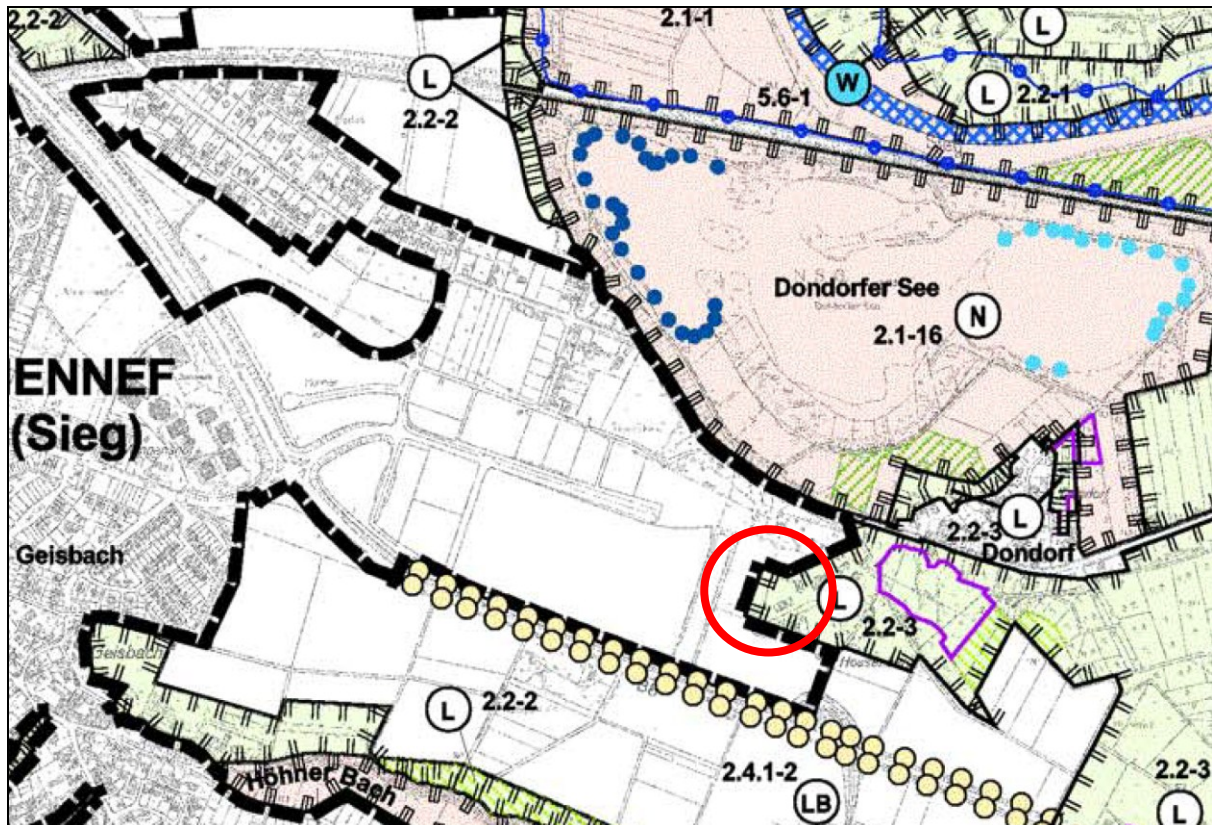
Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt die neuen/zusätzlichen Gewerbefläche als Außenbereich dar, teilweise mit der Umgrenzung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Für die Erweiterung der Gewerbeflächen und die Änderung des Bebauungsplanes ist daher auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Die Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Nr. 9 Stadt Hennef –Uckerather Hochfläche enthält die Schutzausweisungen nach den §§ 19 – 23 LG sowie Einzelmaßnahmen und Maßnahmenräume nach § 26 LG.



Landschaftsplan Nr. 9 Stadt Hennef –Uckerather Hochfläche; Ausschnitt Festsetzungskarte

An das Plangebiet angrenzend sind im Landschaftsplan als besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft festgesetzt:

Landschaftsschutzgebiet "Siegtal-Hänge" (L 2.2-3 östlich des Plangebietes)

Charakter und Schutzzweck: Südlich der Sieg steigt das breite Siegtal zur Uckerather Hochfläche hin an. Typisch für den Landschaftsraum sind die bewaldeten Steilhänge (meist im Naturschutzgebiet "Siegtal-Hänge"), die in den Oberhängen in eine offene Kulturlandschaft übergehen. Das von Ackerschlägen unterbrochene Grünlandgebiet ist durch kleine Bachtälchen sowie Gehölzstrukturen gegliedert. In Bereichen mit bewegtem Relief blieb Wald erhalten. Die Unterschutzstellung erfolgt zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie wegen der besonderen Bedeutung für die Tages-, Wochenend- und Ferienerholung, bei der das stille Natur- und Landschaftserleben im Vordergrund steht.

Geschützte Landschaftsbestandteile „Allee“ (LB 2.4.1-2)

Baumallee entlang der B8 nordwestlich Käsberg (Bergahorn).

Gemäß den Angaben des Landesamtes für Naturschutz NRW ist das dem Plangebiet am nächsten liegende FFH-Gebiet die Sieg. (Gebietsname: Sieg, Natura 2000 – Nr.: DE-5210-303, Schutzziele für Lebensraumtypen und Arten). Für die Meldung des Gebietes ausschlaggebend sind:

Schutzziele/Maßnahmen für Erlen-Eschenwälder und Weichholzauenwälder (91E0, Prioritärer Lebensraum)

Schutzziele/Maßnahmen für natürliche eutrophe Seen und Altarme (3150)

Schutzziele/Maßnahmen für Fließgewässer mit Unterwasservegetation (3260) sowie für Flussneunauge, Meerneunauge, Lachs
Schutzziele für Lebensraumtypen und Arten, die darüber hinaus für das Netz Natura 2000 bedeutsam sind und/oder für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
Schutzziele/Maßnahmen für Schwarzblauen Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Da das Planungsvorhaben nicht in die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes Sieg eingreift, steht auch den Erhaltungszielen der Erhaltung und Wiederherstellung der Biotopkomplexe nichts entgegen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf dieses Schutzziel sind nicht zu erwarten. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist entsprechend der aktuellen Gesetzgebung des Bundes sowie des Landes Nordrhein-Westfalen und deren Verwaltungsvorschriften durchzuführen, so dass sowohl eine Einleitung von wassergefährdenden Stoffen in bestehende Fließgewässer als auch ein Versickern von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser in jedem Falle vermieden wird.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Flächen vor, die als Schutzwürdige Biotope im Biotopkataster von Nordrhein-Westfalen erfasst sind.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz NRW sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet umfasst den östlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden Erdwall, der flächendeckend mit Gehölzen bepflanzt ist (Flurstücke 81 und 85 (teilweise)). Der Erdwall dient als Abschirmung zwischen Gewerbe und Wohnnutzung.



bepflanzter Erdwall an der östlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes und anschließende Ackernutzung

Östlich an den Erdwall schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Das Flurstück Nr. 85 wird als Ackerfläche genutzt, die Flurstücke Nr. 67 und 70 als Grünland. Auf dem Flurstück befinden sich Wald und Gehölzbestände.

2.6 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet gehört als begrünter Erdwall und landwirtschaftliche Fläche nicht zur im Zusammenhang bebauten Ortslage, sondern zum sogenannten Außenbereich. Das bestehende Gewerbegebiet ist nur teilweise bebaut und gewerblich genutzt, insbesondere nördlich der Europaallee. Geprägt wird das Gewerbegebiet im Wesentlichen von dem Fachgroßhandel für Haustechnik, der sich nunmehr erweitern möchte.

Östlich des Plangebietes befindet sich der Weiler Hossenberg, der aus etwa 10 Gebäuden (Wohnhäuser + ehemalige landwirtschaftliche Gebäude) besteht und im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt und der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugeordnet ist, wie die Abbildung auf der vorherigen Seite zeigt.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen bleiben von der Erweiterung der Gewerbeflächen unberührt. Es sind keine neuen Straßen vorgesehen oder erforderlich. Die Anbindung des bestehenden und künftig erweiterten Betriebsgeländes der Neugart KG an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die ausgebaute städtische Max-Planck-Straße zur Landesstraße L 333 und von dort weiter zur Bundesstraße B 8.

3.1.2 Innere Erschließung

Die Erweiterungsflächen werden über das bestehende Betriebsgelände mit einer Zufahrt von der Max-Planck-Straße erschlossen.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt ein Konzept des angrenzend an das Plangebiet ansässigen Unternehmens zu Grunde, in dem dargestellt ist, wie sich der Betrieb zur Standortsicherung erweitern und weiter entwickeln möchte. Das Konzept ist auf Seite 2 abgebildet.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO übernommen werden. Im Flächennutzungsplan werden daher im Rahmen der vorliegenden Änderung gewerbliche Bauflächen dargestellt.

3.2.3 Sonstige Vorgaben

Das Plangebiet überschneidet in einem Teilbereich die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes. Um dem Landschaftsschutz gerecht zu werden, werden die entsprechenden Flächen als Grünflächen dargestellt. Auf diesen Grünflächen ist ein landschaftsgerecht modellierter Erdwall zur Abschirmung der neuen Gewerbeflächen gegenüber der Wohnnutzung im Weiler Hossenberg vorgesehen. Dieser Erdwall soll den vorhandenen Erdwall ersetzen. Zudem sind zur landschaftlichen Einbindung der neuen Gewerbeflächen weitere Geländemodellierungen und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. In der Planzeichnung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die dafür bereitzustellenden Flächen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

3.3 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

3.3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

3.3.2 Baugrundvorerkundung

Besondere Vorgaben aus vorliegenden Baugrunduntersuchungen ergeben sich für die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht. Bei der Projektplanung sind zur Standsicherheit von Einschnitts- und Aufschüttböschungen entsprechende Vorgaben zu beachten.

3.3.3 Grundwasserschutz

Die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine relevanten Auswirkungen auf den Grundwasserschutz.

3.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Nachrichtlich sind die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (L 2.2-3) aus dem Landschaftsplan Nr. 9 Stadt Hennef –Uckerather Hochfläche in die Planzeichnung übernommen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll über die vorhandenen Anlagen und Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze erfolgen. Das auf den zusätzlichen Gewerbeflächen anfallende Niederschlagswasser soll dem öffentlichen Kanalnetz in der Europaallee zugeführt werden, dass dafür ausreichend dimensioniert ist. Eine Versickerung ist auf Grund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich, wie die Ergebnisse eines Hydrogeologischen Gutachtens zur Versickerung von Regenwasser von KÜHN Consulting GmbH vom 03.08.2012 zeigen.

3.7 Immissionen

Die schalltechnische Verträglichkeit mit umliegenden Nutzungen, insbesondere der Wohnbebauung des Weilers Hossenberg wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes mittels Emissions- und Zusatzkontingenten geregelt, die gutachterlich ermittelt und vorgegeben sind. Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO im Bebauungsplan sollen im Übrigen nur nicht erheblich belästigende Betriebe zugelassen werden, so dass über den Schall hinaus keine unzulässigen und das Wohnen relevant störende Emissionen zu erwarten sind.

3.8 Klimaschutz / Klimaanpassung

Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel gewinnen zunehmend an Bedeutung. Ansätze zur Bewältigung des Klimawandels gibt es auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene. Der Klimawandel hat jedoch auch eine städtebauliche Dimension, so dass es gilt, ihm auch hier Rechnung zu tragen. Um den Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden zu fördern, wurde er durch die BauGB-Novelle vom 30.07.2011 zum Grundsatz der Bauleitplanung erhoben und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu beachten.

Bei der Erweiterung des Gewerbegebietes Hossenberg geht es vorliegend nicht um die gezielte Aufstellung eines Bebauungsplans zur Zulassung von erneuerbaren Energien. Dennoch sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens folgende Aspekte zu beachten:

- die Nutzung erneuerbarer Energien ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich zu ermöglichen,
- die Festsetzung von begrünten Flachdächern sollte die Errichtung von Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen nicht ausschließen,
- die Energieeffizienz der Gebäude ist durch die Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften (Energieeinsparverordnung) sicherzustellen.

4. Hinweise

4.1 Kampfmittelfreiheit

Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit besteht jedoch nicht. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

4.2 Geohydrologische Verhältnisse

Das Plangebiet gehört zu einem Gebiet mit geringem Grund- und Quellwasservorkommen. Dies ist bedingt durch die vorhandene Geologie. Im Allgemeinen stellen die geklüfteten devonischen Tonschiefer und Sandsteine einen Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit dar. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein hydrogeologisches Gutachten von Kühn Geoconsulting, Bonn (03.08.2012) erstellt. In den Bohrungen auf der Hangseite und auf der Talseite (Hangkante zum Siegtal) wurde in Tiefen von ca. 13,5 m bzw. 2,0 m unter Gelände und bezogen auf NN in einer Tiefe von 100,1 m bzw. 84,7 m ü. NN klopfnasse Schichten angetroffen. Hierbei handelt es sich um Schicht-/Stauwasser das sich über oder innerhalb geringer durchlässigen Schichten ansammelt. Grundsätzlich muss im Plangebiet mit dem

Auftreten von Schicht-/Stauwasser gerechnet werden, wobei Wasseranfall und Wasserstand relativ kurzfristig durch die Niederschlagsverhältnisse beeinflusst werden. An der Hangkante der Sieg werden die wasserstauenden Horizonte an manchen Stellen angeschnitten. Das gestaute Wasser tritt als Schichtquelle oder flächig aus und gräbt sich schluchtartig in die Hangkante ein. Ein derartiger Siefen befindet sich am nördlichen Rand des Plangebietes. Die Quellschüttung des Siefen ist nur gering. Derartige Quellbereiche können in Trockenzeiten ganz zum Erliegen kommen.

4.3 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

Im Plangebiet können sich Reste der mittelalterlichen Befestigungsanlage von Dondorf befinden. Diese betrifft jedoch nicht die vorgesehene Erweiterung der Gewerbeflächen.

4.4 Erdbeben

Zur Planung der künftigen Flächennutzung für das Plangebiet wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird hier durch die Zuordnung von Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage hingewiesen.

Das Gebiet der Stadt Hennef (Sieg) ist folgenden Erdbebenzonen mit der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund):

- Stadt Hennef (Sieg), Gemarkung Söven: 1 / R
 - Stadt Hennef (Sieg), alle übrigen Gemarkungen: 0 / R
- gemäß der Karte zur DIN 4149 (Fassung von 2005).

Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten müssen die in DIN 4149 festgelegten Regelungen beachtet werden. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III (Bauwerke, deren Widerstandsfähigkeit gegen Erdbeben im Hinblick auf die mit einem Einsturz verbundenen Folgen wichtig ist, z.B. große Wohnanlagen, Schulen usw.) und IV (Bauwerke, deren Unversehrtheit im Erdbebenfall von Bedeutung für den Schutz der Allgemeinheit ist, z.B. Krankenhäuser, Feuerwehnhäuser usw.) nach DIN 4149 entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Zusätzlich sind für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus zu berücksichtigen anhand einschlägiger Regelwerke. Ggf. müssen in diesem Fall standortbezogene Seismologische Gutachten eingeholt werden.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Inhaltlich soll im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeitet werden, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen ist.

Der beigefügte Umweltbericht kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Die Flächennutzungsplanänderung geht auf einen Antrag des angrenzend an den Änderungsbereich ansässigen Fachgroßhandels für Haustechnik zurück. Da die Erweiterung ortsgebunden erfolgen muss, sind Standortalternativen nicht möglich. Bei Umsetzung eines

Schallkontingentierungskonzeptes im Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit zu erwarten. Die Erweiterung des Gewerbegebietes führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Betroffen sind Biotoptypen mittlerer Wertigkeit (junge und mittelalte Gehölze). Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um den vor etwa 10 Jahren angelegten Erdwall, der seinerzeit gezielt bepflanzt wurde, um funktional die Eingriffe der vorangehenden Bebauungspläne 01.40 zu kompensieren. Die ursprüngliche Planintention sollte bei den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung Rechnung getragen werden. Darüber hinaus sind nur Biotoptypen geringer Wertigkeit betroffen (intensiv genutzte Ackerflächen und eine Fettwiese). Der zu erwartende hohe Versiegelungsgrad führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser. Betroffen sind besonders schutzwürdige, fruchtbare Ackerböden. Das Oberflächenwasser wird in einen vorhandenen Kanal eingeleitet, dem eine Rückhaltung nachgeschaltet ist. Die vorhandenen Böden sind für eine Versickerung nicht geeignet. Für das Geländeklima ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung von mittlerer Erheblichkeit. Aufgrund der Lage am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Siegtal-Hänge“ ist auf eine ausreichende Eingrünung der Erweiterungsfläche zu achten. Der vorhandene Erdwall ist in Richtung des Weilers Hossenberg zu verlagern und wieder zu bepflanzen. Nördlich des Weilers Hossenberg können sich Reste der mittelalterlichen Befestigungsanlage von Dondorf befinden. Diese sind jedoch nicht durch die vorgesehene Erweiterung der Gewerbeflächen betroffen. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden Vorschläge für Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen dargelegt. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichflächen ist abhängig von der Eingriffsintensität und von dem Umfang und der Qualität der Ausgleichmaßnahmen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Vorhaben unter Beachtung der im Rahmen der Umweltverträglichkeit vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen vertretbar ist.

6. Bodenordnung

Es sind keine förmlichen Bodenordnungsmaßnahmen vorgesehen. Die künftigen Eigentumsverhältnisse werden vertraglich/privatrechtlich geregelt.

7. Quantitative Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes / Flächenbilanz

Fläche	qm	ha (gerundet)	Anteil
gewerbliche Bauflächen	30.100	3,01	ca. 64,5 %
Grünflächen	4.400	0,44	ca. 9,4 %
Außenbereich	12.200	1,22	ca. 26,1 %
Gesamt	46.700	4,67	

8. Anlagen, die Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- Artenschutzfachbeitrag vom 18.04.2013
- Umweltbericht vom 27.03.2014