

BEGRÜNDUNG [gem. § 9 Abs. 8 BauGB]

zum Bebauungsplan Nr. 35 C / 1
„Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“

Kreis- und Hanse-
stadt Korbach



- 16.01.2026 -

TEIL B – BEGRÜNDUNG



Planungsbüro Bioline
Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
1.1	Planungsanlass und Planerfordernis	1
1.2	Ziel der Planung	1
1.3	Zweck der Planung.....	2
1.4	Ausgangssituation.....	3
1.4.1	Räumliche Lage	3
1.4.2	Planerische Ausgangslage.....	5
1.4.3	Rechtliche Ausgangslage	9
1.5	Planerische Überlegungen und Abwägung	12
1.6	Kosten und Finanzierung	20
2	Begründung der Festsetzungen nach § 9 BauGB	20
2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	20
2.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
2.1.2	Bauweise	22
2.1.3	Verkehrsflächen.....	23
2.1.4	Versorgungsflächen.....	23
2.1.5	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	23
2.1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
2.1.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen	25
2.1.8	Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien	26
2.1.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	26
2.1.10	Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	27
2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
2.2.1	Äußere Gestalt baulicher Anlagen	27
2.2.2	Nutzung, Gestaltung und Begrünung von Grundstücksfreiflächen und baulichen Anlagen.....	28
2.2.3	Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen.....	31
3	Städtebauliche Eingriffsregelung	31

3.1	Ermittlung des Umfangs in Anlehnung an die Kompensationsverordnung ...	32
3.2	Naturschutzfachlicher Ausgleich	33
3.3	Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege	37
3.4	Artenschutz	37
3.5	Gebietsschutz	40
4	Umweltauswirkungen	41
4.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	44
4.2	Minderungsmaßnahmen	47
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
5	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	50
5.1	Soziale Auswirkungen.....	50
5.2	Stadtplanerische Auswirkungen	51
5.3	Infrastrukturelle Auswirkungen.....	52
5.3.1	Technische Infrastruktur	52
5.3.2	Soziale Infrastruktur	52
5.3.3	Verkehrliche Infrastruktur	53
6	Sonstige Inhalte	54
6.1	Flächenbilanz	54
6.2	Rechtliche Grundlagen	54
6.2.1	Fachgesetze und Fachplanungen.....	54
6.2.2	Verordnungen, Richtlinien und Verwaltungsvorschriften	55

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des räumlichen Geltungsbereiches	3
Abbildung 2: Luftbildaufnahme im räumlichen Kontext des Geltungsbereiches	4
Abbildung 3: Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009.....	6
Abbildung 4: Vorgesehene Fläche für den Flächentausch gemäß Ziel 7 zu dem Kapitel Gebiet für Industrie und Gewerbe / Regionale Logistikzentren .	7
Abbildung 5: Darstellungen im Landschaftsplan der Kreis- und Hansestadt Korbach.	9
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Hessischen Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), Stand Dez. 2022	10
Abbildung 7: Räumliche Zuordnung der Kompensationsmaßnahme	34
Abbildung 8: Konkrete Abgrenzung der Kompensationsmaßnahme	36

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Ermittlung des zu erbringenden Ausgleichs in Biotopwertpunkten	33
Tabelle 2: Ermittlung des erbrachten Ausgleichs in Biotopwertpunkten	36
Tabelle 3: Flächenbilanz	54

VORBEMERKUNGEN

Die Bauleitplanung ist ein zentrales Instrument der kommunalen Selbstverwaltung und städtebaulichen Entwicklung in Deutschland. Gemäß Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes wird den Kommunen das Recht gewährleistet, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Diese verfassungsrechtlich garantierte Selbstverwaltungshoheit umfasst auch die eigenverantwortliche Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen, die in § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) verankert ist. Die Gemeinden haben dabei die Planungshoheit inne und sind für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet zuständig

Ziel und Zweistufigkeit der Bauleitplanung

Die Aufgabe der Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Absatz 1 BauGB darin, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichert.

Das Baugesetzbuch sieht für die Bauleitplanung ein zweistufiges System vor. Auf der ersten Stufe steht der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan, der die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in ihren Grundzügen darstellt. Er hat behördenverbindlichen Charakter und gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Auf der zweiten Stufe konkretisiert der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan die städtebauliche Ordnung für räumliche Teilbereiche des Gemeindegebiets und trifft als Satzung rechtsverbindliche Festsetzungen für die zulässige bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken.

Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen

Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in mehreren strukturierten Verfahrensschritten durchgeführt. Nach dem Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung, der ortsüblich bekannt gemacht wird, folgen zunächst die frühzeitigen Beteiligungsverfahren.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Im ersten Verfahrensschritt ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Dabei werden die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Absatz 1 BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Diese frühzeitige Beteiligung kann durch öffentliche Informationsveranstaltungen, Auslegungen oder schriftliche Informationen erfolgen.

Parallel dazu werden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Besonders wichtig ist dabei die Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und

Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping). Die frühzeitige Behördenbeteiligung dient der Sammlung wichtiger Informationen und der Identifizierung relevanter Belange für die weitere Planung.

Formelles Verfahren mit öffentlicher Auslegung

Nach Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wird der Entwurf des Bauleitplanes erarbeitet. Im anschließenden formellen Verfahren ist dieser Entwurf mit der Begründung und den nach Einschätzung der Kommune wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Zeit der Auslegung sind vorher ortsüblich bekannt zu machen. Zeitgleich werden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Diese haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben. Zudem erfolgt eine Abstimmung des Bauleitplans mit den benachbarten Gemeinden im Sinne des interkommunalen Abstimmungsgebots.

Abwägung und Beschlussfassung

Nach Ablauf der Auslegungsfrist werden die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet und bewertet. Die Gemeinde wägt gemäß § 1 Absatz 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht ab. Auf dieser Grundlage beschließt das zuständige Gemeindegremium, in diesem Fall die Stadtverordnetenversammlung der Kreis- und Hansestadt, über die Feststellung der Änderung des Flächennutzungsplans, der anschließend der Genehmigung der oberen Verwaltungsbehörde bedarf.

Der Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan sind eine Begründung mit den Angaben nach § 2a Baugesetzbuch sowie eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Bei Bebauungsplänen erfolgt der Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung, wodurch der Plan Rechtskraft erlangt.

Rechtliche Grundlagen

Die Bauleitplanung erfolgt auf Grundlage verschiedener Rechtsvorschriften, insbesondere des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung, der Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes (hier: des Landes Hessen) sowie der Gemeindeordnung (hier: Hessische Gemeindeordnung) in ihrer jeweils aktuellen Fassung. Die konkreten Verfahrensschritte werden in der Verfahrensleiste auf der Planzeichnung (Aufstellungs- und Genehmigungsvermerk) dokumentiert und nachvollziehbar dargestellt.

Durch dieses gesetzlich geregelte Verfahren wird sichergestellt, dass sowohl die Öffentlichkeit als auch die Träger öffentlicher Belange angemessen beteiligt werden und ihre Interessen in die Planung einfließen können, während gleichzeitig die kommunale Planungshoheit gewahrt bleibt.

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass und Planerfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreis- und Hansestadt Korbach hat in ihrer Sitzung am 22. Juni 2018 den Bebauungsplan Nr. 35 C „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“ als Satzung beschlossen. Ziel dieser Bauleitplanung war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ansässigen Unternehmens zu schaffen und eine Verlagerung des Firmensitzes nach Korbach zu ermöglichen. Die Bauleitplanung trug entscheidend zur Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsplätzen sowie zur Stärkung der Investitions- und Innovationskraft des Standortes bei.

Die im Bebauungsplan verfolgten Ziele wurden erreicht, und das Unternehmen beabsichtigt nun, durch die Errichtung eines Schulungs- und Besucherzentrums sowie die Nachverdichtung bestehender Betriebsflächen, weitere Erweiterungsmaßnahmen am Standort durchzuführen. Neben Lager-, Schulungs-, Ausstellungs- und Besprechungsräumen sollen auch repräsentative Nutzungen entstehen. Ein Übungsbereich für die Simulation von land- und baumaschinentechnischen Innovationen ist ebenfalls vorgesehen.

Somit soll einerseits das Ausmaß der überbaubaren Grundfläche, für die im Zuge der Nachverdichtung vorgesehenen Grundstücke, erhöht werden. Hierbei handelt es sich um die bereits bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen. Bei den für die räumliche Erweiterung des Betriebs vorgesehenen Flächen muss der Bebauungsplan erstmalig die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmen. Die für die geplante Erweiterung ausgewiesenen Flächen befinden sich daher weder im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB. Vielmehr sind sie im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt und somit planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Da die beabsichtigte Nutzung nicht zu den privilegierten Vorhaben zählt, ergibt sich eine Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung lässt sich nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit rechtsverbindlichen Festsetzungen sicherstellen.

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans und die räumliche Erweiterung sollen zusammenhängende, planungsrechtlich gesicherte Baufelder geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals gewährleistet werden.

1.2 Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 C/1 „Elfringhäuser Weg / Arolser Straße“ verfolgt die Kreis- und Hansestadt Korbach das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für nachhaltige Entwicklungen des ansässigen Unternehmens zu schaffen und damit die Grundlage für die Sicherung und das erforderliche Wachstum qualifizierter Arbeitsplätze sowohl auf Betriebsebene als auch innerhalb der Region zu legen. Durch die gezielte Stärkung der Investitions- und Innovationskraft des Unternehmens sollen wesentliche Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und des weiteren Wirtschaftsraums gesetzt werden.

Zentraler Bestandteil der Planung ist die verbindliche Festsetzung von „Gewerbegebieten“ gemäß § 8 BauNVO und „Industriegebieten“ gemäß § 9 BauNVO für die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen. Die Differenzierung nach Art der baulichen Nutzung trägt den jeweiligen betrieblichen Anforderungen und dem Schutz benachbarter Nutzungen Rechnung. Gewerbegebiete dienen primär der Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Betrieben, Lagerhäusern und öffentlichen Einrichtungen, während Industriegebiete auch solchen Betrieben vorbehalten sind, deren Emissionspotential eine Zulassung in anderen Baugebieten ausschließt.

Auch die bislang im bestehenden Bebauungsplan Nr. 35 B/1, ehemals Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 39, als Ortsrandeingrünung festgesetzten Flächen sollen künftig als Baugebietsflächen ausgewiesen werden, um einer städtebaulich sinnvollen Verdichtung Rechnung zu tragen. Die im Rahmen der früheren Festsetzung bereits angepflanzte Ortsrandeingrünung wird gleichzeitig als zu erhaltende Grünstruktur festgeschrieben, womit sowohl bauordnungsrechtlichen als auch städtebaulichen und ökologischen Belangen Rechnung getragen wird. Mit dieser Änderung erhöht sich die dem Baugebiet zuzurechnende Bezugsfläche für die Ermittlung der überbaubaren Grundfläche. Die planerische Steuerung soll gewährleisten, dass sowohl die städtebauliche Entwicklung als auch die Erhaltung wertvoller Grünstrukturen im Übergangsbereich zur freien Landschaft gesichert und rechtlich verbindlich umgesetzt werden. Die Beibehaltung der Begrünung innerhalb des zukünftig als Baugebietsfläche festgesetzten Bereichs stellt dabei einen angemessenen Ausgleich zwischen Flächenausdehnung und Umweltvorsorge dar und entspricht dem Ziel einer nachhaltigen Flächennutzung und einer qualitätsvollen Siedlungsrandgestaltung.

Dem Bebauungsplan kommt damit eine ordnende und steuernde Funktion zu, indem er bauplanungsrechtlich klare Rahmenbedingungen für künftige Bauvorhaben und Betriebserweiterungen schafft und zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichert.

1.3 Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplans verfolgt die Kreis- und Hansestadt Korbach das Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebiets nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) rechtsverbindlich zu sichern. Die Planung legt damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke fest und gewährleistet eine nachhaltige und sozialgerechte Bodennutzung im Sinne des § 1 BauGB. Dieser städtebauliche Ordnungsrahmen soll einen wesentlichen Beitrag zum Wohl der Allgemeinheit leisten, die Anforderungen einer menschenwürdigen Umwelt erfüllen und die natürlichen Lebensgrundlagen nachhaltig schützen sowie weiterentwickeln.

Die Bauleitplanung ist das zentrale Instrument zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen und zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung. Sie koordiniert dabei die Interessen von Öffentlichkeit und privaten Beteiligten und setzt die für eine nachhaltige Stadtentwicklung maßgeblichen Vorgaben im Sinne der Entwicklungs-, Ordnungs-, und Schutzfunktionen des Baugesetzbuchs um. Die Festsetzungen des Bebauungsplans begründen für die Grundstücke unmittelbar geltendes Baurecht und bilden die rechtliche Grundlage für die Zulässigkeit künftiger Bau- und Nutzungsmaßnahmen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Räumliche Lage

Die verfahrensgegenständlichen Flächen liegen innerhalb der Gemarkung der Kreis- und Hansestadt Korbach, welche dem großräumigen Naturraum „Westhessisches Berg- und Senkenland“, der Haupteinheit „Waldecker Tafel“ und dem Teilraum „Korbacher Ebene“ zuzurechnen ist. Die Stadt Korbach besitzt einen historisch gewachsenen Stadtkern, der durch sukzessive und geordnet verlaufende städtebauliche Expansionen ringförmig erweitert wurde. Der gewerbliche Schwerpunkt des Stadtgebietes befindet sich im Nord-Nordwesten, wo auch das Plangebiet angesiedelt ist. Hier schließt die geplante Entwicklung unmittelbar an bestehende gewerblich genutzte Bauflächen an.

Das Plangebiet umfasst sowohl Flächen, die bereits als Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausgewiesen und bebaut sind, als auch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, welche auch Gegenstand der Bauleitplanung sind. Die räumliche Eingrenzung des Plangebiets erfolgt im Norden und Osten durch die Bundesstraßen B 251 und B 252 sowie die „Arolser Straße“, im Süden durch die „Weidemannstraße“ und im Westen durch die Straße „Nordring“. Die Flächen weisen eine Topografie mit leichter Neigung von Nordosten nach Südwesten.

Die Lage am Rand des gewerblichen Schwerpunktes und die Nähe zu bedeutenden Verkehrsachsen bestimmen die verkehrs- und städtebauliche Bedeutung des Plangebiets für die weitere Entwicklung der Stadt Korbach.

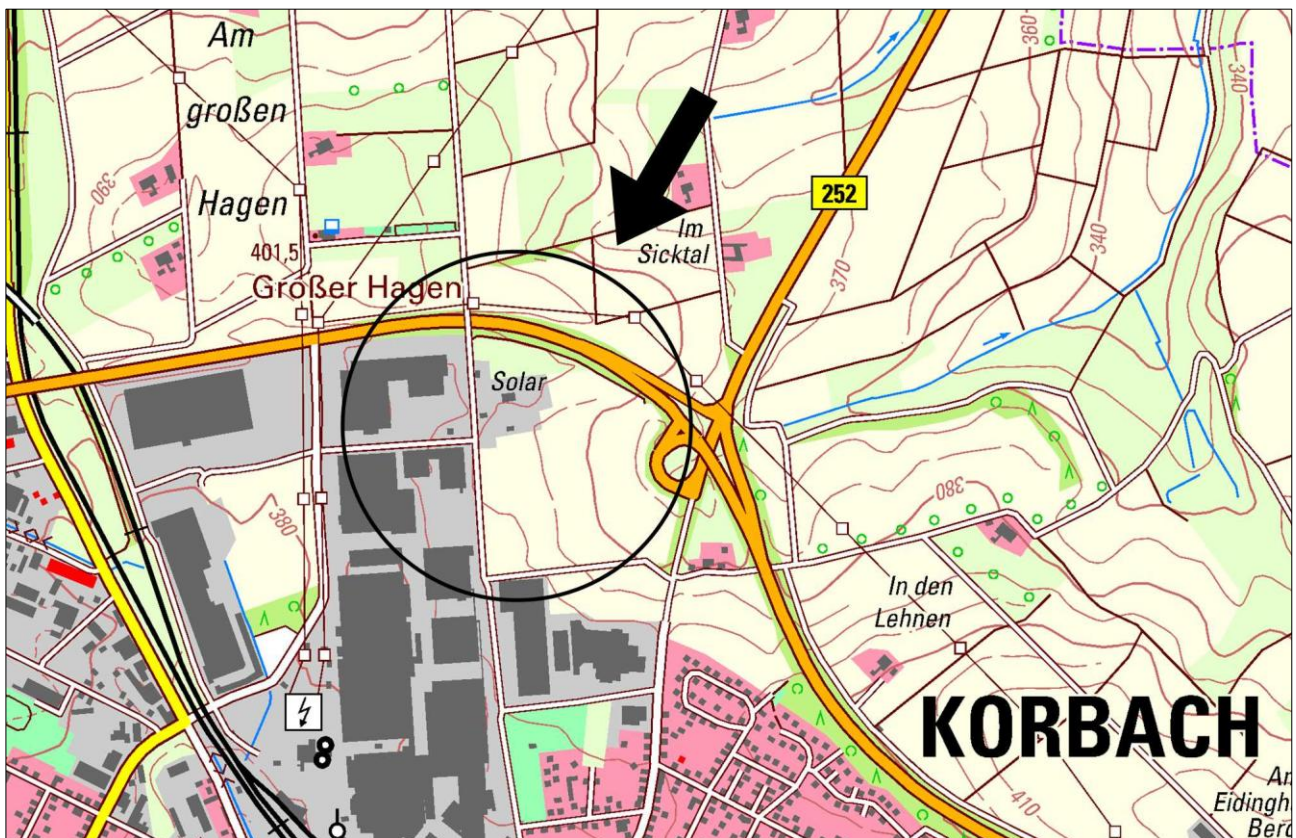


Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Größe des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens umfasst einerseits einen Großteil der Grundstücke des bestehenden Bebauungsplans sowie andererseits zusätzliche, bislang unbeplante Außenbereichsflächen der Gemarkung Korbach, Flur 52, mit den Flurstücksnummern 45/2, 46, 48/1, 50/6, 52/1, 53/1 und 55/3. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung zum Bebauungsplan, welche Bestandteil der verbindlichen Planunterlagen ist. Die Gesamtgröße des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 180.220 Quadratmeter, davon entfallen 36.542 Quadratmeter auf den bislang unbeplanten Außenbereich. Diese Flächen werden durch die Änderung beziehungsweise Erweiterung des Bebauungsplans einer verbindlichen Bauleitplanung im Sinne der §§ 1 ff. BauGB unterworfen und erfahren damit eine städtebauliche Einordnung und planungsrechtliche Sicherung gemäß den Zielsetzungen der Kreis und Hansestadt Korbach.

Realnutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits etwa 14,3 Hektar der Fläche durch die baulichen Anlagen des ortsansässigen Unternehmens sowie durch öffentliche Straßenverkehrsflächen belegt und fest genutzt. Die an den Außenbereich angrenzenden Flächen, welche bislang der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, werden insbesondere als Ackerland mit mittlerem Ertragspotential bewirtschaftet. Aufgrund dieser Standorteigenschaften erfolgt auf den betreffenden Flurstücken eine intensive ackerbauliche Nutzung. Der Übergang zwischen gewerblich genutzten und landwirtschaftlich genutzten Flächen ist klar abgegrenzt und wird durch die Bodennutzung und die vorhandenen baulichen Strukturen städtebaulich deutlich.



Abbildung 2: Luftbildaufnahme im räumlichen Kontext des Geltungsbereiches

1.4.2 Planerische Ausgangslage

Landesentwicklungsplan

Nach den maßgeblichen Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 ist bei der Festlegung neuer Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe insbesondere eine geeignete verkehrliche Anbindung zu gewährleisten, die sowohl den Individualverkehr als auch den öffentlichen Personennahverkehr berücksichtigt. Zusätzlich sind eine landschaftsplanerische Einbindung sowie eine besondere Berücksichtigung der ökologischen Verträglichkeit erforderlich. Diesen raumordnerischen Grundsätzen wird im vorliegenden Bauleitplan Rechnung getragen, indem ein mittelbarer Anschluss an die vorhandenen Bundesstraßen realisiert und die Gestaltung des Plangebietes unter besonderer Berücksichtigung landschaftsplanerischer und ökologischer Belange - insbesondere durch die Begrünung von Dachflächen - erfolgt.

Der Grundsatz des Landesentwicklungsplans, demzufolge Städte und Gemeinden bei der Ausweisung, Mobilisierung und Entwicklung von Gewerbegebieten interkommunale Konzepte aktiv unterstützen sollen (sog. interkommunale Zusammenarbeit), findet im vorliegenden Fall keine Anwendung. Hintergrund ist die planerische Zielsetzung, die Erweiterungsfläche einem bereits ansässigen Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Eine Verlagerung dieser betriebsbezogenen Erweiterung in ein interkommunales Gewerbegebiet wäre aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht angemessen, da sie mit erheblichen innerbetrieblichen Transportaufwänden einherginge und zudem zu einer unverhältnismäßigen Belastung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur, insbesondere der Bundesstraßen, führen würde.

Die Planung orientiert sich somit an den übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen, beachtet deren spezifische Anforderungen und trägt den betrieblich begründeten Besonderheiten des Vorhabens angemessen Rechnung.

Regionalplan Nordhessen 2009

Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtraums der Bundesrepublik Deutschland sowie seiner Teilräume wird durch Raumordnungspläne, raumordnerische Zusammenarbeit und die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen gewährleistet. Für die Planungsregion Nordhessen hat die oberste Landesplanungsbehörde auf Grundlage von § 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) den Regionalplan Nordhessen 2009 beschlossen. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalplan Nordhessen 2009 sind die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Ein untergeordneter Teil liegt innerhalb der für Siedlungserweiterungen vorgesehenen Pufferzone von 200-Metern, die als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist. Nach den dargestellten Zielen des Regionalplans Nordhessen 2009 sollen Industrie-, Gewerbe- und Logistikflächen für Neuansiedlungen mit regionaler Bedeutung vorrangig in gewerblichen Schwerpunkträumen entwickelt werden. Die Kernstadt Korbach ist als gewerblicher Schwerpunktort definiert.

Gemäß Ziel 2 des Regionalplans sind alle Ober- und Mittelzentren der Planungsregion Nordhessen als gewerbliche Schwerpunkte vorrangig zu stärken und weiterzuentwickeln, sodass die ergänzende Entwicklung von Gewerbeflächen in der Kernstadt Korbach den planerischen Vorgaben des Regionalplans im Bereich der Gewerbe- und

Industrieplanung entspricht. Die gewerblichen Bauflächen orientieren sich im nördlichen Stadtgebiet von Korbach vorwiegend im Bereich der Erschließungsanlagen „Arolser Landstraße“ und „Briloner Landstraße“. Die in diesem Bereich ausgewiesenen Vorranggebiete für „Industrie und Gewerbe Planung“ wurden bereits nahezu vollständig genutzt; mit Ausnahme einer untergeordneten Fläche zwischen der Umgehungsstraße B 251 und der „Briloner Landstraße“, die bislang noch nicht entwickelt ist. Die Fläche stellt aufgrund der Entfernung zum bestehenden Betriebsgelände und der damit einhergehenden betrieblichen Verkehre keinen alternativen Standort dar. Analog hierzu verhält es sich mit dem interkommunalen Industrie- und Gewerbegebiet an der Grenze zur Gemeinde Vöhl. Da für die geplante Erweiterung des ansässigen Unternehmens sich der Sache nach keine alternativen Flächen innerhalb der ausgewiesenen Vorranggebiete für „Industrie und Gewerbe Planung“ eignen, ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ im Regionalplan dargestellt sind, erforderlich. Ziel 1 des Regionalplans verpflichtet jedoch dazu, dass die landwirtschaftliche Bodennutzung in Vorranggebieten für Landwirtschaft Vorrang vor anderen Raumansprüchen genießt; eine Änderung der Nutzung ist nur zulässig, wenn durch die Planung die landwirtschaftliche Bodennutzung nicht ausgeschlossen oder wesentlich erschwert wird.

Die Kreis- und Hansestadt Korbach sieht zur Realisierung des Vorhabens die Anwendung der im Regionalplan Nordhessen 2009 verankerten Flächentauschklausel vor, wonach ausgewiesene Flächen für „Industrie und Gewerbe Planung“ im interkommunalen Gewerbegebiet an der südlichen Stadtgrenze zu Vöhl mit den als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ gekennzeichneten Flächen getauscht werden können. Die für den Flächentausch vorgesehenen Bereiche sind hinsichtlich Größe und Bodenwertigkeiten mit der Erweiterungsfläche vergleichbar und wurden nach Agrarplanung Nordhessen 2021 als ähnlich geeignet bewertet. Die geplante Erweiterung dient dazu, die Investitions- und Innovationskraft des ansässigen Unternehmens zu stärken und die gewerbliche Entwicklung der Region Nordhessen entsprechend den Vorgaben des Regionalplans sicherzustellen.

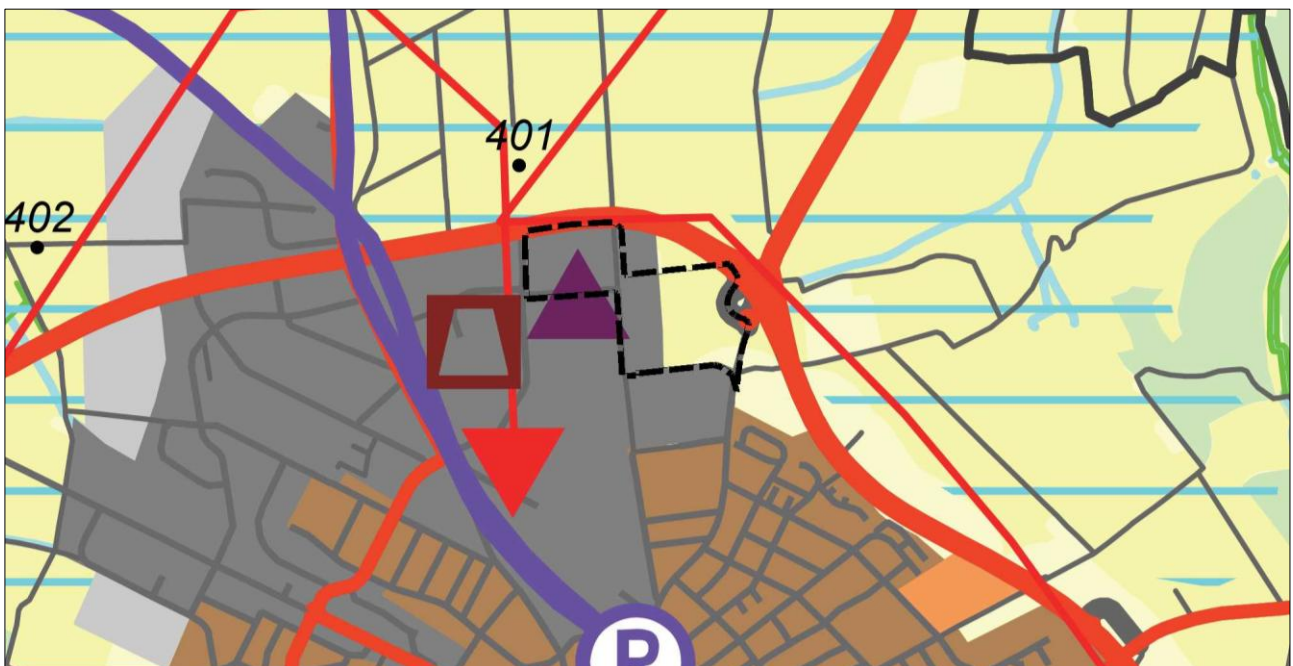


Abbildung 3: Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009

Die nachfolgende Darstellung beinhaltet die für den Flächentausch vorgesehene Fläche (schwarz gestrichelte Umrandung) in der Gemarkung Korbach.



Abbildung 4: Vorgesehene Fläche für den Flächentausch gemäß Ziel 7 zu dem Kapitel Gebiet für Industrie und Gewerbe / Regionale Logistikzentren

Flächennutzungsplan der Kreis- und Hansestadt Korbach

Der Flächennutzungsplan der Kreis- und Hansestadt Korbach wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Kassel am 9. März 1977 genehmigt und ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung am 31. März 1977 in der Waldeckischen Landeszeitung rechtswirksam. Die Darstellung des Flächennutzungsplans weist im Norden des Stadtgebietes, südlich der Umgehungsstraße B 251, westlich der Arolser Landstraße und östlich des Elfringhäuser Weges Flächen für die Landwirtschaft aus. Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine Versorgungsleitung (Gasleitung).

Zur Realisierung von Ansiedlungsabsichten eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt und am 15. Februar 1985 durch Verfügung des Regierungspräsidenten Kassel genehmigt. Mit dieser Änderung erfolgte die Darstellung gewerblicher Bauflächen (G), Sonderbauflächen (S) für einen Möbelmarkt sowie Grünflächen zur Ortsrandeingrünung. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur späteren Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 zwischen Arolser Landstraße, Waltershäuser Straße und Elfringhäuser Weg wurden damit geschaffen.

Infolge einer positiven Entwicklung und der Notwendigkeit einer Erweiterung wurde der Flächennutzungsplan mit der 14. Änderung weiter angepasst. Diese Änderung wurde am 26. April 1993 durch das Regierungspräsidium Kassel genehmigt und ist seit 14. Mai 1993 rechtsgültig. Die Sonderbaufläche Möbelmarkt (S) schuf die Grundlage für die damaligen Erweiterungsabsichten des Betriebs; eine Erweiterung und Veränderung des Betriebs erfolgte auf dieser Basis.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 35 C/1 „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“

Im Zuge der Änderungen wurde ein ca. 100 Meter breiter Streifen östlich des Elfringhäuser Weges als gewerbliche Baufläche (G) und ein ca. 30 Meter breiter Streifen als Grünfläche (Ortsrandeingrünung) dargestellt. Diese Grünfläche dient der städtebaulichen Abgrenzung zwischen den gewerblichen und Sonderbauflächen und den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1993 ist die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 B/1 „Elfringhäuser Weg“, der mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 1. Juni 2001 rechtskräftig wurde.

Mit Verfügung vom 13. Juni 2018 hat das Regierungspräsidium Kassel die 36. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt; sie stellt den bisher letzten gewerblichen Entwicklungsschritt im Bereich südlich der B 251 und westlich der „Arolser Landstraße“ dar. Diese Änderung wurde zugunsten der Entwicklungsabsichten des ansässigen Gewerbeunternehmens durchgeführt und ermöglichte die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 35 C „Elfringhäuser Weg/Arolser Landstraße“, indem die Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt wurden.

Die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen werden im Flächennutzungsplan der Kreis- und Hansestadt Korbach als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aufgrund dieser Darstellung entsprechen die Entwicklungsabsichten des Bebauungsplans Nr. 35 C / 1 „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“ nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Die angestrebte Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten im Bebauungsplan stellt eine wesentliche und nicht konzeptkonforme Abweichung gegenüber der bestehenden Darstellungsgrundlage dar. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots ist daher zwingend eine Änderung des Flächennutzungsplans geboten, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung rechtssicher und gesetzeskonform umzusetzen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen eines Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans. Beide Planwerke werden inhaltlich aufeinander abgestimmt und das Verfahren so durchgeführt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans entwickelt werden können.

Darstellungen von umweltschützenden Plänen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB sind auch die Darstellungen in umweltschützenden Plänen, insbesondere Landschaftspläne sowie Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, in die planerische Abwägung einzubeziehen. Pläne mit Rechtsnormqualität, wie Verordnungen oder Gesetze, unterliegen der Abwägung ausdrücklich nicht.

Im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 sind für die Flächen des Plangebietes keine relevanten Ziele oder Entwicklungsabsichten formuliert.

Der Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 charakterisiert den räumlichen Geltungsbereich als „mäßig strukturierten, ackerbaulich geprägten, unbewaldeten Raum mittlerer Strukturvielfalt“. Die Fläche ist kein Bestandteil eines avifaunistisch oder naturschutzfachlich wertvollen Bereiches. Auch in der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans sind für das Plangebiet keine schutzgebietsrelevanten Ziele oder Maßnahmen dargestellt.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 35 C/1 „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“

Im Landschaftsplan der Kreis- und Hansestadt Korbach sind die verfahrensgegenständlichen Flächen als Ackerland und in einem untergeordneten Teil als Grünland ausgewiesen. In den Randbereichen werden frische Gehölze dargestellt, und entlang des Fließgewässers ist ein Gehölz verzeichnet. Innerhalb der Bestands- und Maßnahmenpläne des Landschaftsplans sind weder für die bereits durchgeführten gewerblichen Erweiterungen noch für die künftige Erweiterungsfläche spezifischen Entwicklungs- oder Schutzmaßnahmen vorgesehen.

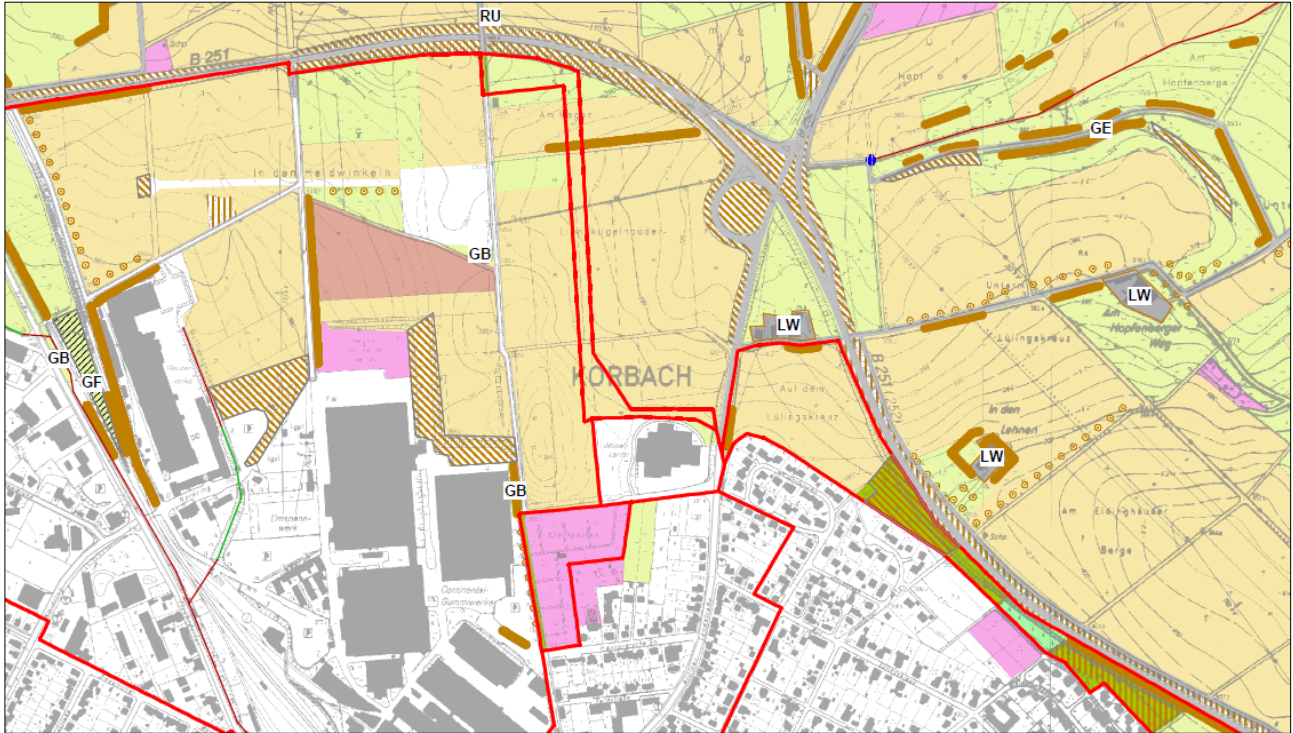


Abbildung 5: Darstellungen im Landschaftsplan der Kreis- und Hansestadt Korbach

1.4.3 Rechtliche Ausgangslage

Bestehendes Bauplanungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Flechtdorfer Straße (L 3076) – Nordumgehung (B 251) – Elfringhäuser Weg – Nordring“ setzt in dem betreffenden Planungsbereich überwiegend Industriegebiete fest. Seit der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 13. Juli 1988 durch das Regierungspräsidium Kassel in der Waldeckischen Landeszeitung vom 22. Juli 1988 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich und wird durch die beabsichtigte Aufstellung des neuen Bebauungsplans nicht berührt.

Im nördlichen Anschlussbereich zur Waltershäuser Straße ist seit Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens vom 26. April 1993 durch das Regierungspräsidium Kassel in der Waldeckischen Landeszeitung vom 15. Mai 1993 der Bebauungsplan Nr. 35 A/1 „Zwischen Arolser Landstraße, Waltershäuser Straße und Elfringhäuser Weg“ rechtskräftig. Die darin getroffene Festsetzung eines Sondergebiets Möbelmarkt (Lager/Verkauf) inklusive angrenzender planerischer Nutzungsregelungen und landschaftspflegerischer Maßnahmen (Ortsrandeingrünung / Streuobstwiese – privat) bleibt unverändert und wird durch die vorgesehene Änderung beziehungsweise Neuaufstellung des oben genannten Bebauungsplans nicht tangiert.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 35 C/1 „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“

Der Bebauungsplan Nr. 35 B/1, am nördlichen Stadtrand im Jahr 2001 in Kraft gesetzt, legt Industrie- und Gewerbeflächen nach §§ 8 und 9 BauNVO (Fassung vom 23. Januar 1990) fest und sichert zugleich die planungsrechtliche Führung der Industriestraße, des Elfringhäuser Weges, der Waltershäuser Straße sowie eines Teils der Arolser Landstraße ab. Die Industriestraße wurde dabei über einen Wendeplatz hinaus bis zum Elfringhäuser Weg verlängert, um die Erschließung der Industrie- und Gewerbeflächen zu optimieren. Die Festsetzungen umfassen Industrie- und Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie Baumassenzahlen (BMZ) von 9,0 beziehungsweise 6,0. Baugrenzen sind großzügig ausgelegt; Teile der ausgewiesenen Gewerbeflächen sind aktuell noch unbebaut.

Im nordwestlichen Abschnitt des Bebauungsplans Nr. 35 C „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“ (rechtskräftig seit 2018) wird ein Industriegebiet mit einem überbaubaren Grundflächenanteil von 80 Prozent festgesetzt; für die Höhe baulicher Anlagen gilt eine maximale Obergrenze von 16,0 Metern. Der südwestliche Abschnitt enthält ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, wobei auch hier eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 Metern gilt. Für die Eingrünung des Plangebietes ist verbindlich eine öffentliche Ortsrandeingrünung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Bebauung muss – entsprechend den Festlegungen der überbaubaren Grundstücksflächen – einen Abstand von mindestens 5,0 bzw. 10,0 Metern zu dieser Eingrünung einhalten.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Die geplante Aufstellung des Bauleitplans berührt keine nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatSchG) geschützten Bereiche.

Im räumlichen Geltungsbereich ist eine Maßnahme festgesetzt, die durch den Bebauungsplan Nr. 35 C „Elfringhäuser Weg“ der Kreis- und Hansestadt Korbach verbindlich angeordnet wurde. Diese Maßnahme umfasst die naturschutzgerechte Neuanlage eines Gebüschs sowie einer Hecke; sie bleibt ungeachtet der aktuellen Planung unberührt und wurde bislang nicht umgesetzt.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Hessischen Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer), Stand Dez. 2022

Vogelschutzgebiete nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) sind nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs und werden von den geplanten Bauleitplanmaßnahmen nicht beeinträchtigt. Damit finden naturschutzrechtliche Vorgaben mit Bezug auf Schutzgebiete im Geltungsbereich des Bauleitplans keine Anwendungslast.

Schutzgebiete nach dem Wasserrecht

Die verfahrensgegenständlichen Flächen liegen innerhalb eines nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und nach der landesrechtlichen und kommunalen Schutzgebietsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiets. Der Geltungsbereich befindet sich in der Zone III A (weitere Schutzzone, innerer Bereich) der Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Korbach, des Beschaffungsverbandes „Waroldern“ „Upland“ und „Eisenberg“, zuletzt geändert durch die 2. Änderungsverordnung vom 11. Mai 2023.

Gemäß § 3 der Schutzgebietsverordnung sind in Zone III A und III B insbesondere die Verwendung und Einbringung radioaktiver sowie wassergefährdender Stoffe und die Versickerung von Abwasser verboten. Die Errichtung und der Betrieb von Betrieben mit wassergefährdenden Abfällen, Massentierhaltung, offenen Lagerungen und Anwendungen boden- oder wasserschädigender chemischer Mittel sowie die Entleerung von Wagen der Fäkalienabfuhr sind nur unter Einhaltung der besonderen Schutzvorgaben zulässig. Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbebetriebe dürfen nur betrieben werden, wenn ein vollständiger und sicherer Abtransport oder eine genehmigte Behandlung des Abwassers außerhalb der Schutzzone gewährleistet ist. Auch größere Erdaufschlüsse, Bohrungen zum Aufsuchen und Gewinnen von Rohstoffen sowie die Verwendung von wassergefährdenden auslauf- oder auswaschbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau stehen unter besonderen Genehmigungs- und Sicherheitsauflagen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich der Oberlauf des Fließgewässers „Wollbeutel“ (44412). Da es sich nicht um ein Gewässer von untergeordneter Bedeutung handelt, ist gemäß § 38 WHG ein beidseitiger Gewässerrandstreifen von jeweils 10 Metern einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den angrenzenden Bereich landseits der Linie des Mittelwasserstandes, beziehungsweise bei ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes beträgt der Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter. Die Fließrichtung des Gewässers erfolgt in östliche Richtung und durchquert dabei auch die engere Trinkwasserschutzzone II.

Sämtliche im Geltungsbereich vorgesehenen Maßnahmen müssen daher dem besonderen Schutz des Grundwassers und den einschlägigen wasserrechtlichen Anforderungen Rechnung tragen.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich nach aktueller Datenlage keine geschützten Naturdenkmäler, Bau- oder Bodendenkmäler im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Eine Betroffenheit von Kulturdenkmalen nach § 2 Abs. 1 HDSchG ist für das Plangebiet nicht zu erwarten. Damit bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht keine Einschränkungen für die geplanten bauleitplanerischen Maßnahmen.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Für die Flächen des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarem Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder Altablagerungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) oder des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) registriert. Ebenso liegen keine bekannten Grundwasserschadensfälle vor. Entsprechende Auskünfte der zuständigen Fachbehörden haben ergeben, dass sowohl der Geltungsbereich als auch der angrenzende Bereich keine einschlägigen Belastungstatbestände aufweisen. Maßnahmen zur Altlastensanierung oder besonderen Vorsorge sind daher im Planungsgebiet nicht erforderlich.

1.5 Planerische Überlegungen und Abwägung

Mit der Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur räumlichen Erweiterung sowie zur baulichen Nachverdichtung des ortsansässigen Unternehmens geschaffen werden. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung werden zusätzliche Flächen für die Errichtung eines Schulungs- und Besucherzentrums bereitgestellt, um den betrieblichen Anforderungen an Ausbildung, Besucherführung und Unternehmensrepräsentation gerecht zu werden. Die zur Bebauung vorgesehenen Gebäude beinhalten Schulungsräume, Besprechungs- und Ausstellungsbereiche sowie repräsentative Einrichtungen wie Museum, Foyer oder Tribüne. Ergänzend wird ein Außenübungsbereich für Land- und Baumaschinen festgesetzt, um innovative Arbeitsabläufe praxisnah zu simulieren.

Neben der räumlichen Erweiterung ist eine Nachverdichtung auf dem bestehenden Betriebsgelände vorgesehen, die insbesondere der Optimierung innerbetrieblicher Abläufe, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und der langfristigen Sicherung des Standorts dient. Ziel ist es, die Funktion des Unternehmens als wirtschaftlicher Impulsgeber für Korbach und die Region Nordhessen nachhaltig zu fördern und abzusichern.

Der Bebauungsplan setzt Flächen zur gewerblichen Nutzung verbindlich fest, orientiert sich an den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und integriert betriebliche Erweiterungsziele städtebaulich verträglich in die vorhandene Siedlungsstruktur. Die beabsichtigte Planung berücksichtigt Umwelt-, Infrastruktur- und Verkehrsanbindungen sowie die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs. Diese Maßnahmen sichern die planungsrechtliche Zulässigkeit der vorgesehenen Erweiterung und schaffen einen flexiblen, rechtssicheren Rahmen für die langfristige Entwicklung des Unternehmens am Standort.

Überörtliche, verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 C / 1 „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“ ist im Osten durch die Arolser Landstraße begrenzt, welche in diesem Abschnitt von den Anschlussstellen der Umgehungsstraßen B 251 und B 252 abzweigt und zur Stadtstraße herabgestuft ist. Im Westen wird das Plangebiet durch die Stadtstraße „Nordring“ abgeschlossen, die über einen für den Schwerverkehr ausgebauten Kreisverkehr eine leistungsfähige Anbindung an die überörtliche Bundesstraße B 251 gewährleistet. Die „Arolser Landstraße“ stellt im östlichen Abschnitt die am stärksten frequentierte Einfahrtstraße in das Stadtgebiet dar und gewährleistet neben der Straße „Nordring“ eine hohe Erreichbarkeit des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr sowie für den Wirtschafts- und Lieferverkehr. Das Plangebiet ist damit nur

mittelbar und nicht unmittelbar an das überörtliche Straßennetz angebunden; wesentliche überregionale Verkehrsströme werden damit lediglich randlich berührt.

Die Bundesstraße B 251 dient als bedeutende Verkehrsachse der überregionalen Verbindung zwischen Marburg (Lahn) in Hessen und Brilon in Nordrhein-Westfalen und ist für die Erschließung des Wirtschaftsraumes Nordhessen von besonderer Bedeutung. Angesichts der unmittelbaren Gebietsgrenze zur B 251 sind die sich hieraus ergebenden planungsrechtlichen und verkehrstechnischen Anforderungen (Bauabstände, Zufahrtsregelungen, Schutzmaßnahmen) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu beachten und einzuhalten. Damit ist sichergestellt, dass die Anforderungen nach dem Bundesfernstraßen- und Hessischen Straßengesetz sowie die Interessen des Straßenbaulastträgers (Hessen Mobil) ordnungsgemäß Berücksichtigung finden.

Nachrichtlich wird übernommen:

Alle Bauvorhaben entlang der Bundesstraßen 251 und 252 sind mit Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement in Bad Arolsen als Vertreter des Straßenbaulastträgers abzustimmen. Das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und das Hessische Straßengesetz (HStrG) sind zu beachten. Entlang der Bundesstraßen 251 und 252 besteht gem. § 9 Abs. 1 FStrG eine Bauverbotszone. Hochbauten jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 Meter - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an die Bundesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Die Errichtung von Pylonen oder freistehenden Werbeanlagen, die eine Fernwirkung erzeugen, bedarf der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Bad Arolsen). Bei der Ausleuchtung des Geländes ist darauf zu achten, dass durch die Beleuchtungselemente die Verkehrsteilnehmer der Bundesstraßen nicht beeinträchtigt werden. Bei dem Betrieb der Land- und Baumaschinen ist darauf zu achten, dass durch die Fahrzeugbeleuchtung keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den Bundesstraßen entsteht. Solaranlagen sind blendfrei für die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen zu gestalten und so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigt werden kann. Aufgrund eventueller Emissionen der Bundesstraße B251 können weder gegen den Straßenbaulastträger noch gegen die Kreis- und Hansestadt Korbach als Trägerin der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden nicht übernommen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes basiert auf dem bestehenden, durch die Bebauungspläne Nr. 39, 35 A/1, 35 B/1 und 35 C bereits festgelegten Erschließungssystem, bestehend aus den Straßen Industriestraße, Elfringhäuser Weg, Waltershäuser Straße, Weidemannstraße und Nordring. Im Zuge der bisherigen städtebaulichen Entwicklung wurden die anliegenden Flächen überwiegend mit Industrie- und Gewerbebetrieben unterschiedlicher Größe sowie mit Logistikhallen bebaut. Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Infrastrukturnetze (Strom, Wasser, Abwasser, Kommunikation) sind in den Randbereichen des Plangebiets flächendeckend vorhanden und gewährleisten die technische Erschließung.

Das südlich gelegene Gewerbegebiet ist über die Weidemannstraße an das Straßennetz angebunden. Eine Zufahrt zur Stadtstraße ist planungsrechtlich erst ab einem Mindestabstand von 40,0 Metern zum äußeren Fahrbahnrand der Arolser Landstraße

zulässig, um den Anforderungen an Verkehrs- und Betriebssicherheit hinreichend Rechnung zu tragen. Das für die Erweiterung vorgesehene Industriegebiet wird ausschließlich über das bestehende Betriebsgelände des ansässigen Unternehmens erschlossen; zusätzliche Anschlüsse an das öffentliche Straßennetz sind hierfür nicht erforderlich. Der Radverkehr kann das Plangebiet über die vorhandenen Verkehrsanlagen ungehindert erschließen. Damit ist die verkehrliche Anbindung des Plangebietes aus städtebaulicher, betrieblicher und infrastruktureller Sicht dauerhaft gewährleistet.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Erschließung erfolgt durch die Buslinie 565 (Volkmarsen – Bad Arolsen – Korbach) sowie durch die Stadtbuslinie 1. Das Gebiet wird zudem vom Anrufsammeltaxi-Verkehr (AST) bedient. Die jeweils nächste Haltestelle der Linie 565 befindet sich in der Arolser Landstraße („Auf Lülingskreuz“), während die Stadtbuslinie 1 über die Haltestellen „Hopfenberger Weg“ (Straße „Auf Lülingskreuz“) und „Arolser Landstraße“ erreichbar ist. Sämtliche Haltestellen sind zugleich auch AST-Haltepunkte. Damit ist das Plangebiet über die genannten Linien und den Anschluss an den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) auch an den überörtlichen ÖPNV angebunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Nordhessische Verkehrsverbund auf die NVV-Linie 565 hingewiesen, die im Stundentakt entlang des Plangebiets verkehrt. Die Anregung zur Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle zur Verbesserung der Erreichbarkeit wird parallel zum Bauleitplanverfahren geprüft, da die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche hierfür ausreichende Kapazitäten vorhält.

Technische Erschließung

Die Versorgung der Grundstücke im Geltungsbereich mit Elektrizität, Trink- und Löschwasser sowie Telekommunikationsanlagen ist durch die bestehenden Anschlussmöglichkeiten an die erforderlichen Netze und die zuständigen Versorgungsträger gesichert. Die Anforderungen an den Brandschutz werden eingehalten, da für diesen Bereich des Stadtgebiets eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden ist beziehungsweise sichergestellt wird; sämtliche relevante technische Regelwerke und gesetzlichen Vorgaben werden hierbei beachtet.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen, unter städtebaulichen Gesichtspunkten einheitlich gestalteten Infrastruktur werden sämtliche Versorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser, Löschwasser, Wärme und Telekommunikation unterirdisch verlegt. Entsprechend der Ermächtigung aus § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB erfolgt hierzu eine ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 35 C/1 „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“. Diese Maßnahme dient der Minimierung von Nutzungskonflikten, der Sicherung des Ortsbildes sowie dem technischen und wirtschaftlichen Vollzug der Versorgungspflichten.

Entwässerung der Flächen für die Nachverdichtung - Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser wird über eine Abwasserleitung mit einem Durchmesser von 160 Millimetern (DN 160) an die bestehende Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Der Anschluss gewährleistet die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Abwassers im Sinne der kommunalen Entwässerungsvorschriften und trägt zur sicheren und hygienischen Entsorgung im Plangebiet bei. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbands Ittertal zugeführt, wo es entsprechend den

gesetzlichen Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes, der Abwasserverordnung und der kommunalen Entwässerungssatzung behandelt und gereinigt wird. Die Anlage weist ausreichend Kapazitäten auf.

Entwässerung der Flächen für die Nachverdichtung - Regenwasser

Das Einzugsgebiet der zur Nachverdichtung vorgesehenen Grundstücke im Plangebiet wird über die bestehende öffentliche Entwässerungsinfrastruktur der Kreis- und Hansestadt Korbach in das Fließgewässer „Muffiansgraben“ abgeleitet. Eine Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers bei der Einleitung in die Rückhalteanlage ist nicht erforderlich, da das bestehende Rückhaltevolumen in der offenen Rückhalteanlage mit 19.000 Kubikmeter ausreichend bemessen ist.

Im Rahmen des ersten Bauabschnitts erfolgt die Regenwasserbewirtschaftung der Dachflächen durch die Errichtung eines extensiven Gründachs mit einem Substrataufbau und Vegetationsschicht von mindestens 10 Zentimeter Stärke (Vorgabe B-Plan 6 Zentimeter), ergänzt um eine mindestens 4 Zentimeter starke Speichermatte zur Vermeidung von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Die Ableitung von Niederschlagswasser von diesen Dachflächen erfolgt geregelt und begrenzt mit einer maximalen Ablaufmenge von 15 l/(s x ha).

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets III A. Sämtliches Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird daher über eine geeignete Reinigungsanlage der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt. Die Versickerung von Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen ist durch die einschlägigen Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung untersagt. Auch weitere zu entwässernden Flächen werden gesammelt über die Reinigungsanlage in die Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Durch die beschriebenen Maßnahmen wird den behördlichen Vorgaben für die Niederschlagswasserableitung und -behandlung entsprochen und eine ordnungsgemäße, schadlose und umweltverträgliche Ableitung in Übereinstimmung mit der Entwässerungssatzung der Stadt Korbach sichergestellt.

Entwässerung der Erweiterungsflächen – Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser wird über eine Abwasserleitung an die bestehende Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Der Anschluss gewährleistet die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Abwassers im Sinne der kommunalen Entwässerungsvorschriften und trägt zur sicheren und hygienischen Entsorgung im Plangebiet bei. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbands Ittertal zugeführt, wo es entsprechend den gesetzlichen Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes, der Abwasserverordnung und der kommunalen Entwässerungssatzung behandelt und gereinigt wird. Die Anlage weist ausreichend Kapazitäten auf.

Entwässerung der Erweiterungsflächen – Regenwasser

Das Einzugsgebiet der für die Erweiterung vorgesehenen Grundstücke im Plangebiet wird mithilfe der bestehenden privaten Entwässerungsinfrastruktur des ansässigen Unternehmens in das Fließgewässer „Wollbeutel“ eingeleitet. Die Regenwasserableitung der Baugebietsflächen erfolgt so, dass das auf den versiegelten Flächen gesammelte Niederschlagswasser am tiefsten Punkt zentral gefasst, in ein zuvor angelegtes offenes Rückhaltebecken mit Dauerstau überführt und anschließend kontrolliert sowie versickerungsfrei in den vorhandenen Vorfluter (oberirdisches Gewässer) abgeleitet wird.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 35 C/1 „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“

Die systematische Rückhaltung und regulierte Abgabe des Regenwassers gewährleistet eine minimierte Belastung des Vorfluters. Zusätzlich leistet die verpflichtende Begrünung der Dachflächen einen wirksamen Beitrag zur Rückhaltung und verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser, insbesondere im Fall von Starkregenereignissen. Im Hinblick auf die Nähe zur Trinkwasserschutzzone II (ca. 230 Meter) unterliegen sowohl die Planung von Parkflächen als auch die technische Ausgestaltung der Rückhaltanlagen strengen Anforderungen hinsichtlich der Dichtheit und Undurchlässigkeit sämtlicher befestigter Flächen.

Es ist vorgeschrieben, dass das Regenwasser von Dach- und Verkehrsflächen zwingend versickerungsfrei in die Rückhalte- und Ableitungseinrichtungen geführt werden muss; eine direkte Versickerung auf dem Grundstück ist nicht zulässig. Die Ableitung aus dem Rückhaltebecken in den Vorfluter erfolgt über eine geeignete Abscheideeinrichtung, um den Anforderungen an den Trinkwasserschutz gerecht zu werden.

Die technische und wasserrechtliche Planung der Entwässerungsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde und unter Berücksichtigung aller einschlägigen Anforderungen zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen und schadlosen Betriebs.

Die Entsorgung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle hat gemäß den Bestimmungen der Abfallsatzung der Kreis- und Hansestadt Korbach zu erfolgen. Die Abfallbeseitigung und -verwertung richtet sich nach den jeweils geltenden kommunalen Regelungen, wobei Art, Umfang und Häufigkeit der Abfallabfuhr sowie die Nutzung der vorgesehenen Sammel- und Entsorgungssysteme durch die städtische Satzung abschließend geregelt sind. Damit ist sichergestellt, dass sämtliche Entsorgungspflichten ordnungsgemäß und umweltgerecht im Sinne der abfallrechtlichen Bestimmungen wahrgenommen werden.

Hochwasserschutz

Ein besonderes Überschwemmungsgebiet oder ein Gebiet mit expliziten Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz ist im Geltungsbereich nicht ausgewiesen. Nach dem Starkregen-Viewer Hessen besteht jedoch für das Plangebiet ein mittleres bis hohes Potenzial für Starkregenereignisse, welches grundsätzlich zu berücksichtigen ist.

Im Plangebiet verläuft ein oberirdisches Gewässer III. Ordnung, konkret der Oberlauf des „Wollbeutels“. Dieses Gewässer durchzieht das Gebiet geradlinig vom Elfringhäuser Weg in Richtung Bundesstraße 252 unter Berücksichtigung des natürlichen Einzugsgebiets und führt bei durchschnittlichen Niederschlagsereignissen temporär Regenwasser entsprechend den Darstellungen der Fließpfadkarte ab. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 35 B/1 „Elfringhäuser Weg“ ist der Bachlauf mit Gewerbegebiet und einer begleitenden Ortstrandeingrünung überplant; ein explizites Leitungsrecht für das Gewässer besteht nicht. Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 35 C „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“ ist das Gewässer in Abschnitten überplant; im weiteren Verlauf entlang des Gewerbegebiets wird es als offener Graben geführt, wobei das Gewässerprofil beibehalten wird.

Zur Sicherstellung des Gewässerschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit wird entlang der Grabenparzelle ein beidseitig je 10 Meter breiter Uferrandstreifen festgesetzt, der das Gewässer gegen nachteilige Einflüsse aus dem Gewerbe- und Industriegebiet schützt. Zur Verbindung zwischen dem Gewerbe- und Industriegebiet

ist die Errichtung eines Brückenbauwerks vorgesehen. Durch die verbindliche Festlegung einer Dachbegrünung oder die Regenwassereinleitung in ein Rückhaltebecken mit gedrosseltem Abfluss werden negative Auswirkungen auf das Risiko von Hochwasserereignissen und die lokale Abflusssdynamik vermieden. Die gesetzlich geforderte schadlose Ableitung und der Schutz vor nachteiligen Veränderungen des Gewässers werden entsprechend der wasserrechtlichen Vorgaben gewährleistet.

Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 1 Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen ist gemäß § 1a Abs. 1 Satz 4 BauGB konkret zu begründen. Im Rahmen der kommunalen Abwägung wurde den gewerblichen Erweiterungsinteressen Vorrang gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt, da im Zuge einer detaillierten Prüfung alternativer Standorte keine innergemeindlichen, den Anforderungen entsprechende Flächen zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes aufgefunden werden konnten. Ausschlaggebend war hierbei die unmittelbare Anbindung des Plangebiets an die vorhandene Bebauung sowie die Möglichkeit der abschließend arrondierenden Ortsranderweiterung.

Zudem weist die in Anspruch genommene Fläche lediglich eine geringe bis mittlere Ackerzahl auf, was ihre agrarstrukturelle Bedeutung im kommunalen Vergleich relativiert. Zur Minimierung der Auswirkungen auf die Landwirtschaft erfolgt ein Flächentausch: Ein „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe“ wird mit einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ getauscht, wobei sichergestellt ist, dass betroffene Landwirte gleichwertige Bodenqualitäten erhalten und die Inanspruchnahme hochwertiger Agrarflächen vermieden wird. Mit diesem Mechanismus wird nicht nur ein städtebaulicher Ausgleich zwischen gewerblichen und landwirtschaftlichen Interessen, sondern auch eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung gemäß § 1a BauGB erreicht.

Die gewählte Ersatzfläche für die Kompensation des Eingriffs besitzt aufgrund starker Hangneigung und ihrer Nutzung als Wiesenfläche lediglich eingeschränkte landwirtschaftliche Verwertbarkeit. Die Grünlandzahl liegt deutlich unter den durchschnittlichen Werten der umliegenden Gemarkungen, was die agrarische Ertragsfähigkeit zusätzlich einschränkt. Die geplante naturschutzrechtliche Maßnahme sieht zur Erhöhung des ökologischen Wertes der Fläche bodenschonende Pflegemahd, den Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel sowie die Förderung artenreichen Grünlands vor; zugleich bleibt die landwirtschaftliche Nutzung als extensives Weideland oder zur Heugewinnung grundsätzlich erhalten. So wird ein Ausgleich zwischen Naturschutz und Agrarstruktur gewährleistet, der dem Ziel einer ökologisch und regional ausgewogenen Bodennutzung entspricht.

Bodenschutzklausel

Gemäß § 1a Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches ist bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen. Die Auswahl der für die Betriebserweiterung vorgesehenen Flächen trägt diesem Grundsatz in besonderer Weise Rechnung, da durch die unmittelbare Anbindung an bestehende Infrastrukturen und die Vermeidung zusätzlicher Erschließungsanlagen der Flächenverbrauch minimiert wird. Zwingend erforderliche Anlagen wie Zufahrten, Betriebsaufsichtsbauwerke oder Nebengebäude werden auf das absolut

erforderliche Maß beschränkt, wodurch eine ressourcenschonende, flächenoptimierte Nutzung erreicht wird.

Durch gezielte Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Betriebsstandorts wird die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen maßgeblich reduziert. Ziel der Planung ist es, die Nutzung der Betriebsflächen zu optimieren und damit einen substantiellen Beitrag zum Schutz des Bodens und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs zu leisten.

Der Schutz des Mutterbodens stellt einen weiteren Schwerpunkt der Planung dar. Bei allen baulichen Maßnahmen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Geländeoberfläche ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ausgehobener Mutterboden in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor unnötiger Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren. Damit bleibt der wertvolle Oberboden für künftige landwirtschaftliche oder ökologische Nutzungen verfügbar.

Zur weiteren Sicherstellung des Bodenschutzes wird eine bodenkundliche Baubegleitung eingesetzt, die während der Bauarbeiten die sachgerechte Behandlung der Bodenressourcen überwacht. Besonderes Augenmerk liegt auf der Prävention von Bodenverdichtungen, der Bewahrung des Wasserhaushalts und der Bodenökologie. Die bodenkundliche Baubegleitung unterstützt darüber hinaus die frühzeitige Identifikation und Kompensation möglicher nachteiliger Auswirkungen auf natürliche Bodenfunktionen, sodass die Zielsetzungen des Baugesetzbuches zum nachhaltigen und umweltgerechten Umgang mit Grund und Boden vollständig eingehalten werden.

Klimaschutzklausel

Gemäß § 1a Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Schutz des Klimas und die Berücksichtigung des Klimawandels als integraler Bestandteil in die Planung und Entwicklung von Bauvorhaben einzubeziehen. Ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz wird im vorliegenden Plangebiet durch die verbindlich festgesetzte Nutzung erneuerbarer Energien geleistet, wodurch der Ausstoß von Treibhausgasen reduziert und eine nachhaltige Energieversorgung sichergestellt wird.

Obwohl das Bauvorhaben mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades sowie der Verwendung wärmespeichernder Baumaterialien und einer veränderten Oberflächenrauigkeit einhergeht, werden durch gezielte städtebauliche Maßnahmen die Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima positiv beeinflusst. Vorgaben zur Begrünung von Dachflächen und zur Pflanzung standortgerechter Vegetation tragen zur Abkühlung und Verbesserung der Luftqualität bei, agieren als Wasserspeicher zum Rückhalt des Regenwassers, führen zu einer zeitlich verzögerten Wasserabgabe und können damit das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen vermindern.

Darüber hinaus leisten diese Begrünungsmaßnahmen einen erheblichen Beitrag zum Schutz der Umweltgüter, insbesondere im Hinblick auf die Gesundheit des Menschen, die Lebensqualität der Bevölkerung und die Biodiversität im Planbereich. Sie schaffen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere und sorgen zugleich für die ästhetische Aufwertung des Gebiets. Insgesamt wird durch diese integrative Planung ein ausgewogener Ausgleich zwischen den Anforderungen an die bauliche Entwicklung und den Zielen des Klimaschutzes erzielt, so wie es die Regelungen des Baugesetzbuches ausdrücklich verlangen.

Die verbindliche Ausstattung anteiliger Gebäudedachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie trägt zusätzlich zur Verbesserung des Makroklimas bei. Die vor Ort erzeugte erneuerbare Energie reduziert den Verbrauch fossiler Energieträger und verringert dadurch den CO₂-Ausstoß in der Region. Neben dem Energieaspekt können Solaranlagen, insbesondere in Kombination mit Dachbegrünung, Synergieeffekte für das lokale und überregionale Klima erzielen. Begrünte und mit Solaranlagen ausgestattete Dächer unterstützen die Luftreinhaltung, Pufferung von Regenwasser und den Erhalt urbaner Biodiversität – alles Faktoren, die über Energieeinsparung hinaus einen positiven Einfluss auf das städtische Makroklima und die Lebensqualität ausüben. Die multifunktionale Integration solarer Energiegewinnung und Dachbegrünung bildet so eine nachhaltige Strategie zur stadtklimatischen Anpassung und zur Förderung einer resilienten, ökologisch qualitätsvollen städtischen Entwicklung.

Abwägungsprozess und -entscheidung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 35 C/1 hat die Kreis- und Hansestadt Korbach gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eine umfassende und differenzierte Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange vorgenommen. Zentrales Ziel der Planung war die Sicherung und Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebiets unter gleichzeitiger Berücksichtigung von Umweltschutz, Infrastruktursicherheit und Eigentumsrechten.

Die Eigentumsverhältnisse im nordwestlichen Plangebiet wurden detailliert geprüft und die betreffende öffentliche Verkehrsfläche als Versorgungsfläche planerisch gesichert. Die Entscheidung über eine vertragliche Regelung oder ein förmliches Umlegungsverfahren nach §§ 80 ff. BauGB bleibt dem weiteren Verfahren vorbehalten, um sowohl städtebauliche Entwicklungsfähigkeit als auch den Schutz privater Eigentumsrechte zu gewährleisten.

Für besonders sensitive technische Infrastrukturen, wie die Hochdruckerddgasleitung DN 250 ST PN 70 und das Fernmeldekabel der EWF, wurden im Bebauungsplan klare Schutzmaßnahmen getroffen, namentlich die Festsetzung eines 6,0 Meter breiten Schutzstreifens, ein Überbauungsverbot sowie eine Mindestüberdeckung von 1,0 Meter.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit entlang der Bundesstraßen B 251/B 252 wurden eine 20-Meter-Bauverbotszone und spezifische Einschränkungen für Werbeanlagen festgelegt. Für Solaranlagen gilt die Pflicht zur blendfreien Ausführung, Pylonen bedürfen einer Genehmigung, und Fahrzeugwerbung wurde ausgeschlossen. Diese Regelungen entsprechen den Vorgaben des Hessischen Straßenrechts und gewährleisten den Interessenausgleich zwischen Verkehrssicherheit und gewerblicher Nutzung.

Die Umwelt- und Naturschutzbelange wurden durch verbindliche Maßnahmen adressiert:

- Verpflichtende Dachbegrünung bei maximal 25° Dachneigung,
- Festsetzung eines 10,0 Meter breiten Gewässerrandstreifens entlang des Gewässers „Wollbeutel“,
- Einführung einer bodenkundlichen Baubegleitung,
- Anwendung von Vogelschutzfolien der Kategorie A an Glasfassaden zur Sicherung des Artenschutzes.

Eingriffe in landwirtschaftliche Vorrangflächen wurden durch einen Flächentausch im interkommunalen Gewerbegebiet Korbach/Vöhl in vollem Umfang ausgeglichen. Die Tauschflächen verfügen über vergleichbare Bodenwertigkeiten (35–55 Bodenpunkte), eine Maßnahme, die § 1a Abs. 3 BauGB entspricht und eine nachhaltige Flächennutzung sicherstellt.

Die dokumentierte Abwägungsentscheidung kombiniert verbindliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB mit städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB.

1.6 Kosten und Finanzierung

Für den Vollzug des Bebauungsplans entstehen der öffentlichen Hand, insbesondere der Kreis- und Hansestadt Korbach, keine zusätzlichen Kosten. Das Plangebiet verfügt bereits über die erforderlichen Erschließungsstraßen sowie eine Anbindung an die bestehende Regen- und Schmutzwasserkanalisation; weitergehende Investitionen in die Infrastruktur sind daher nicht erforderlich.

Die Kosten für die Durchführung des Planverfahrens, einschließlich der Erstellung des Bebauungsplans und der zugehörigen fachgutachterlichen Unterlagen (Flächennutzungsplan, Umweltbericht, Artenschutzbeitrag), sowie für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft und für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vollständig dem ortsansässigen Unternehmen als Vorhabenträger zugeordnet. Die Verpflichtung zur Kostentragung ergibt sich aus den entsprechenden städtebaulichen Verträgen bzw. den rechtlichen Bestimmungen zu Ausgleichsmaßnahmen nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz.

2 Begründung der Festsetzungen nach § 9 BauGB

2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen werden planungsrechtlich gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als „Gewerbegebiet“ (§ 8 BauNVO) und „Industriegebiet“ (§ 9 BauNVO) festgesetzt, um die bereits in benachbarten Bebauungsplänen angelegte Wirtschaftsstruktur städtebaulich fortzuschreiben, deren zukunftsorientierte Entwicklung zu sichern und den betrieblichen Erfordernissen des ansässigen Unternehmens angemessen Rechnung zu tragen. Ziel ist die Schaffung einer nachhaltigen und leistungsfähigen gewerblichen Infrastruktur, welche endogene Entwicklungspotenziale aktiviert und substanzielle Beiträge zur Sicherung sowie zum Ausbau wohnortnaher Arbeitsplätze sowie zur Investitions- und Innovationskraft des Unternehmens ermöglicht.

Die Ausweisung und Änderung von Industrie- und Gewerbegebieten dient nicht nur der funktionalen Stärkung des Wirtschaftsstandortes, sondern soll ausdrücklich auch städtebaulich problematischen Einzelhandelsansiedlungen in Randlagen entgegenwirken. Hierzu wird Einzelhandel nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO in den festgesetzten Gebieten grundsätzlich ausgeschlossen, sofern er negative Auswirkungen auf das zentralörtliche Versorgungsangebot oder das Stadtbild befürchten

lässt. Zentrenunschädlicher Einzelhandel kann im Ausnahmefall zugelassen werden, sofern dieser aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen nicht standortverträglich im Innenstadtbereich untergebracht werden kann und nicht der Sondergebietspflicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Die angrenzenden Bebauungspläne enthalten bereits entsprechende einschränkende Festsetzungen zum Einzelhandel, was im vorliegenden Plangebiet aus Gründen der Stetigkeit und des Schutzes der städtebaulichen Gesamtentwicklung fortgesetzt wird. Ziel ist die Stärkung des funktional geplanten Gewerbe- und Industriestandorts der Hansestadt Korbach.

Zudem werden angesichts der in den vergangenen Jahren aufgetretenen außergewöhnlichen Starkregenereignisse und der hydraulischen Belastung einzelner Bereiche ausdrücklich Anlagen zur Niederschlagswasser-Rückhaltung als zulässige Einrichtungen entsprechend der Baunutzungsverordnung aufgenommen. Dies dient dem präventiven Hochwasserschutz und entspricht dem Stand der Rechtsprechung, wonach wasserwirtschaftliche Maßnahmen als Nebenanlagen im baurechtlichen Sinne zur Förderung der Funktionsfähigkeit und Sicherheit des Baugebiets zulässig und erforderlich sind.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan erfolgt auf Grundlage von § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, wonach stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen ist. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung (vgl. OVG NW, Urteil vom 16.8.1995 – 7a D 154/94 – NVwZ 1996, 923 = NWVBl. 1997, 265) ist die GRZ maßgeblich, um die zulässige Versiegelung und bauliche Ausnutzung eines Grundstücks verbindlich zu bestimmen und den Anforderungen des Bodenschutzes sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstück überbaut werden darf. Mit der Festsetzung der GRZ stellt die Kreis- und Hansestadt Korbach sicher, dass die städtebauliche Entwicklung gesteuert bleibt und insbesondere die aus bodenschutzrechtlichen, siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Gründen erforderlichen Begrenzungen des Flächenverbrauchs eingehalten werden.

Darüber hinaus dient die Festsetzung dazu, im Einzelfall das sogenannte „Summenmaß“ der baurechtlich maßgeblichen Grundflächen (Baugebiete) ermitteln zu können. Berücksichtigt werden dabei allein die als Baugebiet festgesetzten Flächen des Bebauungsplans; Flächen außerhalb oder eindeutig als „Private Grünfläche“ oder „Verkehrsfläche“ ausgewiesene Grundstücksteile gelten nicht als Bauland und bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt. Die bislang im Bebauungsplan Nr. 35 B/1 (vormals Teil des Bebauungsplanes Nr. 39) als Ortsrandeingrünung festgelegten Grünflächen sollen künftig als Baugebietsflächen ausgewiesen werden, um eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung zu ermöglichen. Die im Zuge der ursprünglichen Festsetzung bereits erfolgte Bepflanzung der Ortsrandeingrünung wird als zu erhaltende Grünstruktur festgesetzt, wodurch bauordnungsrechtliche, städtebauliche und ökologische Erfordernisse berücksichtigt werden. Mit dieser Änderung vergrößert sich die dem Baugebiet zuzuordnende Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen überbaubaren Grundfläche. Die Planung soll gewährleisten, dass sowohl die städtebauliche Entwicklung als auch der Schutz wertvoller Grünbereiche am Übergang zur freien Landschaft gesichert und rechtsverbindlich umgesetzt werden. Die Beibehaltung der Begrünung

innerhalb der neuen Bauflächen trägt einem angemessenen Ausgleich zwischen Flächenerweiterung und Umweltbelangen Rechnung und entspricht dem Ziel einer nachhaltigen Flächennutzung sowie einer hochwertigen Gestaltung des Siedlungsrandes.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen erfolgt auf der Grundlage von § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, wonach bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan eine Regelung zur Höhe baulicher Anlagen immer dann erforderlich ist, wenn ohne eine solche Festsetzung öffentliche Belange – insbesondere das Orts- und Landschaftsbild – beeinträchtigt werden könnten. Die Kreis- und Hansestadt Korbach hat im Rahmen der pflichtgemäßen Ausübung des ihr zustehenden Planungsermessens geprüft, ob ein Verzicht auf eine entsprechende Festsetzung möglich erscheint. Da im konkreten Fall durch die geplanten baulichen Entwicklungen und die exponierte Lage der Flächen Einwirkungen auf das Landschaftsbild und die städtebauliche Eigenart im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB nicht ausgeschlossen werden können, wurde die zulässige Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß verbindlich festgelegt.

Zur Sicherstellung einer eindeutigen und überprüfbaren Festsetzung wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch Bezug auf einen bestimmten Messpunkt (i. d. R. die Oberkante des Fertigfußbodens, festgelegt durch das Stadtbauamt) bestimmt. Der Bezugspunkt und die zulässige maximale Gebäudehöhe werden in Metern angegeben und im Bebauungsplan für die Baugebiete textlich eindeutig geregelt. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich zukünftige bauliche Anlagen harmonisch in die vorhandene Topographie und das Ortsbild einfügen und negative Auswirkungen auf das Umfeld ausgeschlossen werden.

2.1.2 Bauweise

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erfolgt, indem die maximal zulässige Gebäudelänge planungsrechtlich durch die festgesetzten Baufenster begrenzt wird, während im Übrigen die Bestimmungen der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO gelten. Durch diese Regelung wird eine flexible und an die besonderen topographischen und städtebaulichen Gegebenheiten des Plangebietes angepasste bauliche Struktur ermöglicht.

Mit der Begrenzung der Gebäudelänge durch die Baufenster wird das Ziel verfolgt, einer städtebaulich unerwünschten Dominanz von Baukörpern vorzubeugen. Diese Vorgehensweise entspricht der Rechtsprechung, wonach die Festsetzung einer „abweichenden Bauweise“ im Bebauungsplan der Gemeinde die planerische Befugnis verleiht, im Rahmen des § 22 BauNVO die Bebauungsstruktur im Sinne der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung passgenau festzulegen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 13.11.2017 – 4 B 23.17).

Die Anwendung der Vorschriften der offenen Bauweise gewährleistet ferner, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude und Grundstücke sowie ein angenehmes Arbeitsumfeld erzeugt werden. Gleichzeitig werden durch die Festlegung der maximalen Gebäudelänge Nutzungskonflikte vermieden und der Flächenverbrauch begrenzt, wodurch das ausgewogene Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen im Sinne des allgemeinen städtebaulichen Ordnungsprinzips gesichert wird.

2.1.3 Verkehrsflächen

Die für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen werden analog zu den bisher geltenden Festsetzungen als öffentliche Straßenverkehrsflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Die differenzierte Festlegung, ob Flächen als öffentliche Verkehrsflächen oder als Teil der Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen werden, ermöglicht eine bedarfsgerechte und flexible Erschließung des Plangebiets und stellt sicher, dass die Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung effizient disponiert werden können. Eine Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten dient der Konfliktvermeidung an verkehrlichen Knotenpunkten (wie „Weidemannstraße“ / „Arolser Landstraße“ oder „Nordring“) und gewährleistet so die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlage im Sinne der städtebaulichen Ordnung.

Die Festlegung von Straßenbegrenzungslinien im Bebauungsplan dient einer klaren Abgrenzung zwischen Verkehrs- und angrenzenden Nutzflächen und ist ein wesentliches Instrument zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung. Dies ermöglicht eine präzise Zuordnung der Flächen zu bestimmten Funktionen im Plangebiet und verhindert unkontrollierte oder unerwünschte Bebauung in Verkehrsflächenbereichen. Die Straßenbegrenzungslinien definieren die vorgesehenen Nutzungsbereiche für die Erschließung und sichern somit eine rechtssichere Umsetzung der planerischen Zielvorgaben.

Verkehrsflächen, die innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete liegen, werden - insbesondere im Hinblick auf interne Verbindungswege wie Brückenbauwerke zur Überquerung von Gewässern - als private Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Diese Festlegung unterstützt effizient die betrieblichen Abläufe und trägt dazu bei, die Funktionsfähigkeit und interne Erschließung der betrieblichen Nutzungen optimal zu sichern.

2.1.4 Versorgungsflächen

Die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, um das Grundstück der Energie Waldeck-Frankenberg mit der dort befindlichen Gashochdruckregelstation planungsrechtlich abzusichern und dessen langfristige Funktionsfähigkeit sicherzustellen. Durch diese Festsetzung wird die Integrität und Betriebssicherheit der bestehenden Energieversorgungsinfrastruktur gewährleistet und der zentralen Rolle der Anlage für die Versorgung des Plangebiets sowie der umliegenden Gebiete Rechnung getragen.

Gleichzeitig dient die planungsrechtliche Sicherung der Versorgungsfläche der Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte mit angrenzenden Bau- und Nutzungsarten. Die Sicherstellung einer dauerhaften und störungsfreien Funktion der Energieversorgungsanlagen ist für die rechtskonforme und nachhaltige Entwicklung des Baugebiets von grundlegender Bedeutung.

2.1.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Festsetzung der unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB. Durch diese

Maßnahme werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds, wie sie bei oberirdischer Verlegung auftreten könnten, wirkungsvoll vermieden und die optische Integrität des Plangebiets dauerhaft bewahrt. Gleichzeitig wird das Risiko betriebsbezogener Störungen, etwa durch äußere Einflüsse und unbeabsichtigte mechanische Beschädigungen, minimiert und die Betriebssicherheit wesentlich erhöht.

Die unterirdische Verlegung trägt auch den anerkannten Regeln der Technik Rechnung, wonach die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung eine den örtlichen Gegebenheiten und Schutzbedürfnissen entsprechende Leitungsführung erfordert. Die Festsetzung dient somit dem öffentlichen Interesse an einer störungsarmen, sicheren und ästhetisch verträglichen Versorgung und kommt zugleich den Interessen der Grundstückseigentümer und des Infrastrukturträgers entgegen.

2.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung lichtbedingter Umweltbeeinträchtigungen werden für die private Außenbeleuchtung verbindliche Festsetzungen getroffen. Diese basieren auf den umwelt- und artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und des Baugesetzbuches (insb. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 BauGB) und minimieren potenzielle nachteilige Wirkungen auf nachtaktive Insekten, Vögel und Fledermäusen in den Übergangsbereichen. Hierzu sind ausschließlich Leuchten mit gezielter Bodenausrichtung und geringer Seitenstreuung zulässig, wobei der Einsatz von Lichtquellen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken ist. Ziel ist es, sowohl die Lichtimmissionen als auch ökologische Störwirkungen zu reduzieren und das natürliche Nachtökosystem zu erhalten.

Ferner wird die Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – insbesondere der 10 Meter breite Gewässerrandstreifen – dauerhaft festgesetzt, um jegliche Bebauung auszuschließen. Im Zuge gezielter Entwicklungsmaßnahmen wird auf diesen Flächen eine standorttypische Nassstaudenflur angelegt und gepflegt, wodurch die ökologische Funktion des Gewässers gestärkt und das Habitatangebot für Brutvögel, Insekten und Kleintiere erheblich verbessert wird. Die Festsetzungen übernehmen die bereits als Vermeidungsmaßnahmen für das Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 35 C definierten Vorgaben und sichern deren langfristige Wirksamkeit. Die erstmalige Baufeldfreimachung ist außerhalb der gesetzlichen Brut- und Setzzeiten (01. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 BNatSchG), um den Artenschutz zu gewährleisten.

Verpflichtend ist weiterhin bei Glasflächen ab einer Größe von 6,0 Quadratmeter der Einsatz von Vogelschutzfolien der Kategorie A oder gleichwertiger Systeme, um das Risiko von Vogelkollisionen im Bereich großflächiger Verglasungen gemäß der artenschutzrechtlichen Bestimmungen signifikant zu reduzieren. Zur Förderung der Artenvielfalt wird im Randbereich ein verpflichtendes Angebot an Nisthilfen für Sperlingsarten festgesetzt. Nisthilfen – wie Nistkästen, Dachöffnungen oder Nischen – sichern Ersatzlebensräume und verbessern den Erhaltungszustand der Vogelarten im Gebiet. Die Maßnahmen orientieren sich an den Rechts- und Fachvorgaben für Natur- und Artenschutz in Bauleitplanverfahren und gewährleisten, dass Flächen für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dauerhaft rechtssicher gesichert und ökologisch funktionsfähig bleiben

Für Maßnahmen mit erheblichen Bodenbeeinträchtigungen (mehr als 3.000 Quadratmeter Fläche) auf bisher unversiegelten Flächen ist nach § 1a Abs. 2 BauGB eine qualifizierte bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der Bodenschutzanforderungen überwacht und sicherstellt, dass Bodenmaterialien fachgerecht gelagert, wiederverwendet oder rekultiviert sowie die durchwurzelbare Bodenschicht geschützt bleibt. Dies entspricht den Vorgaben von § 4 Abs. 5 BBodSchV und dient der dauerhaften Erhaltung der ökologischen Bodenfunktion und der Vorsorge gegen Folgeschäden, wie sie durch Verdichtung, Erosion oder Schadstoffeintrag entstehen könnten.

Festgesetzt wird zudem der Schutz und Erhalt ortsbildprägender, gesunder Gehölze mit einem Stammumfang über 60 Zentimeter. Gehölze erfüllen wesentliche Habitatfunktionen für Brutvögel und verbessern das lokale Mikroklima. Ausnahmen sind nur bei unzumutbaren Härten für Bauvorhaben vorgesehen – dann ist ein ökologisch gleichwertiger Ersatz durch Neuanpflanzung vorzusehen.

2.1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen

Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Hochdruckerddgasleitung der Energie Waldeck-Frankenberg GmbH, die zur Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Gashochdruckregelstation führt. Zusätzlich verläuft dort ein Fernmeldekabel. Aufgrund der sicherheitsrelevanten Eigenschaften der Hochdruckerddgasleitung ist eine Überbauung der Leitung nicht zulässig. Um die Betriebssicherheit und den Bestand der Leitung zu gewährleisten, wird eine Schutzstreifenbreite von insgesamt 6,0 Metern festgesetzt, wobei jeweils 3,0 Meter ab der Leitungsachse freizuhalten sind. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen vorgenommen werden, die die Leitung gefährden könnten.

Die Mindestüberdeckung der Leitung beträgt 1,0 Meter und muss auch bei Niveauveränderungen dauerhaft sichergestellt werden. Diese Vorgabe dient dem Schutz vor mechanischen Einwirkungen sowie vor Veränderungen durch natürliche oder bauliche Eingriffe, die die Integrität der Leitung gefährden könnten. Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Erschließungsträgers stellt sicher, dass die Leitung jederzeit zugänglich bleibt und Wartungs- oder Reparaturarbeiten ohne Einschränkungen durchgeführt werden können. Diese Regelungen entsprechen den Vorgaben des DVGW-Regelwerks und den Anforderungen gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV sowie der Verordnung über Gashochdruckleitungen (GasHDrLtG), welche den Schutz von Hochdruckleitungen und deren Umgebung als essenziell für die öffentliche Sicherheit und Versorgungssicherheit definieren. Sie tragen dazu bei, das Risiko von Unfällen oder Schäden durch unsachgemäße Nutzung oder bauliche Maßnahmen zu minimieren und gewährleisten zugleich die langfristige Funktionsfähigkeit der Versorgungsinfrastruktur.

Die weiteren eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Kreis- und Hansestadt Korbach, die in diesem Bereich Ver- und Entsorgungsleitungen installiert hat. Diese Rechte gewährleisten den Zugang zu den Leitungen, um deren Betrieb, Wartung und Reparatur sicherzustellen und eine zuverlässige Versorgung und Entsorgung im Plangebiet zu gewährleisten.

2.1.8 Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien

Die Festsetzung, dass die nutzbaren Gebäudedachflächen von Neu- und Anbauten zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren ausgestattet werden müssen, verfolgt das Ziel, die erzeugte Energie direkt am Ort des Verbrauchs zu produzieren. Dadurch wird die Netzinfrastuktur entlastet, da der physikalische Effekt bewirkt, dass Solarstrom bevorzugt dort verbraucht wird, wo er erzeugt wird. Dies reduziert die Belastung überregionaler Stromnetze und minimiert Energieverluste durch Transport. Darüber hinaus entspricht diese Regelung der im Baugesetzbuch verankerten Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB), die Gemeinden verpflichtet, Klimaschutzbelange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Nutzung erneuerbarer Energien auf Dachflächen trägt zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen bei und fördert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Die Möglichkeit, Solarwärmekollektoren anzurechnen, schafft Flexibilität und unterstützt unterschiedliche Technologien zur Erfüllung der Vorgabe.

Durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie wird somit ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen geleistet, da erneuerbare Energien fossile Energieträger ersetzen und somit den CO₂-Ausstoß verringern. Die Solarmindestfläche unterstützt zudem die lokale Energieversorgung und erhöht die Energieunabhängigkeit, was insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiepreise und Versorgungsunsicherheiten von großer Bedeutung ist. Die Festsetzung berücksichtigt technische und wirtschaftliche Aspekte, indem sie nur für nutzbare Dachflächen gilt, die für die Solarenergienutzung geeignet sind. Gleichzeitig wird durch die Möglichkeit der Anrechnung von Solarwärmekollektoren Flexibilität geschaffen, sodass unterschiedliche Technologien zur Erfüllung der Vorgabe eingesetzt werden können.

Darüber hinaus trägt diese Maßnahme dazu bei, die städtebaulichen Ziele einer klimagerechten Bauleitplanung umzusetzen. Sie fördert die Integration erneuerbarer Energien in Baugebieten und unterstützt die Anpassung an den Klimawandel durch eine nachhaltige Nutzung vorhandener Ressourcen. Die Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen stärkt nicht nur den Klimaschutz, sondern auch die langfristige Wirtschaftlichkeit und ökologische Qualität der Baugebiete.

2.1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung, innerhalb der umgrenzten Flächen eine Niederstrauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Arten anzulegen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, verfolgt das Ziel, einen ökologisch wertvollen Lebensraum zu schaffen, der gleichzeitig einen Kompromiss zwischen Bebauung und Naturschutz darstellt. Die Hecke bietet durch ihre variierende Breite und im Hinblick auf die sukzessive Entwicklung der nicht überbaubaren Flächen, unterschiedliche Lebensraumkomponenten, wie Saum-, Mantel- und Kernzonen, die eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten fördern. Diese Strukturvielfalt ermöglicht es beispielsweise Vögeln, Insekten und Kleinsäugetern, Nistplätze, Nahrung und Schutz zu finden. Heimische Gehölze wie Weißdorn, Schwarzdorn oder Hundsrose tragen zusätzlich zur Förderung der Biodiversität bei, da sie Blüten für Bestäuber, Früchte für Vögel und Schutz vor Raubtieren bieten. Darüber hinaus unterstützt diese Maßnahme die Klimaschutzklausel des Baugesetzbuches (§ 1a Abs. 5 BauGB), indem die Hecke als CO₂-Senke fungiert, das Mikroklima

verbessert und Erosionsschutz bietet. Sie wirkt als Wind- und Sichtschutz sowie als natürlicher Filter für Staub und Schadstoffe. Die Verwendung einheimischer Gehölze aus regionaler Herkunft stellt sicher, dass die Hecke optimal an die Standortbedingungen angepasst ist und langfristig stabil bleibt. Die Festsetzung berücksichtigt zudem die Notwendigkeit eines Ausgleichs zwischen den baulichen Anforderungen des Plangebiets und den ökologischen Funktionen der Landschaft. Durch die Vorgabe von Ersatzpflanzungen bei Abgang wird sichergestellt, dass der ökologische Nutzen der Hecke dauerhaft erhalten bleibt.

2.1.10 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei den betreffenden Flächen handelt es sich um die in Bebauungsplänen Nr. 39 ursprünglich als Ortsrandeingrünung festgesetzten Bereiche, die mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern belegt wurden. Ziel der Festsetzung war der dauerhafte Schutz und die Entwicklung einer ortsrandbegleitenden Grünstruktur zur ökologischen Aufwertung und städtebaulichen Eingliederung des Siedlungsrandes. Ziergehölze wurden explizit ausgeschlossen, um die naturnahe Ausgestaltung sicherzustellen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen erfolgte in Abstimmung mit dem Stadtbauamt und wurde im Jahr 2001 durch die Änderung mit dem Bebauungsplan Nr. 35 B/1 in Teilbereichen angepasst.

Mit dem neuen Bauleitplanverfahren werden diese Flächen als Baugebietsflächen festgesetzt; gleichzeitig werden sie mit einer Umgrenzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB belegt. Durch diese doppelte planerische Sicherung werden die bestehenden Grünstrukturen bauplanungsrechtlich geschützt und ihre wesentliche ökologische Funktion anerkannt. Die Maßnahme trägt dazu bei, einen Ausgleich zwischen der angestrebten höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke und den Anforderungen an den Natur- und Landschaftsschutz herzustellen. Die Festsetzung gewährleistet sowohl die langfristige Erhaltung der gestalteten und bewährten Ortsrandeingrünung als auch eine nachhaltige Integration ökologischer Belange in die städtebauliche Entwicklung. Auf diese Weise können wirtschaftliche Zielsetzungen und ökologische Erfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung gleichermaßen berücksichtigt werden.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung (HBO) getroffen. Demnach können Gemeinden durch Satzung folgende Elemente baulicher Anlagen als baugestalterische Forderung festlegen: Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten, Werkstoff und Farbe der Außenwände, Farbe der Dachindeckung, Fassadengestaltung, Fassadenbeschriftung etc.

Die Festsetzung dient der gestalterischen und städtebaulichen Integration der gewerblichen Bauflächen in das Stadt- und Landschaftsbild. Diese Regelung stellt sicher, dass die Architektur des Industrie- und Gewerbegebiets harmonisch mit der Umgebung abgestimmt ist und keine visuellen Störungen oder Beeinträchtigungen

entstehen. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung dazu bei, die Wahrnehmung des Gewerbe- und Industriegebiets als funktionalen und hochwertigen Standort zu fördern. „Grellbunte Farben“ könnten eine visuelle Unruhe erzeugen, die sowohl das Ortsbild als auch die Attraktivität des Gebiets für Unternehmen und Besucher beeinträchtigen würde. Stattdessen wird durch die Vorgabe „gedeckter Farben“ ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen, das den Ansprüchen moderner Gewerbegebiete entspricht.

Die Festsetzung, dass Dachflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans so zu gestalten sind, dass eine extensive Dachbegrünung möglich ist, dient der ökologischen und klimatischen Aufwertung des Plangebiets und stellt sicher, dass die Vorteile einer Dachbegrünung verpflichtend genutzt werden. Extensiv begrünte Dächer leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel, indem sie Regenwasser zurückhalten, die Versickerung fördern und die Kanalisation entlasten. Sie verbessern das Mikroklima, reduzieren die Aufheizung von Gebäuden und ihrer Umgebung und tragen zur Bindung von Feinstaub sowie zur CO₂-Reduktion bei. Die Begrenzung der Dachneigung auf maximal 30 Grad gewährleistet die technische Umsetzbarkeit der Dachbegrünung, da steilere Dächer eine deutlich aufwendigere Konstruktion erfordern würden. Für Dächer mit einer Neigung von mehr als 10 Grad wird durch die verpflichtenden Sicherungsmaßnahmen gegen das Abrutschen des Gründachaufbaus sichergestellt, dass die Begrünung langfristig stabil bleibt und ihre ökologischen Funktionen erfüllt. Durch diese Regelung wird nicht nur ein nachhaltiger Umgang mit Flächenressourcen sichergestellt, sondern auch ein Beitrag zur städtebaulichen Qualität geleistet.

2.2.2 Nutzung, Gestaltung und Begrünung von Grundstücksfreiflächen und baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Nutzung, Gestaltung und Begrünung von Grundstücksfreiflächen und baulichen Anlagen wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Abs. 1 Nr. 5 Hessische Bauordnung (HBO) Hessische Bauordnung (HBO) getroffen. Demnach können Gemeinden durch Satzung Vorgaben für eine besondere gärtnerische Gestaltung durch die Anlage von Vorgärten und deren Ausgestaltung sowie die Art der Bepflanzung regeln. Mit dieser bauordnungsrechtlichen Satzung können z. B. Ziele zur Verbesserung des Wohn- und Arbeitsklimas oder dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlage verfolgt werden. Die geforderte Bepflanzung kann mittels einer Pflanzliste vorgeschrieben werden. Dies ermöglicht insbesondere, sogenannte Schottergärten oder die Bepflanzung mit bestimmten, etwa nicht heimischen Gewächsen, zu untersagen.

Die Festsetzung, dass die Dachflächen von Neubauten und Anbauten in den Baugebieten mit einem mindestens 6 Zentimeter starken durchwurzelnbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen sind, verfolgt das Ziel, die ökologischen und klimatischen Funktionen des Plangebiets zu stärken und eine nachhaltige Bauweise zu fördern. Extensiv begrünte Dächer tragen wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie die Umgebung kühlen, Feinstaub binden und CO₂ reduzieren. Sie unterstützen die Wasserrückhaltung, indem sie Regenwasser speichern und langsam abgeben, wodurch die Kanalisation entlastet wird und das Risiko von Überschwemmungen verringert wird. Darüber hinaus leisten begrünte Dachflächen einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz, da sie Lebensräume für Insekten und andere

Kleintiere schaffen. Sie fördern die Biodiversität und tragen zur ökologischen Aufwertung des Baugebiets bei. Der durchwurzelbare Substrataufbau von mindestens 6 Zentimetern gewährleistet eine stabile Grundlage für die Vegetation und sichert deren langfristige Funktionalität. Die Ausnahme für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen berücksichtigt die technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Maßnahme, ohne den ökologischen Nutzen wesentlich zu beeinträchtigen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung stärkt die ökologische Funktion des Plangebiets und unterstützt eine klimafreundliche Entwicklung im Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen Bauleitplanung. Begrünte Dachflächen verbessern somit nicht nur die Umweltqualität, sondern auch das Erscheinungsbild des Baugebiets und schaffen einen Kompromiss zwischen baulicher Nutzung und ökologischer Verantwortung.

Die Festsetzung zur Begrünung eines bestimmten Anteils der Grundstücksflächen mit Sträuchern und Bäumen dient der Gliederung des Landschafts- und Ortsbildes sowie der Bereicherung der Biotopstrukturen innerhalb von Baugebieten. Das Anpflanzungsgebot für Bäume sichert – in Abstimmung der Grundstücksgröße – den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung, die Lebens- und Nahrungsräume für Insekten und Vögel bietet. Der festgesetzte Mindestanteil von Vegetationsstrukturen mit Bäumen und Sträuchern soll die örtlichen Klimaverhältnisse positiv beeinflussen, indem Temperaturextreme durch eine Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden und der Wasserabfluss zeitverzögert wird. Durch eine geringere Verdunstung werden im Zusammenhang mit der Beschattung ausgeglichene Temperaturverhältnisse bewirkt und Aufheizeffekte versiegelter Flächen gemindert. Zudem soll die Bepflanzung Sauerstoff produzieren und gleichzeitig Kohlenstoffdioxid binden. Die strukturbildenden Anpflanzungen sollen das Erscheinungsbild des Baugebietes bereichern und die Einbindung in das Umfeld verbessern. Die Anpflanzungen sollen zur Gestaltung und Qualität des Wohnumfeldes beitragen.

Die Festsetzung, dass pro 200 Quadratmeter nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen ist, verfolgt das Ziel, die ökologischen und klimatischen Funktionen des Gewerbe- und Industriegebiets zu stärken und gleichzeitig eine nachhaltige Freiflächengestaltung sicherzustellen. Diese Maßnahme trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie Schatten spendet, die Luftqualität durch Bindung von Feinstaub und CO₂ verbessert und die Umgebung kühlt. Zudem fördern die Bäume die Wasserrückhaltung, indem sie Regenwasser aufnehmen und dessen Versickerung unterstützen. Darüber hinaus leisten großkronige Laubbäume und Hochstamm-Obstbäume einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität, da sie Lebensräume für Vögel, Insekten und andere Tiere bieten. Obstbäume schaffen zusätzlich Nahrungsquellen für Tiere und Menschen und tragen zur ökologischen Vielfalt bei. Die Festsetzung stellt zudem einen Kompromiss zwischen baulicher Nutzung und ökologischer Verantwortung dar. Durch die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen wird das Landschaftsbild aufgewertet, ohne die bauliche Nutzung des Gewerbegebiets unverhältnismäßig einzuschränken. Gleichzeitig wird durch die Vorgabe einer Mindestpflanzqualität sichergestellt, dass die Bäume langfristig ihre ökologischen Funktionen erfüllen können.

Beispielrechnung:

Bei einer Grundstücksgröße von 10.000 Quadratmetern und einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ergibt sich ein nicht überbaubarer Flächenanteil von 20 Prozent, was einer Fläche von 2.000 Quadratmetern entspricht. Gemäß der

Festsetzung, pro 200 Quadratmeter nicht überbaubarer Grundstücksfläche einen großkronigen Laubbaum oder einen Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen, ergibt sich die Verpflichtung zur Pflanzung von insgesamt 10 Bäumen auf diesem Grundstück. Zeitgleich sind die 2.000 Quadratmeter als Grünfläche anzulegen, wobei 30 Prozent (fallbezogen 600 Quadratmeter) mit Sträuchern zu bepflanzen sind.

Die Festsetzungen entsprechender Pflanzgrößen bei Jungbäumen sollen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung des Wohngebietes sicherstellen. Zudem ist zu erwarten, dass bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung auftreten. Die Festsetzung soll die Entwicklung klimatisch wirksamen Grünvolumens bereits kurz- bis mittelfristig sicherstellen und bereits nach kurzer Entwicklungszeit eine attraktive Durchgrünung/Eingrünung des Wohngebietes ermöglichen.

Die Festsetzung zur Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten wird getroffen, da eine auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmte Auswahl einheimischer Arten die Voraussetzung für die dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Raumes mit einem Gerüst naturnaher Gehölzstrukturen, das Lebensräume für eine große Anzahl heimischer Tierarten bietet, ist. Die Verwendung standortgerechter einheimischer Arten wird weiter festgesetzt, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten. Weiterhin dient die Verwendung einheimischer Arten der langfristigen Erhaltung des gebietstypischen Charakters der vorhandenen Vegetation.

Die Festsetzung, dass alle Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und zusammen mit den sonstigen Bauvorlagen einzureichen sind, verfolgt das Ziel, eine nachhaltige Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet sicherzustellen, die sowohl städtebauliche als auch ökologische Anforderungen erfüllt. Durch die verbindliche Angabe der Pflanzenwahl und den Flächennachweis gemäß den grünordnerischen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Vorgaben des Bebauungsplans konsequent umgesetzt werden. Ein Freiflächengestaltungsplan ermöglicht eine detaillierte Planung und Abstimmung von Maßnahmen wie Begrünung, Bepflanzung und der Anlage von Vegetationsflächen. Dies ist insbesondere wichtig, um Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und die ökologische Funktion der Freiflächen zu stärken. Die Festsetzung trägt dazu bei, Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen sowie das Mikroklima zu verbessern. Gleichzeitig wird durch die klare Dokumentation im Plan sichergestellt, dass die geplanten Maßnahmen mit den baulichen Vorhaben harmonieren und langfristig Bestand haben.

Die Festsetzung, dass zusammenhängende, nicht durch Öffnungen unterbrochene Fassadenwandabschnitte größer als 100 Quadratmeter mit Kletterpflanzen zu begrünen sind, sofern keine Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie eingebaut werden, verfolgt mehrere städtebauliche und ökologische Ziele. Fassadenbegrünungen tragen wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie die Umgebung kühlen, die Luftqualität durch Bindung von Feinstaub und CO₂ verbessern und die Aufheizung von Gebäuden reduzieren. Insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten mit großen Fassadenflächen wird durch die Begrünung ein Ausgleich geschaffen, der den ökologischen Wert des Gebiets erhöht und gleichzeitig das Erscheinungsbild aufwertet. Die Verwendung von Kletterpflanzen wie Efeu, Wildem Wein, Waldrebe oder Hopfen schafft Lebensräume für Insekten und Vögel, fördert die Biodiversität und trägt zur ökologischen Vernetzung des Gebiets bei.

2.2.3 Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Beschränkung von Werbeanlagen werden auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Abs. 1 Nr. 7 Hessische Bauordnung (HBO) Hessische Bauordnung (HBO) getroffen. Demnach können Gemeinden durch Satzung Vorschriften zur Beschränkung der Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen erlassen.

Die verstärkte Nutzung der Grundstücke mit großflächigen Werbeanlagen kann zu einer städtebaulichen Beeinträchtigung des Ortsbildes insbesondere bei einem Mittelzentrum im ländlichen Raum führen. Aus diesem Grund werden Regelungen in die Planzeichnung und Festsetzungen aufgenommen, die den Bau der Werbeanlagen reglementieren. So sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.35 C / 1 künftig Werbeanlagen bis max. 3,80 Meter Breite und bis max. 2,70 Meter Höhe (Euroformat) zulässig. Die Gesamtanlage darf eine Höhe von 10,00 Meter nicht überschreiten. Es dürfen nicht mehr als drei freistehende Werbeanlagen pro Baugrundstück aufgestellt werden. Diese Festsetzungen sollen dazu dienen, die Werbeanlagen städtebaulich verträglich zu gestalten. Die Bemühungen einer Stadt, ihr Stadtgebiet attraktiv zu gestalten, stellen nach ergangener Rechtsprechung besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO dar, die die Beschränkung von Werbeanlagen – auch in Industrie- und Gewerbegebieten – rechtfertigen können.

Hinsichtlich der Regelungen, die sich aus dem Hessischen Straßengesetz (HStrG) und Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ergeben, wird in die Planzeichnung und Festsetzungen eingefügt, dass die Bauverbotszone (20,0 Meter) entlang der Bundesstraße B 251 frei von jeglichen Werbeanlagen zu halten ist. Dies dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Innerhalb der Baubeschränkungszone (40,0 Meter) kann nur Werbung an der Stätte der Leistung zugelassen werden, wenn von der Werbeanlage keine erheblich störende Fernwirkung ausgeht. Außenwerbung ist in die Fassade zu integrieren und hat sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Anlagen für Außenwerbung als Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig. Die Regelungen innerhalb der Baubeschränkungszone dienen ebenfalls der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Darüber hinaus wird damit der Topografie Rechnung getragen, die dazu führt, dass diese Anlagen auch in dem gegebenen größeren Abstand dem Fahrer eines vorbeifahrenden Fahrzeugs direkt „ins Auge fallen“ und damit eine unmittelbare Gefährdungssituation hervorrufen können. Aus städtebaulichen Erwägungen ist es darüber hinaus sinnvoll, wenn sich die Werbeanlagen den Gebäuden unterordnen, denn in dem im ländlichen Raum liegenden Mittelzentrum der Kreis- und Hansestadt Korbach gegebenen baukulturellen Umfeld ist es üblich, dass sich Werbeanlagen den Gebäuden unterordnen und in die bauliche Situation einfügen.

3 Städtebauliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der erforderliche Ausgleich bzw. Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen. Über die Notwendigkeit, die Art und den Umfang von Ausgleichsmaßnahmen nach der städtebaulichen Eingriffsregelung ist jedoch im Bauleitplanverfahren im Wege der Abwägung zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 15 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflichtig. Dies gilt gemäß § 18 BNatSchG auch im Zusammenhang

mit der Bauleitplanung. Grundsätzlich sollen die Ausgleichsmaßnahmen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die quantitative und qualitative Kompensation gewährleisten.

Die Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Ausgleichs erfolgt auf Grundlage einer verbal-argumentativen Bewertung unter Zuhilfenahme einer standardisierte Bewertungsmethode nach der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen.

3.1 Ermittlung des Umfangs in Anlehnung an die Kompensationsverordnung

Die naturschutzfachliche Bewertung orientiert sich an den Vorgaben der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26. Oktober 2018. Für die Erweiterungsflächen werden ausschließlich die gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ausgelöst und fachlich dokumentierten Eingriffe erfasst. Die Ermittlung der Biotopwertigkeit und die Ableitung der Bedeutung der jeweiligen Bodennutzungen für Flora und Fauna orientieren sich an der standardisierten Bewertungsmethodik der Anlage 3 zur Kompensationsverordnung. Das Bewertungsergebnis wird unter Nutzung der mathematischen Bewertungsmatrix der KV quantifiziert, wodurch eine nachvollziehbare und sachgerechte Zuordnung sektoraler Beeinträchtigungen sowie deren Ausgleich durch Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden kann.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt ausschließlich für die Erweiterungsflächen anhand einer fachgutachterlichen Bestandsaufnahme und Typisierung der Biotop- und Nutzungstypen. Die verbale und argumentative Beschreibung der Eingriffe und die Ableitung der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen stützen sich auf die Bewertungsmatrix sowie die methodischen Grundlagen der Hessischen Kompensationsverordnung. Damit ist sichergestellt, dass alle naturschutzfachlichen Bewertungen und Flächenbilanzen rechtskonform, objektiv und aktuell geltenden landesrechtlichen Anforderungen entsprechend durchgeführt werden. Der sachliche Anwendungsbe- reich ist klar auf die Flächen begrenzt, die bislang dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet waren und von den vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen betroffen sind.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/m²	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
02.400	Neuanpflanzung von Hecken/Ge- büschen (heimisch, standortge- recht, nur Außenbereich), Neu- anlage von Feldgehölzen mit ge- bietseigenen Gehölzen, mindes- tens drei- reihig, mindestens 5 m breit	27	2.865	5.346	77.355	- 144.342
05.214	Bäche ohne flutende Wasserve- getation, Gewässerstrukturgüte- klasse 3 oder schlechter	47	200	133	9.400	6.251
05.354	Sonstige Staudenfluren an Fließ- gewässern , inkl. Neuanlage	39	200	2.217	7.800	- 86.463
10.510	Sehr stark oder völlig versie- gelte Flächen (Ortbeton, As- phalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbe- grünte Keller, Fundamente etc.	3	0	710	710	- 2.130

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 35 C/1 „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“

10.530	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster / GRZ = 0,8	3	0	18.567	0	- 55.701
	Dachfläche extensiv begrünt	19	0	6.000	0	114.000
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	30.504	0	488.064	0
11.223	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, Neuanlage arten- und strukturarme Hausgärten	14	0	796	0	- 111.444
SUMME			33.769	33.769	582.619	- 420.031
Überschirmende Flächen und Zusatzbewertungen						
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34	80	57	2.720	- 1.938
SUMME					2.720	- 1.938
BIOTOPWERTDIFFERENZ						163.370

Tabelle 1: Ermittlung des zu erbringenden Ausgleichs in Biotopwertpunkten

Für die bereits als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen wird im Rahmen der Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung gemäß der Bewertungsmethodik verbal-argumentativ verfahren. Grundlage der Bilanzierung ist die Bewertung der Flächen anhand der zugeordneten Nutzungstypen und Flächengrößen sowie der festgelegten Wertpunkte pro Quadratmeter. Der planerische Bestandswert wird auf Basis einer 80-prozentigen Bebauung mit einer versiegelten Fläche von 40.725 Quadratmetern abgebildet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen zu einer Erhöhung der heranziehbaren und somit überbaubaren Fläche auf insgesamt 47.263 Quadratmeter.

Damit ergibt sich, dass 6.538 Quadratmeter Fläche künftig als vollversiegelt zu bewerten sind und ihren bisherigen Status als gärtnerisch gepflegte Anlage mit 14 Biotopwertpunkten verlieren. Die Bereiche der bestehenden und planmäßig gesicherten Ortsrandeingrünung mit einer Fläche von 8.173 Quadratmetern bleiben unverändert als grünordnerische Pflanzungen erhalten.

Das daraus entstehende Biotopwertdefizit wird durch die Festsetzung und Realisierung begrünter Dachflächen kompensiert, die mit 19 Biotopwertpunkten bewertet sind. Der Bauaufsichtsbehörde liegt ein Bauantrag für 2.160 Quadratmeter Dachbegrünung vor, weitere Bauabschnitte sollen in Abhängigkeit der konkreten Ausgestaltung mit einer begrünten Dachfläche von insgesamt 4.000 bis 5.000 Quadratmetern kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden.

Es wird festgestellt, dass die zusätzliche Versiegelung von rund 6.500 Quadratmetern durch die Herstellung von Dachbegrünungen mit vergleichbarer Flächengröße innerhalb des Plangebiets unmittelbar ausgeglichen wird. Die Begrünung der Dachflächen fungiert hierbei als in situ wirkende Kompensationsmaßnahme, die den Verlust an ökologischer Wertigkeit, verursacht durch die Versiegelung, nach den Maßgaben der Hessischen Kompensationsverordnung sachgerecht kompensiert.

3.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wurde in Anlehnung an die Vorgehensweise der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26. Oktober 2018 das durch die Erweiterungsfläche ausgelöste Biotopwertdefizit bilanziert. Das Defizit im Biotopwert beläuft sich gemäß der Bewertungssystematik nach KV auf 163.370 Biotopwertpunkte.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 35 C/1 „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“

Darüber hinaus wird im Rahmen der Umweltprüfung ein zusätzliches Biotopwertdefizit des Eingriffs in das Schutzgut Boden von 36.800 Biotopwertpunkten festgestellt.

Biotopwertdefizit im Rahmen der städtebaulichen Eingriffsregelung: 163.370 BWP

Biotopwertdefizit im Rahmen der bodenbezogenen Eingriffe: 36.800 BWP

Summe des auszugleichenden Biotopwertdefizites: 200.170 BWP

Es ist hervorzuheben, dass der Bebauungsplan zahlreiche in situ wirkende Ausgleichsmaßnahmen enthält, welche unmittelbar im räumlichen Geltungsbereich umgesetzt werden und einen Bilanzwert von etwa 250.000 Biotopwertpunkten erzielen. Lediglich das verbleibende Defizit in Höhe von 200.170 wird im Wege einer externen naturschutzfachlichen Maßnahme ausgeglichen. Diese Maßnahme sieht die ökologische Aufwertung eines aus zwei Teilbereichen bestehenden Grünlandkomplexes in der Gemarkung Sachsenhausen (Waldeck), Flur 40, Flurstück 12, vor. Die gewählte Ausgleichsfläche befindet sich im selben Naturraum und Landkreis wie die Eingriffsfläche und erfüllt somit die gesetzlichen, raumbezogenen Vorgaben.

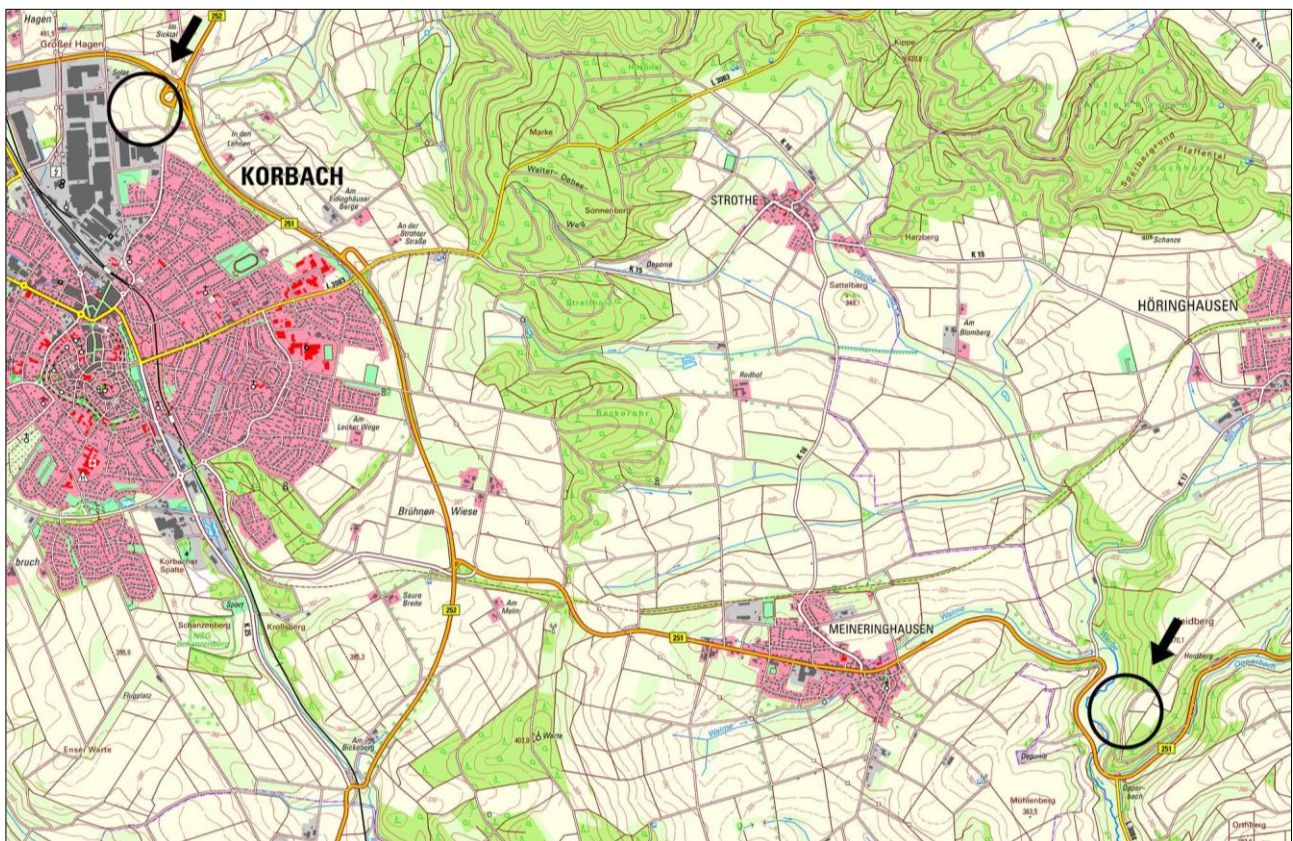


Abbildung 7: Räumliche Zuordnung der Kompensationsmaßnahme

Im südlichen Bereich der Fläche wurde im Rahmen der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) ein Bestand des FFH-Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ mit gutem Erhaltungszustand (B) dokumentiert. Die ökologischen Defizite der 3.508 Quadratmeter umfassenden Fläche sollen durch ein angepasstes Pflegeregime gezielt behoben werden. Begleitend ist ein Monitoring vorgesehen, um die Entwicklungsziele regelmäßig zu evaluieren und bei Bedarf steuernd einzugreifen. Um einen aktuellen Eindruck zu bekommen, fand Mitte April 2025 eine Übersichtbegehung zur Einschätzung des Potenzials der Fläche statt. Dabei zeigte sich die Fläche

weiterhin als typische magere Flachland-Mähwiese. Kennarten wie Wiesenlabkraut (*Galium album*) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) sind weiterhin vorhanden und bestätigen die Zuordnung zum Lebensraumtyp 6510. Allerdings sind mittlerweile Anzeichen eines Pflegerückstands sichtbar, etwa durch das vermehrte Auftreten von Brachezeigern wie der Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*). Dies deutet auf eine unzureichende oder nicht regelmäßige Mahd hin, was den Erhaltungszustand der Fläche langfristig beeinträchtigen könnte. Um den Lebensraumtyp zu stabilisieren und zu verbessern, sind gezielte Maßnahmen zur Förderung der typischen Artenvielfalt und zur Optimierung der Bewirtschaftung notwendig. Die Beeinträchtigungen durch Brachezeiger können durch eine angepasste Pflege kurzfristig behoben werden. Eine regelmäßige, extensive Mahd kann den guten Erhaltungszustand kurzfristig wiederherstellen.

Der nördlich angrenzende verbleibenden 8.255 Quadratmeter umfassende Teilbereich unterscheidet sich deutlich vom südlichen ökologisch höherwertigen Bereich. Hier handelt es sich um kurzrasiges, beweidetes Grünland mit einer heterogenen Struktur, die durch die Beweidung bedingt ist. Zum Zeitpunkt der Begehung war das Hasenbrot (*Luzula campestris*) aspektprägend, daneben wurden weitere typische Arten wie Weißklee (*Trifolium repens*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) und Rotschwingel (*Festuca rubra*) festgestellt. In einzelnen, wüchsigeren Bereichen dominieren Fuchschwanzgras (*Alopecurus pratensis*) und Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), was vermutlich auf Geilstellen oder Futterstellen des Weideviehs zurückzuführen ist, an denen durch konzentrierten Nährstoffeintrag das Wachstum nährstoffliebender Arten gefördert wird. Bemerkenswert ist ein Vorkommen der Wiesenprimel (*Primula veris*) auf der Fläche. Diese Art steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Hessens und ist nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt. Ihr Vorkommen verleiht der Fläche eine erhöhte naturschutzfachliche Bedeutung.

Das vorrangige Ziel der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahme besteht darin, durch ein gezieltes Pflegeregime eine Entwicklung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlands zu fördern. Damit wird das naturschutzfachliche Potenzial der mäßig intensiv genutzten Flächen durch Förderung standorttypischer Grünlandgesellschaften nachhaltig erhöht. Idealerweise soll die Ausbreitung der angrenzenden, bereits kartierten mageren Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) auf die übrige Ausgleichsfläche gefördert werden. Zur Zielerreichung ist eine extensive Bewirtschaftung vorgesehen, welche eine boden- und insektenschonende Pflege durch ein bis zwei Mahden pro Jahr – frühestens ab Mitte Juni – einschließt. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln wird vollständig verzichtet. Zur gezielten Förderung der Artenvielfalt kann zu Beginn der Maßnahme eine Mahdgutübertragung erfolgen. Das übergeordnete Entwicklungsziel für die Fläche besteht darin, ein Biotop zu schaffen, das mindestens als „sonstiges extensives Grünland“ eingestuft werden kann.



Abbildung 8: Konkrete Abgrenzung der Kompensationsmaßnahme

Für die Erreichung des angestrebten Zielbiotops ist ein kurz- bis mittelfristiger Entwicklungszeitraum zu veranschlagen. Zur rechtlichen Absicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Im Anschluss daran erfolgt die dingliche Sicherung der Maßnahme durch einen entsprechenden Eintrag im Grundbuch. Ein Monitoring erfolgt zur Sicherung der gewünschten Funktion und Entwicklung der Kompensationsmaßnahme.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/m²	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Be-stand						
06.310	Extensiv genutzte Flachland-Mähwiesen Meist 2-malige Nutzung, kein oder geringer Düngungseinfluss, artenreich	45*	3.508	0	157.860	0
06.310	Extensiv genutzte Flachland-Mähwiesen Meist 2-malige Nutzung, kein oder geringer Düngungseinfluss, artenreich	55	0	3.508	0	-192.940
06.330	Sonstige extensiv genutzte Mähwiesen	55	0	8.255	0	- 454.025
06.340	Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität meist 2-3 malige Nutzung mit deutlichem Düngungseinfluss, mäßig artenreich	35	8.255	0	288.925	0
Summe			11.763	11.763	446.785	- 646.965
Biotopwertdifferenz					200.180	

Tabelle 2: Ermittlung des erbrachten Ausgleichs in Biotopwertpunkten

3.3 Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 C / 1 „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Ziel dieser Prüfung ist es, die durch die Planung verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung ist integraler Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans und berücksichtigt dabei die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushalts und der Landschaftspflege. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Entwicklungsabsichten der Kreis- und Hansestadt Korbach informiert. Sie wurden aufgefordert, sich insbesondere zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sowie zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Diese Beteiligung diente dazu, der Kreis- und Hansestadt Korbach die notwendigen Informationen für die Festlegung des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung bereitzustellen.

Die Rückmeldungen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange ergaben keine zusätzlichen Anforderungen über die bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorliegenden Inhalte hinaus. Somit konnten die Planungsabsichten mit Ausnahme der Ergänzung einer Kompensationsmaßnahme ohne weitere Änderungen oder Ergänzungen weitergeführt werden. Dies zeigt, dass die bisherige Planung den relevanten umweltrechtlichen Anforderungen entspricht und keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind.

3.4 Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Verbote und Ausnahmeregelungen gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen. Zwar greifen die artenschutzrechtlichen Verbote grundsätzlich erst beim Vollzug des Bebauungsplans, also bei der konkreten Umsetzung der baulichen Maßnahmen, und nicht während der planerischen Vorbereitung durch die Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen. Dennoch ist es erforderlich, bereits im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz entstehen. Bauleitpläne, deren Festsetzungen gegen artenschutzrechtliche Vorgaben verstoßen und somit nicht umsetzbar sind, können ihre städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsfunktion nicht erfüllen und widersprechen damit § 1 Abs. 3 BauGB. Dieser Paragraph verlangt, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dabei auch die Belange des Umweltschutzes berücksichtigen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde auf Grundlage bisheriger Erkenntnisse aus dem Jahr 2017 eine Vorprüfung durchgeführt. Diese diente dazu, den damals ermittelten Zustand zu bestätigen oder mögliche Veränderungen gegenüber 2017 zu bewerten. Hierfür wurden Vor-Ort-Begehungen durchgeführt, bei denen gezielt nach artenschutzrechtlich relevanten Arten und Lebensräumen gesucht wurde. Dabei konnten Erkenntnisse über das Artenspektrum und potenzielle Lebensräume gewonnen werden. Die Vorprüfung ergab Hinweise auf Artpotenziale, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ist ein zentraler Bestandteil der Bauleitplanung, da sie

sicherstellt, dass keine Konflikte mit geschützten Arten entstehen und die Planung rechtssicher umgesetzt werden kann. Durch diese Vorgehensweise wird gewährleistet, dass die Planung sowohl den Anforderungen des Artenschutzes als auch den städtebaulichen Zielen gerecht wird. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans rechtlich abgesichert ist und keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorgaben auftreten. Dies trägt dazu bei, eine nachhaltige und umweltverträgliche Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen.

Reptilienfauna

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein mögliches Vorkommen von Reptilien im Plangebiet und der angrenzenden Böschung im Norden bewertet. Bereits im Jahr 2017 wurden entsprechende Begehungen durchgeführt, um die Lebensraumeigenschaften zu bewerten und potenzielle Vorkommen festzustellen. Dabei wurden gezielt Sonnenplätze und geeignete Versteckstrukturen kontrolliert, die für Reptilien von Bedeutung sind. Insbesondere wurden ausliegende Pappen an der Böschung des Schotterplatzes untersucht, da diese häufig als Rückzugsorte und Wärmequellen für Reptilien dienen können. Damals konnten keine Nachweise für das Vorkommen von Reptilien erbracht werden. Im Zuge der aktuellen Vor-Ort-Begehungen wurde der Zustand der Lebensräume erneut bewertet, um mögliche Veränderungen gegenüber 2017 zu erfassen. Die Untersuchungen ergaben, dass sich die Lebensraumeigenschaften seit 2017 nicht verbessert haben. Es wurden weder Beobachtungen noch Hinweise auf ein Vorkommen von Reptilien wahrgenommen. Die Böschung sowie das Plangebiet weisen weiterhin keine geeigneten Bedingungen für die Ansiedlung von Reptilien auf, sodass ein Vorkommen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Aufgrund dieser Ergebnisse wird eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für nicht erforderlich erachtet. Da keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Reptilienarten vorliegen und die Lebensraumeigenschaften für diese Tiergruppe unzureichend sind, bestehen keine Konflikte mit den Vorgaben des besonderen Artenschutzes.

Wirbellosenfauna:

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein mögliches Vorkommen von Wirbellosen im Plangebiet bewertet. Bereits im Jahr 2017 wurden entsprechende Begehungen durchgeführt, um die Lebensraumeigenschaften zu bewerten und potenzielle Vorkommen festzustellen. Damals wurde ein Vorkommen des Hauhechel-Bläuling (Polyommatus icarus), Grünader-Weißling (Pieris napi), Tagpfauenauge (Nymphalis io), Kleiner Fuchs (Nymphalis urticae), Mauerfuchs (Lasiommata megera), Kleines Wiesenvögelchen (Coenonympha pamphilus) und Großes Ochsenauge (Maniola jurtina) nachgewiesen. Der durch den Bebauungsplan Nr. 35 C/1 „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“ ausgelöste Eingriff erfolgt ausschließlich auf intensiv bewirtschafteten Ackerflächen. Lebensräume mit übergeordneter Bedeutung für Wirbellose werden somit nicht beeinträchtigt. Durch die verpflichtende Dachbegründung werden habitatverbessernde Maßnahmen umgesetzt. Aufgrund der Eingriffsfläche wird eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für nicht erforderlich erachtet. Durch die darüber hinaus festgelegten habitatverbessernden Maßnahmen bestehen keine Konflikte mit den Vorgaben des besonderen Artenschutzes.

Fledermausfauna

In 2017 konnte mit insgesamt 9 Kontakten in 3 Stunden Kartierzeit nur wenig Fledermausaktivität nachgewiesen werden. Aufgrund des unveränderten Zustands der Flächen sind keine Veränderungen der Aktivitäten zu erwarten. Alle Gehölz- und Baumstrukturen bleiben erhalten. Eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird daher für nicht erforderlich erachtet. Durch die darüber hinaus festgelegten habitatverbessernden Maßnahmen bestehen keine Konflikte mit den Vorgaben des besonderen Artenschutzes.

Avifauna

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 C „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“ wurden naturschutzfachliche Untersuchungen zur Avifauna mit vier Geländebegehungen in 2017 durchgeführt. Der Schwerpunkt der Erfassung lag auf sogenannten planungsrelevanten Arten, also Vogelarten mit einem ungünstigen Erhaltungszustand, die bei den damaligen Entwicklungsabsichten besonders berücksichtigt werden mussten. Im Untersuchungsgebiet, das auch das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 35 C/1 „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“ abdeckt konnten in 2017 insgesamt 17 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen bei 14 Arten ein Brutverdacht bestand. Unter diesen Brutvogelarten wiesen fünf Arten gemäß der „Ampelliste“ der Staatlichen Vogelschutzwarte Hessen (VSW-FFM 2014) einen ungünstigen Erhaltungszustand auf. Hierbei handelt es sich um die **Feldlerche** (*Alauda arvensis*), den **Haussperling** (*Passer domesticus*), den **Feldsperling** (*passer montanus*), den **Bluthänfling** (*Carduelis cannabina*) und die **Goldammer** (*Emberiza citrinella*).

Diese Arten stehen unter besonderem Schutz und erfordern eine sorgfältige Berücksichtigung im Rahmen der Planung.

Im Bebauungsplan Nr. 35 C „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“ aus dem Jahr 2017 wurde eine gezielte Maßnahme zur Förderung der **Feldlerche** festgesetzt, um dieser charakteristischen Vogelart der offenen Agrarlandschaft ein geeignetes Ersatzhabitat anzubieten. Im Rahmen der Planung wurden sogenannte Feldvogelfenster vorgesehen, die speziell darauf ausgelegt sind, den Lebensraum der Feldlerche zu unterstützen und ihre Brut- und Nahrungssuche zu erleichtern. Die Maßnahme wurde nachweislich umgesetzt und erfüllt ihre Wirkung.

Feldlerchenfenster sind unbewachsene oder nur spärlich bewachsene Bereiche innerhalb von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die den Boden frei zugänglich machen und damit ideale Bedingungen für die Feldlerche schaffen. Sie bieten dieser bodenbrütenden Art optimale Brutplätze sowie offene Flächen für die Nahrungssuche. Durch die Etablierung dieser Fenster konnte ein attraktives Ersatzhabitat geschaffen werden, das den Bedürfnissen der Feldlerche entspricht und ihre Umsiedlung im räumlichen Kontext des Plangebietes fördert.

Die Feldlerche ist eine typische Vogelart der offenen Agrarlandschaft und bevorzugt weite, unstrukturierte Flächen mit freiem Horizont und niedrigwüchsiger Vegetation. Vertikale Strukturen wie Gehölze, Baumreihen, Einzelbäume oder Gebäude sowie Straßen und Siedlungen werden von der Feldlerche gemieden. Dieses ausgeprägte Meideverhalten gegenüber solchen Strukturen ist gut dokumentiert und wird als Schutzmechanismus gegen Prädatoren sowie als Reaktion auf Störungen durch Lärm und Bewegung interpretiert. Studien zeigen, dass Feldlerchen einen Abstand von

mindestens 50 bis 150 Metern zu vertikalen Strukturen und Straßen einhalten, abhängig von deren Größe und Ausprägung. Das Plangebiet wird durch die im Bebauungsplan Nr. 35 C „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“ ermöglichte neue Silhouette des Gewerbe- und Industriegebiete sowie durch die angrenzende Bundesstraße geprägt. Diese Bereiche sind von Gehölzstrukturen, Einzelbäumen und den betriebsbedingten Wirkungen wie Bewegungen und Schallemissionen gekennzeichnet. Die Kombination aus vertikalen Strukturen und den Störungen durch Verkehrslärm sowie betriebliche Aktivitäten schafft für die Feldlerche keine geeigneten Bedingungen als Brut- oder Nahrungshabitat. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass die Feldlerche das Plangebiet meidet. Im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen konnten zudem keine Sichtbeobachten nachgewiesen werden.

Es wird erwartet, dass die Feldlerche etablierte und attraktivere Standorte im Umfeld aufsucht, die weniger durch vertikale Strukturen oder anthropogene Einflüsse belastet sind, wie beispielsweise die bereits umgesetzten Maßnahmenflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 35 C „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“. Aufgrund der vorhandenen Störungen im Umfeld des Plangebietes und dem fehlenden Lebensraumpotential wird eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für nicht erforderlich erachtet. Durch die darüber hinaus weiterhin umzusetzenden habitatverbessernden Maßnahmen bestehen keine Konflikte mit den Vorgaben des besonderen Artenschutzes.

Eine Tötung oder Schädigung von Individuen europäischer Vogelarten wie die Zerstörung aktuell genutzter Fortpflanzungsstätten, insbesondere von **Haussperling, Feldsperling, Bluthänfling oder Goldammer**, lässt sich durch die Begrenzung der Baufeldvorbereitungen auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeiten (01.10.-28.02.) wirksam vermeiden. Auch Störungen während der Fortpflanzungszeit können auf diese Weise reduziert werden. Darüber hinaus sind die vorhandenen Hecken und Gehölze am Gebietsrand mit einer Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert, sodass diese Strukturen erhalten und eine angrenzende Neupflanzung ergänzt wird. Hierdurch werden ruderale Flächen mit einem Angebot an Kräutern, Samen und Früchten als Nahrungsflächen für samenfressende Vögel geschaffen. Durch die verpflichtenden Maßnahmen zur Durchgrünung der Gewerbe- und Industriegebiete sowie der verpflichtenden Begrünung von Dachflächen werden zusätzlich habitatverbessernde Maßnahmen geschaffen.

Da eine Beschränkung der Baufeldfreimachung auf einen Zeitraum außerhalb der Brut- und Setzzeiten verbindlich festgesetzt wird und die Gehölze, Bäume und sonstigen Bepflanzungen nicht eingegriffen wird, wird eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für nicht erforderlich erachtet. Durch die darüber hinaus weiterhin umzusetzenden habitatverbessernden Maßnahmen bestehen keine Konflikte mit den Vorgaben des besonderen Artenschutzes.

3.5 Gebietsschutz

Der Gebietsschutz wird in der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB und § 1a Abs. 4 BauGB berücksichtigt. Aufgrund der Lage des Plangebietes bzw. der Entfernung zu Schutzgebieten können nachteilige Auswirkungen auf die „Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

(Natura 2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Natura 2000-Gebiete – FFH-Verträglichkeit

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von 1.850 Metern östlich zum Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Twiste mit Wilde, Watter und Aar“. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ist mit hinreichender Sicherheit anzunehmen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das 147 Hektar umfassende FFH-Gebiet zu erwarten sind.

Naturschutzgebiete

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von 3.250 Metern südlich zum Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das Naturschutzgebiet „Schanzenberg bei Korbach“. Zwischen dem Schutzgebiet und den verfahrensgegenständlichen Flächen befindet sich das gesamte Stadtgebiet. Aufgrund der Lage und der Entfernung zum Plangebiet ist mit hinreichender Sicherheit anzunehmen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das 7,0 Hektar umfassende Naturschutzgebiet zu erwarten sind.

Landschaftsschutzgebiete

Im Umkreis von 5 Kilometern befinden sich keine durch Landschaftsschutzgebiete ausgewiesenen Schutzkulissen.

Biotopkatasterflächen, Biotopverbundflächen, gesetzlich geschützte Biotope

Dem NaturegViewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie sind keine entsprechenden Flächen zu entnehmen.

4 Umweltauswirkungen

Schutzgüter Boden und Fläche

Im Verlauf der Bauausführung sind Boden und Fläche mehreren Wirkungen ausgesetzt, die sowohl temporär als auch dauerhaft die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigen können. Während der Bauphase kommt es insbesondere durch den Einsatz von Baustellenfahrzeugen zu Bodenverdichtungen und Erschütterungen, die die physikalische Struktur des Bodens nachteilig beeinflussen. Zusätzlich entstehen durch Erdarbeiten wie Abgrabungen und Aufschüttungen Verluste ökologisch wirksamer Bodenschichten, da Boden großflächig bewegt und teilweise zwischengelagert wird. Bei ungünstigen Witterungsbedingungen besteht ein erhöhtes Risiko für weitere Verdichtung, wodurch das Porengefüge und die biologische Durchwurzelbarkeit des Bodens gemindert werden.

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Flächen durch betriebsbedingte Nutzungen wie Verkehr und Lagerhaltung zusätzlichen Belastungen, darunter Einträge durch Reifenabrieb, Bremsmaterial sowie Treib- und Schmierstoffe ausgesetzt, wodurch die chemische und biologische Bodenqualität beeinträchtigt werden kann.

Anlagenbedingt führt die dauerhafte Versiegelung von Flächen zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Dazu zählen die Lebensraum-, Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen ebenso wie die regulatorische Fähigkeit des Bodens, Temperatur und Feuchte auszugleichen sowie organische Stoffe umzusetzen und mineralische

Nährstoffe verfügbar zu halten. Auf versiegelten Bereichen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser ausgeschlossen, wodurch die Neubildung des Grundwassers reduziert und der Bodenwasserhaushalt langfristig negativ beeinflusst werden kann.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Während der Bauphase kommt es zu temporären Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren durch Emissionen wie Staub, Lärm und künstliches Licht, die überwiegend durch Baumaschinen und den Baustellenbetrieb verursacht werden. Zusätzlich werden Flächen als Lebensraum durch die Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Bodenmieten sowie durch Erdarbeiten beansprucht und damit bestehende Vegetationsbestände entfernt oder beschädigt. Die Mobilisierung und Einträge von Schadstoffen aus Baustellenfahrzeugen, insbesondere Treibstoffe und Schmiermittel, können zudem ökologische Funktionen des Bodens und die Entwicklungssituation der Flora verändern.

Aufgrund der vorherrschenden intensiven ackerbaulichen Nutzung präsentieren sich die untersuchten Flächen als homogen strukturiert und weisen eine geringe Biodiversität auf. Die Monotonie der Nutzungsweise sowie der regelmäßige Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln führen zu einem Defizit naturschutzfachlich wertvoller Strukturen und einer verarmten Flora und Fauna, wie dies für intensiv genutzte Agrarlandschaften typischerweise zu beobachten ist.

Im Betrieb können zusätzliche Belastungen für die Fauna und Flora durch Licht- und Lärmemissionen entstehen, die insbesondere nachtaktive und lichtempfindliche Tierarten beeinträchtigen. Dazu zählen beispielsweise Insekten und Fledermäuse, deren Aktivität und Lebensraumstruktur durch künstliche Beleuchtung und Störung nachhaltig verändert werden kann. Ergänzend sind stoffliche Emissionen wie Abgase sowie Einträge durch Betriebsmittel zu berücksichtigen, die eine Verschlechterung der Bodenqualität und indirekt auch eine Hemmung des Pflanzenwachstums bewirken können.

Durch die anlagenbedingte Versiegelung von Flächen entstehen weitere Verluste natürlicher Lebensräume, was zu einer verringerten ökologischen Funktionsfähigkeit der Flächen und einer intensiven Beeinträchtigung des Wasserhaushalts führt. Versiegelte Flächen verhindern die Versickerung von Niederschlagswasser, was speziell für feuchtigkeitsabhängige Pflanzenarten nachteilig ist.

Schutzgut Wasser

Im Zuge der Bauausführung kann es infolge des Einsatzes von Baustellenfahrzeugen zu Bodenverdichtungen und mechanischen Erschütterungen kommen, die die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens einschränken und einen erhöhten Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser verursachen. Temporäre Lagerungen, Abgrabungen und Aufschüttungen führen zu einer Veränderung der Bodenporenstruktur und beeinträchtigen die Speicher- und Filterfunktionen des Bodens. Bei sachgemäßer Handhabung von Betriebs-, Bau- und Schmierstoffen ist nicht mit einer relevanten Verschmutzung des Grundwassers zu rechnen; unsachgemäße Anwendungen könnten jedoch lokal ein Gefährdungspotenzial darstellen.

Während des Betriebs entstehen zusätzliche Risiken für die Wasserqualität durch stoffliche Einträge wie Streusalz, Reifen- und Bremsabrieb sowie austretende Betriebsstoffe, die auf befestigten und versiegelten Flächen in das Entwässerungssystem gelangen können. Die anlagenbedingte Versiegelung von Grundstücksflächen vermindert

die natürliche Infiltration und damit die Grundwasserneubildungsrate, was eine dauerhafte Verschiebung des natürlichen Wasserhaushalts bewirkt. Damit einhergehend gehen mit der Versiegelung sämtliche wichtigen Bodenfunktionen – insbesondere die Wasser- und Nährstoffspeicherung, Filter- und Pufferleistung – verloren.

Die dauerhafte Veränderung der Fläche durch bauliche Anlagen begünstigt einen erhöhten Oberflächenabfluss sowie eine Belastung des Entwässerungssystems. Darüber hinaus besteht bei unsachgemäßen Bauausführungen oder bei Leckagen in den Abwassersystemen ein erhöhtes Risiko für eine Beeinträchtigung des Grundwassers. Das Vorhaben erfordert daher eine konsequente Umsetzung von Maßnahmen zur Minimierung von Einträgen und zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen in Übereinstimmung mit den relevanten wasserrechtlichen Vorschriften, um den Schutz des Wassers als natürliches Gut sicherzustellen

Schutzgüter Luft und Klima

Während der Bauphase entstehen durch den Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen Luftschadstoffe wie Stickoxide, Feinstaub (PM10/PM2,5), Schwefeldioxid und Kohlendioxid, die die lokale Luftqualität beeinträchtigen und zur Belastung des Klimas beitragen. Zusätzliche Staubentwicklung entsteht durch Erdarbeiten, Aufschüttungen sowie den Betrieb auf unbefestigten Flächen. Der dabei entstehende Energieverbrauch führt zur Freisetzung von Treibhausgasen mit negativen Auswirkungen auf das regionale und globale Klima.

Im laufenden Betrieb können weitere Emissionen, insbesondere durch Abgase aus Heizungsanlagen, Klimaanlage und erhöhtem Verkehrsaufkommen, eine Verschlechterung der Luftqualität bewirken und die CO₂-Belastung erhöhen. Diese verkehrsbedingten Emissionen verstärken sowohl die Luftverschmutzung als auch den Klimawandel.

Durch die dauerhafte Versiegelung von Flächen im Zuge der Errichtung von Gebäuden, Straßen und weiteren Infrastrukturen gehen wesentliche Funktionen der natürlichen Vegetation verloren, wie die Bindung von Schadstoffen und die CO₂-Aufnahme. Gleichzeitig entfällt die Möglichkeit zur natürlichen Verdunstungskühlung, wodurch sich die Umgebungstemperaturen erhöhen und das lokale Mikroklima verändert wird. Versiegelte Flächen bewirken eine stärkere Aufheizung und reduzieren die Luftzirkulation, wodurch sich thermische Belastungen verstärken und die Luftqualität weiter sinkt. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen verschlechtert zudem die Fähigkeit des Gebiets, Schadstoffe aus der Umgebungsluft zu filtern.

Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Während der Bauphase sind erhebliche, überwiegend temporäre Veränderungen im Landschaftsbild zu erwarten. Der Einsatz von Baumaschinen, Baustellenfahrzeugen und Baustelleneinrichtungen verursacht Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen, die die akustische und visuelle Qualität der landschaftlichen Umgebung beeinträchtigen. Durch Erdbewegungen, Abgrabungen und technische Aufbauten werden die natürliche Topografie und gewachsene Landschaftsstrukturen gestört. Durch die Flächeninanspruchnahme werden bestehende landschaftsprägende Elemente teilweise beseitigt, was das ästhetische Erscheinungsbild nachhaltig verändert.

Betriebsbedingte Einflüsse entstehen insbesondere durch Verkehrslärm, künstliche Beleuchtungen und die Errichtung von Werbeanlagen, welche in ländlichen oder naturnahen Gebieten als Fremdelemente wahrgenommen und als störend empfunden

werden können. Die Erhöhung der Verkehrs- und Betriebsintensität führt zu einer nachhaltigen Steigerung des Lärmpegels, wodurch die Erholungsfunktion der Landschaft gemindert und die ruhige Nutzung des Umfelds beeinträchtigt wird.

Die dauerhafte Versiegelung von Flächen im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen, Straßen und Verkehrsflächen stellt eine tiefgreifende Veränderung der Landschaftsstruktur dar. Hierdurch gehen naturräumliche und landschaftsästhetische Qualitäten verloren, das Landschaftsbild wird fragmentiert und die Verständlichkeit der natürlichen Raumgliederung reduziert. Insbesondere vor dem Hintergrund einer bereits bestehenden Vorbelastung durch vorhandene Bundesstraßen und gewerbliche Nutzungen ist das Landschaftsbild im relevanten Plangebiet zusätzlich beeinträchtigt und zerschnitten. Die genannten Veränderungen unterstreichen die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit von Eingriffen in das Schutzgut Landschaft und die Notwendigkeit, entsprechende ausgleichende und gestalterische Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung des Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit

Während der Bauphase treten temporäre Belastungen für den Menschen und seine Gesundheit auf, die auf den Einsatz von Baustellenfahrzeugen, Maschinen und temporären Anlagen zurückzuführen sind. Es kommt zu erhöhten Emissionen von Staub-, Lärm- und Licht, welche die Wohn- und Erholungsqualität der Anwohner im Umfeld beeinträchtigen können. Zusätzlich entstehen Erschütterungen durch Baumaßnahmen, die das subjektive Wohlbefinden der Bevölkerung beeinflussen. Im Baustellenbereich besteht ein erhöhtes Unfallrisiko.

Im späteren Betrieb sind mit einer Zunahme des Verkehrs und einer dauerhaften Steigerung der Lärmemissionen zu rechnen. Weiterhin können Lichtemissionen und stoffliche Einträge (wie Abgase oder Staub) die Umwelt- und Lebensqualität der angrenzenden Wohnbereiche beeinträchtigen.

Anlagenbedingt führt die Errichtung eines Gewerbe- und Industriegebietes zu einer dauerhaften Umwandlung und Versiegelung von Flächen, was nicht nur die lokale Flora und Fauna beeinflusst, sondern auch zu einer Neubewertung der landschaftlichen und kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet und dessen Umgebung führt. Die Zerschneidung bestehender Strukturen kann Funktionszusammenhänge und Naherholungsqualitäten dauerhaft beeinträchtigen. Die Summe dieser Auswirkungen macht die Notwendigkeit einer planerischen Berücksichtigung und Umsetzung geeigneter Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Menschen, seiner Gesundheit und seiner Lebensqualität deutlich.

4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Inanspruchnahme von bereits versiegelten und vorgeprägten Flächen

Die für die Nachverdichtung vorgesehenen Flächen weisen bereits eine bauliche Prägung und einen vorhandenen Grad an Flächenversiegelung auf. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die zusätzliche Inanspruchnahme bislang unversiegelter Außenbereichsflächen vermieden. Damit unterstützt das Vorhaben die flächeneffiziente Nutzung bestehender Bauflächen und entspricht den raumordnungs- und naturschutzrechtlichen Zielsetzungen einer nachhaltigen Innenentwicklung.

Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen ohne Schutzgebiete oder geschützte Biotop, auf Flächen mit geringem ökologischem Wert

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Flächen ohne Schutzgebiet oder geschützte Biotope gelenkt, um die negativen Auswirkungen auf besonders wertvolle und schützenswerte Landschaftsbestandteile zu vermeiden. Hierdurch sollen nachteilige Auswirkungen auf die Biodiversität vermieden werden.

Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Landschaftsstrukturen ohne besondere Geländemerkmale

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Landschaftsstrukturen ohne besondere Geländemerkmale gelenkt, um nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Ein Gelände ohne besondere Geländemerkmale bedarf darüber hinaus keinen erhöhten Aufwand bei der Erschließung.

Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen ohne besonderen Wert für geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Flächen ohne besonderen Wert für geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler gelenkt, um Denkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten.

Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Böden mit geringem Erfüllungsgrad gelenkt, um hochwertige Böden zu schützen und wertvolle Bodenfunktionen zu erhalten. Durch die Konzentration der Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringem Erfüllungsgrad werden wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen geschont, die für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen unverzichtbar sind.

Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen ohne übergeordnete thermische Ausgleichsfunktion

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Flächen ohne übergeordnete thermische Ausgleichsfunktion gelenkt, um Maßnahmen der Klimaanpassung sicherzustellen und nachteilige Auswirkungen auf das Stadtklima zu vermeiden (Vermeidung von Wärmeinseln).

Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf bereits technisch überprägte Flächen

Die Flächeninanspruchnahme wird auf Flächen gelenkt, deren Umgebung bereits technisch überprägt ist, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und die vorhandenen Infrastrukturen der bereits erschlossenen Gebiete nutzen zu können. Durch die bestehende Landschaftsbildbeeinträchtigung in der unmittelbaren Umgebung werden neue Beeinträchtigungen an anderer Stelle vermieden.

Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen mit vorhandener Anbindung an bestehende Verkehrsflächen

Die Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen mit vorhandener Anbindung an bestehende klassifizierte Straßen erfolgt, um eine effiziente Nutzung bestehender Infrastrukturen zu ermöglichen. Durch die Anbindung können bereits vorhandene Infrastruktur wie Straßen, Wasser- und Stromleitungen sowie öffentliche Einrichtungen genutzt werden. Dies reduziert die Kosten für Neubauten und vermeidet den zusätzlichen Flächenverbrauch. Die Konzentration auf arrondierende Flächen vermeidet eine Zersiedelung. Durch die Bündelung des Siedlungsraums bleibt die Landschaft geschützt. Durch den direkten Anschluss an die Landesstraße werden zusätzliche Verkehre und somit auch Lärm für Anwohner in benachbarten Wohngebieten vermieden.

Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf Flächen ohne Funktion als Verbindungskorridor, keine Zerschneidung von Landschaftsteilen, stattdessen Arrondierung des Stadtrandes

Durch die Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf weniger sensible Bereiche wird der Lebensraumverbund bzw. ökologische Netzwerke erhalten. Dies entspricht den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und des Raumordnungsgesetzes zur Erhaltung eines wirksamen Freiraumverbundsystems

Sicherung des 10,0 Meter breiten Gewässerrandstreifens als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahme soll potenzielle negative Auswirkungen auf das Fließgewässer bereits im Vorfeld verhindern. Der Randstreifen schützt das Gewässer vor einer Bebauung, reduziert Bodenerosion und Sedimenteinträge und erhält die natürliche Ufervegetation, die als Lebensraum für zahlreiche Arten dient. Zudem bewahrt er wichtige Bodenfunktionen und minimiert Störungen der Tierwelt. Durch diese Pufferzone werden die ökologischen Funktionen des Fließgewässers langfristig gesichert, Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden und die Biodiversität gefördert.

Erhaltung von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen

Die Erhaltung von Gehölzen verhindert Lebensraumverluste für Vogelarten wie Bluthänfling und Goldammer, die diese Strukturen als Nistplätze und Rückzugsorte nutzen. Sie schützt die Biodiversität und vermeidet Eingriffe in wichtige ökologische Funktionen. Darüber hinaus wird durch den Erhalt der vorhandenen Strukturen die Einbindung in das Landschaftsbild gefördert.

Festlegung einer bodenkundlichen Baubegleitung

Die Maßnahme soll potenzielle Schäden am Boden bereits während der Planung und Bauausführung verhindern. Durch die fachkundige Begleitung werden Maßnahmen zum Schutz des Bodens wie die Verhinderung von Verdichtungen, das Einhalten von bodenschonenden Baupraktiken und die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Rekultivierung umgesetzt. Dies minimiert irreversible Schäden an Bodenfunktionen wie Wasseraufnahme, Nährstoffspeicherung und Lebensraum für Bodenorganismen. Die bodenkundliche Baubegleitung trägt somit dazu bei, die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten und Umweltauswirkungen frühzeitig zu vermeiden.

Festlegung von Zeiträumen zur Baufeldfreimachung außerhalb der gesetzlichen Brut- und Setzzeiten

Durch die zeitliche Einschränkung wird sichergestellt, dass keine Brutstätten zerstört, Jungtiere gefährdet oder Tiere in ihrer natürlichen Entwicklung beeinträchtigt werden. Die Maßnahme schützt somit die Tierwelt vor vermeidbaren Eingriffen und trägt dazu bei, gesetzliche Vorgaben des Artenschutzes einzuhalten und die Biodiversität zu bewahren

Verwendung von Vogelschutzfolien

Vogelschutzfolien machen Glasflächen für Vögel sichtbar, indem sie optische Markierungen oder Muster enthalten, die von den Tieren wahrgenommen werden können. Diese Folien reduzieren die Gefahr von Kollisionen erheblich und tragen somit zum Schutz der Vogelpopulationen bei.

4.2 Minderungsmaßnahmen

Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche

Durch die Begrenzung der Maßzahl zur Steuerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl) wird der Anteil der bebauten oder versiegelten Flächen auf einem Grundstück eingeschränkt. Dies minimiert die negativen Auswirkungen auf das natürliche Bodenökosystem, wie beispielsweise die Beeinträchtigung der Wasseraufnahmefähigkeit. Eine geringere Versiegelung ermöglicht eine natürliche Versickerung von Regenwasser, was Überschwemmungen reduziert und grundsätzlich das Grundwasser auffüllt. Dies ist besonders wichtig für den Schutz natürlicher Wasserressourcen und die Vermeidung von Hochwasserrisiken. Die Begrenzung der Grundflächenzahl sorgt dafür, dass ausreichend unbebaute Flächen für Grünanlagen oder andere naturnahe Nutzungen erhalten bleiben. Dies trägt zur Erhaltung von Lebensräumen für Tiere bei. Die Begrenzung verhindert eine übermäßige Bebauungsdichte, wodurch ausreichende Abstände zwischen Gebäuden sowie Belichtung, Belüftung und Privatsphäre gewährleistet werden. Dies steigert die Lebensqualität für Bewohner.

Vorgaben zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen stellt eine wichtige Minderungsmaßnahme dar, da begrünte Flächen den Wasserhaushalt verbessern, indem sie die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhöhen, die Versickerung fördern und den Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen reduzieren. Gleichzeitig tragen sie zur Regulierung des Klimas bei, da sie durch Verdunstung und geringere Aufheizung der Flächen die sommerliche Hitzeentwicklung mindern und die nächtliche Abkühlung begünstigen. Darüber hinaus bieten solche Flächen wertvolle Lebensräume für Insekten, Vögel und andere Tiere und fördern so die biologische Vielfalt. Die Grünflächen unterstützen die Grundwasserneubildung, indem sie das Versickern von Regenwasser ermöglichen und so zur Anreicherung des Grundwasserspiegels beitragen. Begrünte Flächen verbessern die Luftqualität, da Pflanzen Schadstoffe aus der Luft filtern und Sauerstoff produzieren. Gleichzeitig wirken sie als natürlicher Erosionsschutz, da die Wurzeln der Pflanzen den Boden stabilisieren und ihn vor Abtragung durch Starkregen schützen.

Pflanzung von Bäumen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße

Das Anpflanzungsgebot für Bäume sichert den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung, die Lebens- und Nahrungsräume für Insekten und Vögel bietet. Der festgesetzte Mindestanteil von Vegetationsstrukturen mit Bäumen und Sträuchern soll die örtlichen Klimaverhältnisse positiv beeinflussen, indem Temperaturextreme durch eine Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden und der Wasserabfluss zeitverzögert wird. Durch eine geringere Verdunstung werden im Zusammenhang mit der Beschattung ausgeglichene Temperaturverhältnisse bewirkt und Aufheizeffekte versiegelter Flächen gemindert. Zudem soll die Bepflanzung Sauerstoff produzieren und gleichzeitig Kohlenstoffdioxid binden. Die strukturbildenden Anpflanzungen sollen das Erscheinungsbild des Baugebietes bereichern und die Einbindung in das Umfeld verbessern. Die Anpflanzungen sollen zur Gestaltung und Qualität des Umfeldes beitragen.

Verwendung heimischer und standortgerechter Arten

Die Verwendung einer auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmten Auswahl einheimischer Arten stellt eine Voraussetzung für die dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Raumes mit einem Gerüst naturnaher Gehölzstrukturen, das Lebensräume

für eine große Anzahl heimischer Tierarten bietet, dar. Die Verwendung standortgerechter einheimischer Arten reduziert darüber hinaus den Pflegeaufwand. Pflanzen können sich optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten. Weiterhin dient die Verwendung einheimischer Arten der langfristigen Erhaltung des gebietstypischen Charakters der vorhandenen Vegetation.

Bestimmung von Pflanzgrößen bei Jungbäumen

Entsprechende Pflanzgrößen bei Jungbäumen sollen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung des Baugebietes sicherstellen. Zudem ist zu erwarten, dass bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung auftreten. Die Festsetzung soll die Entwicklung des klimatisch wirksamen Grünvolumens bereits kurz- bis mittelfristig sicherstellen und bereits nach kurzer Entwicklungszeit eine attraktive Durchgrünung/Eingrünung des Baugebietes ermöglichen.

Gestaltung der baulichen Anlagen

Die ortstypische Gestaltung von baulichen Anlagen berücksichtigt die gewachsenen städtebaulichen Strukturen, sodass die Auswirkungen auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

Verwendung insektenschonender Leuchtmittel

Herkömmliche Beleuchtung, insbesondere solche mit hohem Blau- und UV-Anteil, lockt Insekten stark an und stört ihren natürlichen Lebensrhythmus. Dies führt zu Erschöpfung, Desorientierung und erhöhter Sterblichkeit der Insekten, was wiederum das ökologische Gleichgewicht beeinträchtigt. Insektenschonende Leuchtmittel, wie bestimmte LED-Leuchten mit warmweißem Licht und geringem Blauanteil, haben eine deutlich geringere Anlockwirkung auf Insekten. Sie emittieren kein UV-Licht und können so gestaltet werden, dass sie weniger störend auf nachtaktive Arten wirken. Durch die Verwendung von Licht mit mehr Rotanteilen und einer Farbtemperatur bis 2700K wird die Beeinträchtigung von Insekten minimiert. Zusätzlich zur Wahl geeigneter Leuchtmittel tragen auch die richtige Ausrichtung der Leuchten (nach unten gerichtet), die Verwendung von Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhren sowie eine insgesamt sparsamere Beleuchtung zur Schonung der Insektenpopulationen bei. Die Maßnahmen helfen nicht nur den Insekten, sondern reduzieren auch die Lichtverschmutzung, was sich positiv auf andere Tierarten und den Menschen auswirkt.

Festlegung zur Begrünung fensterloser, vertikaler Fassadenflächen mit Rank- und Kletterpflanzen

Die Begrünung von Fassaden fensterloser Abschnitte wird getroffen, um eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Außenfassaden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassadenelemente zu erzielen. Der festgesetzte Pflanzabstand soll sicherstellen, dass sich bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen einstellt. Die Begrünung geeigneter Bauteile soll gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen schaffen und einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld schaffen.

Gestaltung der Stadtrandeingrünung zur Eingliederung der Fläche in das Landschaftsbild

Durch die Anpflanzung von Sträuchern und anderen Vegetationselementen an den Übergangsbereichen zwischen bebauten Gebieten und der freien Landschaft wird eine Pufferzone geschaffen, die das Landschaftsbild harmonisiert und den Übergang von

urbanen zu natürlichen Räumen optisch und funktional verbessert. Gleichzeitig trägt sie zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität bei, indem sie Lebensräume für Pflanzen und Tiere schafft und Biotopverbünde stärkt.

Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen

Durch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird das Orts- und Landschaftsbild geschützt und verhindert, dass die Silhouette des Baugebietes die der natürlichen Umgebung durch übermäßig hohe Bauwerke negativ beeinflusst. Dies trägt zur Wahrung des ästhetischen Charakters der Umgebung bei und fördert eine harmonische Integration neuer Bauvorhaben in bestehende Strukturen.

Festlegung, dass Dachflächen verbindlich für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien zu nutzen sind

Durch die Festlegung wird eine optimale Flächennutzung angestrebt, indem bereits vorhandene bauliche Strukturen für die Energieproduktion genutzt werden, ohne zusätzliche natürliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Dies trägt wesentlich zum Schutz un bebauter Areale bei, die für den Erhalt der Biodiversität von großer Bedeutung sind. Darüber hinaus vermeidet die Installation von Solaranlagen auf Dächern direkte Eingriffe in natürliche Lebensräume, wie sie bei der Errichtung von Freiflächenanlagen oft unvermeidbar sind. Die dezentrale Stromerzeugung in unmittelbarer Nähe zum Verbraucher reduziert zudem den Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur für die Energieübertragung, was weitere Einschnitte in die Landschaft minimiert.

Begründung der Dachflächen von baulichen Anlagen

Die extensive Begrünung von Dachflächen reduziert die Folgen der Flächenversiegelung, indem sie Lebensräume schafft, CO₂ bindet, Regenwasser speichert und das Mikroklima verbessert. Sie wirkt mindernd auf Umweltbelastungen wie Luftverschmutzung und Temperaturerhöhungen.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Kreis- und Hansestadt Korbach sind die gewerblichen Bauflächen überwiegend im Norden des Stadtgebietes zwischen der „Arolser Landstraße“ und der „Briloner Landstraße“ angesiedelt. In den vergangenen Jahren wurden die verfügbaren Flächen in diesem Bereich nahezu vollständig in Anspruch genommen, mit Ausnahme eines kleineren Teilbereichs zwischen der Umgehungsstraße B 251 und der „Briloner Landstraße“. Für die verfahrensgegenständlichen Flächen stehen keine Alternativen zur Verfügung, da die örtlichen Gegebenheiten und die Entwicklung des ansässigen Unternehmens eine andere Standortwahl ausschließen.

Das ortsansässige Unternehmen hat seinen Betriebsstandort im Jahr 2007 erweitert und im Jahr 2021 den Hauptsitz von Diemelsee-Flechtdorf nach Korbach verlegt. Der Betrieb hat sich seitdem erfolgreich entwickelt, und der Standort in Korbach hat sich als wirtschaftlich tragfähig und strategisch günstig etabliert. Um dieser positiven Entwicklung Rechnung zu tragen, plant das Unternehmen eine weitere Erweiterung und Nachverdichtung seines Betriebs in Korbach. Die durch den Bebauungsplan Nr. 35 B/1 planungsrechtlich gesicherten Flächen östlich des „Elfringhäuser Weges“ haben bislang für die kurzfristige Entwicklung des Unternehmens ausgereicht. Um jedoch langfristig Planungssicherheit zu gewährleisten und mittelfristige Erweiterungsperspektiven zu schaffen, wurden durch den Bebauungsplan entsprechende Flächen gesichert.

Diese Planung ermöglicht dem Unternehmen, notwendige Investitionen am Standort vorzunehmen und seine wirtschaftliche Zukunft zu sichern.

Die verbleibenden Erweiterungsflächen befinden sich östlich der bereits genutzten Grundstücke und sind bereits in das Eigentum des Unternehmens übergegangen. Die geplante Erweiterung soll dazu beitragen, die Innovationskraft in der Planungsregion Nordhessen zu stärken und die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens weiter auszubauen. Angesichts der Eigentumsverhältnisse sowie des Fehlens weiterer geeigneter Vorranggebiete für Industrie- und Gewerbeflächen ergibt sich, dass keine Alternativen zur Nutzung dieser Flächen bestehen.

Daher ist es erforderlich, die verfahrensgegenständlichen Flächen bauplanungsrechtlich zu sichern, um die geplante Erweiterung des Betriebs zu ermöglichen und gleichzeitig die wirtschaftliche Entwicklung der Region zu fördern. Die Sicherung dieser Flächen trägt dazu bei, die Standortattraktivität von Korbach für Unternehmen zu erhalten und langfristig Arbeitsplätze sowie wirtschaftliches Wachstum in der Region zu unterstützen.

5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

5.1 Soziale Auswirkungen

Durch den Vollzug des Bebauungsplans sind vielfältige soziale Auswirkungen auf die Stadt Korbach und die Region Nordhessen zu erwarten. Durch die Nachverdichtung und Erweiterung des ansässigen Unternehmens, insbesondere mit dem Bau eines Schulungs- und Besucherzentrums, werden nicht nur neue Arbeitsplätze geschaffen, sondern auch bestehende gesichert. Dies stärkt die wirtschaftliche Basis des Unternehmens und fördert die Innovationskraft, was wiederum positive Effekte auf die Beschäftigungslage in der Region hat. Die geplanten Gebäude bieten Räume für Schulungen, Besprechungen und Ausstellungen. Dies verbessert die Qualifizierung der späteren Nutzer und Arbeitskräfte und trägt zur sozialen Integration bei, da insbesondere junge Menschen und Fachkräfte vor Ort gehalten werden können.

Die gezielte Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten erhöht die Attraktivität des Standorts für Unternehmen und Fachkräfte. Die Erweiterung kann als Signal für weitere Investitionen dienen und die Wettbewerbsfähigkeit der Region langfristig stärken. Gleichzeitig kann durch die bessere Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, etwa durch die Prüfung einer zusätzlichen Haltestelle, die Erreichbarkeit des Gebiets verbessert werden. Dies erleichtert insbesondere sozial schwächeren Gruppen den Zugang.

Ein weiterer sozialer Aspekt ist der Interessenausgleich zwischen Wirtschaft und Landwirtschaft. Da für die Erweiterung landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, erfolgt ein Flächentausch, bei dem gleichwertige Böden zur Verfügung gestellt werden. So werden soziale Härten für betroffene Landwirte vermieden und ihre Existenzgrundlagen geschützt. Die Planung sieht zudem vor, dass die bauliche Entwicklung sozialgerecht und dem Wohl der Allgemeinheit entsprechend erfolgt. Ziel ist es, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Planverfahren werden demokratische Teilhabe und Transparenz gefördert.

Ökologische Maßnahmen wie Dachbegrünung, Pflanzgebote und Artenschutzauflagen verbessern das Wohn- und Arbeitsumfeld, fördern die Biodiversität und wirken sich positiv auf Gesundheit und Lebensqualität der Bevölkerung aus. Insgesamt trägt der Vollzug des Plans zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei, die wirtschaftliche, soziale und ökologische Belange in Einklang bringt.

5.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Zunächst wird durch die Umwidmung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen in Gewerbe- und Industriegebiete die städtebauliche Entwicklung gezielt gesteuert und geordnet. Dies schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens, einschließlich des Baus eines Schulungs- und Besucherzentrums sowie weiterer betrieblicher Einrichtungen. Die Maßnahme trägt dazu bei, die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zu fördern, indem sie die Ansiedlung und das Wachstum von Unternehmen ermöglicht und Arbeitsplätze sichert.

Stadtplanerisch bedeutet dies eine Arrondierung und Erweiterung des bestehenden gewerblichen Schwerpunkts im Norden der Stadt. Die neuen Baugebiete werden so ausgewiesen, dass sie an bestehende Gewerbe- und Industrieflächen anschließen und eine klare Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen schaffen. Durch die Festsetzung von Baugrenzen, Gebäudehöhen und Nutzungsarten wird eine geordnete bauliche Entwicklung sichergestellt. Gleichzeitig wird durch Begrenzungen für Einzelhandelsnutzungen der Schutz des innerstädtischen Einzelhandelszentrums gewährleistet, um unerwünschte Entwicklungen am Stadtrand zu vermeiden.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist bereits durch bestehende Straßen und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gesichert. Die Möglichkeit zur Errichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle wird parallel zum Bauleitplanverfahren geprüft, um die Erreichbarkeit weiter zu verbessern. Die technische Erschließung – etwa Strom, Wasser, Abwasser – ist durch die Nähe zur bestehenden Infrastruktur effizient möglich, was den Flächenverbrauch minimiert und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden fördert. Die Versorgungsleitungen werden aus städtebaulichen Gründen unterirdisch geführt, um das Landschaftsbild zu schonen und die Störanfälligkeit zu verringern.

Ein weiterer stadtplanerischer Aspekt ist die Integration von Maßnahmen zum Klima- und Umweltschutz. Verbindliche Vorgaben zur Dachbegrünung, zur Pflanzung von Bäumen und Hecken sowie zur Begrenzung der Fassaden- und Werbegestaltung sorgen für eine ökologische und gestalterische Aufwertung des Gebiets. Die Flächenversiegelung wird durch Regenrückhaltmaßnahmen und extensive Begrünung abgemildert, was dem Hochwasser- und Bodenschutz dient. Zudem werden Schutzstreifen entlang von Gewässern festgesetzt, um deren ökologische Funktion zu erhalten.

Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Vorrangflächen wird durch einen Flächentausch kompensiert, sodass für die Landwirtschaft gleichwertige Böden zur Verfügung stehen. Diese Vorgehensweise entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen Flächennutzung und berücksichtigt sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Insgesamt schafft der Bebauungsplan einen verbindlichen Rahmen für eine nachhaltige, geordnete und ökologisch verträgliche Stadtentwicklung. Er stärkt die wirtschaftliche Basis Korbachs, sichert Arbeitsplätze, schützt das Stadtbild und integriert

Maßnahmen zum Umwelt- und Klimaschutz, ohne die Belange der Landwirtschaft außer Acht zu lassen.

5.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

5.3.1 Technische Infrastruktur

Es wird die Versorgung der neuen Gewerbe- und Industrieflächen mit Elektrizität, Trink- und Löschwasser sowie Telekommunikation durch den bereits bestehenden Anschluss an die jeweiligen Netze und Versorgungsträger sichergestellt. Die technische Erschließung ist somit ohne größere zusätzliche Investitionen möglich, da die notwendigen Leitungen und Netze in den angrenzenden Bereichen bereits vorhanden sind. Um eine einheitliche und städtebaulich verträgliche Gestaltung zu gewährleisten, ist festgelegt, dass alle Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden. Dies minimiert sowohl die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als auch die Störanfälligkeit der Infrastruktur.

Im Bereich der Abwasserentsorgung wird das Schmutzwasser aus dem Gewerbe- und Industriegebiet in die bestehende Trennkanalisation eingeleitet und der zentralen Kläranlage zugeführt. Für das Regenwasser ist eine Rückhaltung auf den Grundstücken vorgesehen, bevor es in den Vorfluter abgeleitet wird. Diese Maßnahmen dienen der Regulierung der Abflussmengen und dem vorbeugenden Hochwasserschutz. Zusätzlich ist eine extensive Dachbegrünung verpflichtend, um das Niederschlagswasser zwischenspeichern und zeitverzögert abzuführen, was insbesondere bei Starkregenereignissen die Kanalisation entlastet. Die Dachfläche kann darüber hinaus – sofern technisch erforderlich – mit Speichermatten zur Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers versehen werden.

Da sich das Plangebiet innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets der Zone III A befindet, gelten erhöhte Anforderungen an den Grundwasserschutz. Es sind spezielle bauliche und technische Vorkehrungen zu treffen, um eine Verunreinigung des Grundwassers auszuschließen. Dazu zählen unter anderem die versickerungsfreie Ableitung des Regenwassers von Parkplätzen und Dachflächen sowie der Einbau von Abscheideeinrichtungen vor der Einleitung in den Vorfluter.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen. Auf den Dachflächen von Neubauten müssen mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren ausgestattet werden. Dies trägt zur Entlastung der Netzinfrastuktur bei und fördert eine nachhaltige Energieversorgung im Plangebiet.

Insgesamt führt der Vollzug des Plans zu einer gezielten Erweiterung und Modernisierung der technischen Infrastruktur, wobei bestehende Ressourcen effizient genutzt und ökologische sowie sicherheitstechnische Anforderungen umfassend berücksichtigt werden.

5.3.2 Soziale Infrastruktur

Der Vollzug des Bebauungsplans wird voraussichtlich mehrere Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur der Stadt Korbach haben. Durch die geplante Erweiterung des ansässigen Unternehmens, insbesondere mit dem Bau eines Schulungs- und Besucherzentrums, entstehen neue Räume für Schulungen, Besprechungen, Ausstellungen

und Veranstaltungen. Diese Angebote können die lokale Bildungslandschaft bereichern, indem sie zusätzliche Möglichkeiten für Aus- und Weiterbildung schaffen und damit die Qualifikation der Arbeitskräfte in der Region stärken.

Die Schaffung neuer Arbeitsplätze und die Sicherung bestehender Beschäftigungsmöglichkeiten wirken sich positiv auf die soziale Stabilität und den Wohlstand der Bevölkerung aus. Mit der Stärkung des Standorts und der Investitionskraft des Unternehmens wird die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt insgesamt gefördert, was wiederum die Nachfrage nach sozialen Dienstleistungen und Einrichtungen – etwa im Bereich Kinderbetreuung, Schulen oder Freizeitangebote – erhöhen kann. Zudem kann die geplante Entwicklung dazu beitragen, die Attraktivität der Stadt für Fachkräfte, junge Familien und Besucher zu steigern. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Vollzug des Plans die Auslastung der sozialen Infrastruktur mittel- bis langfristig sichert, indem er die Beschäftigungssituation verbessert und die Lebensqualität in der Stadt erhöht.

5.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet liegt in direkter Nähe zu den Bundesstraßen B 251 und B252, sodass eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz gewährleistet ist. Die Erschließung erfolgt über bereits bestehende Straßen wie die Weidemannstraße, den Elfringhäuser Weg, Nordriung und die Industriestraße, sodass keine neuen großen Straßenbauprojekte notwendig sind. Für das südlich gelegene Gewerbegebiet ist eine Zufahrt zur Stadtstraße vorgesehen, während das nördliche Industriegebiet über das bestehende Betriebsgelände erschlossen wird. Zusätzliche Zufahrten zum öffentlichen Verkehrsnetz sind nicht erforderlich.

Auch der Radverkehr kann das neue Gebiet über die vorhandenen Verkehrswege problemlos erreichen. Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs ist das Plangebiet bereits durch die Buslinie 505 sowie die Stadtbuslinie 1 und den Anrufsammeltaxiverkehr (AST) angebunden. Die nächste Haltestelle befindet sich in der Arolser Landstraße, weitere Haltestellen sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Zudem wird die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle entlang der NVV-Linie 566 geprüft, um die Erreichbarkeit weiter zu verbessern.

Die Planung sieht vor, dass die verkehrliche Erschließung und der Anschluss an das bestehende Verkehrsnetz effizient und ohne größere Mehrbelastung erfolgen. Durch die Nutzung und Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur werden zusätzliche Verkehrsströme, die durch die Erweiterung des Unternehmens und die neuen Nutzungen entstehen, aufgenommen, ohne dass es zu erheblichen Engpässen kommt. Gleichzeitig werden Maßnahmen zur Verkehrssicherheit umgesetzt, etwa Bauverbotszonen und Regelungen für Werbeanlagen entlang der Bundesstraßen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

Insgesamt ist zu erwarten, dass der Vollzug des Plans zu einer moderaten Zunahme des Verkehrsaufkommens führt, insbesondere durch Mitarbeiter, Besucher und Lieferverkehre. Die vorhandene Infrastruktur ist jedoch ausreichend dimensioniert, um diese Mehrbelastung zu bewältigen. Verbesserungen im öffentlichen Nahverkehr und die Anbindung für den Radverkehr können dazu beitragen, die Erreichbarkeit des neuen Gewerbe- und Industriegebiets nachhaltig sicherzustellen und die Verkehrsströme zu verteilen.

6 Sonstige Inhalte

6.1 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche vor der Änderung in m ²	Fläche nach der Änderung in m ²
Planungsrechtlicher Außenbereich	30.743	0
Gewerbegebietsflächen	36.240	50.564
Industrieflächen	84.584	106.382
Verkehrsflächen	14.984	15.692
Flächen für die Ortsrandeingrünung	11.142	überlagernde Darstellung (12.173)
Flächen für die Entwicklung von Nassstaudenfluren	1.953	4.298
Flächen für Fließgewässer	574	595
Flächen für Versorgungsanlagen	0	2.689
Summe	180.220	180.220

Tabelle 3: Flächenbilanz

6.2 Rechtliche Grundlagen

6.2.1 Fachgesetze und Fachplanungen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Hessisches Energiegesetz vom 24. September 2012 (GVBl. S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Energiegesetzes und des Hessischen Wassergesetzes vom 15. Dezember 2023 (GVBl. S. 298).

Landesentwicklungsplan Hessen 2000 in der Fassung der dritten Änderung vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 479/480), ergänzt durch die Änderungsverordnung 2018 zur Festlegung von Windenergie-Vorranggebieten.

Hessisches Waldgesetz in der Fassung vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Anpassung hessischer Vorschriften an die EU-Forststrategie vom 12. März 2024 (GVBl. S. 45).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602) geändert worden ist

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323).

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 35 C/1 „Elfringhäuser Weg / Arolser Landstraße“

- Bundeswaldgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Oktober 1975 (BGBl. I S. 2655), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Vereinfachung des Waldumwandlungsrechts vom 1. Januar 2024 (BGBl. I S. 12).
- Hessisches Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege vom 14. April 2020 (GVBl. S. 150), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Umsetzung der EU-Naturschutzrichtlinien vom 22. November 2024 (GVBl. S. 320)
- Energiewirtschaftsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschleunigung des Energienetzausbaus vom 30. Juni 2023 (BGBl. I S. 1750)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung der Förderbedingungen für Windenergie an Land vom 18. Dezember 2024 (BGBl. I S. 2400)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

6.2.2 Verordnungen, Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, zuletzt aktualisiert Oktober 2023.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB. Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz.
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43) zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).