Stadt Dransfeld

Bebauungsplan Nr. 074 „Silostraße und Kinderberg“

Begründung

Vorentwurf

Stand: 09.12.2025

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

640 BP Begründung 1-b

Impressum:

Projekt: Bebauungsplan Nr. 074 „Silostraße und Kinderberg“

Projektnummer: 640 BP Begründung 1-b

Kommune:
Stadt Dransfeld
Kirchplatz 1
37127 Dransfeld

Auftragnehmer:
planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh
Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeitende:
Jeremia Gessner, M.Sc.
Tabea Schneider, M.Sc.
Dipl.-Ing. Stadtplaner Wolfgang Pehle
Melina Bestert, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorbemerkungen**	**1**
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahrensablauf	1
2	**Hintergrund der Planung**	**2**
2.1	Planungsanlass	2
2.2	Planungserfordernis	2
2.3	Beschreibung des Plangebietes	3
2.4	Ziele und Zwecke der Planung	4
3	**Planerische und rechtliche Ausgangslage**	**4**
3.1	Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
3.4	Innenentwicklungspotenziale / Bodenschutz	9
3.5	Gutachten und Plangrundlagen	10
4	**Städtebauliches Konzept / Vorhabenbeschreibung**	**10**
5	**Planungsalternativen**	**11**
5.1	Räumliche Alternativen	11
5.2	Inhaltliche Alternativen	11
5.3	Nullvariante	11
6	**Festsetzungen**	**12**
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.1.1	Zulässige und unzulässige Nutzungen	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.2.1	Grundflächenzahl	13
6.2.2	Baumassenzahl	13
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	14
6.4	Verkehrsflächen	14
6.5	Grünflächen	14
6.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.6.1	Erhalt von Gehölzstrukturen – Bahndamm (E1)	15
6.6.2	Erhalt von Gehölzstrukturen (E2)-	15
6.7	Sonstige Festsetzung – Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 074 „Silostraße und Kinderberg“	15

7 Voraussichtliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung 16

7.1 Lage und Siedlungsentwicklung 16
7.2 Nutzung und Nutzungskonflikte 16
7.3 Orts- und Landschaftsbild 17
7.4 Verkehr und Mobilität 17
7.5 Ver- und Entsorgung 18

8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung in Bezug auf Boden, Natur und Landschaft 18

8.1 Überschlägige Betroffenheitsbewertung 19
8.2 Bemerkungen zur Checkliste 20
8.2.1 Schutzgüter 20
8.2.2 Schutzgebiete 23
8.2.3 Klimaschutz 23
8.3 Fazit zu den Umweltbelangen 24

9 Hinweis - Kampfmittelverdacht 24

10 Städtebauliche Werte und Kosten 25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Luftbild Dransfeld und Lage Plangebiet (NIBIS Kartenserver, 2025) 3
Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Entwurf des RROP 2020 des Landkreises Göttingen mit Markierung des Plangebietes 5
Abbildung 3 Darstellung des Plangebietes im wirksamen FNP (digitalisiert) der Stadt Dransfeld mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (rot markiert), ohne Maßstab 6
Abbildung 4 Geplante Darstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab 7
Abbildung 5 Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 010 „In der Dehne“, Stadt Dransfeld, ohne Maßstab 8
Abbildung 6 Ausschnitt aus der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 010 „In der Dehne“, Stadt Dransfeld, ohne Maßstab 9
Abbildung 7 Lageplan geplanter Gebäude des Asphaltmischwerks Dransfeld, onp-schwieger GmbH Architektur- und Ingenieurbüro, Stand 22.04.2025 (genordet, ohne Maßstab) 10

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 19
Tabelle 2 Flächenbilanz Bebauungsplan 25

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 074 „Silostraße und Kinderberg“ in der Stadt Dransfeld sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

1.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Dransfeld hat in seiner Sitzung am 17.09.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 074 „Silostraße und Kinderberg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am __.__.____ vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB bis __.__.____ beteiligt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dransfeld hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes einschließlich Entwurfsbegründung und Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung bzw. Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichungsfrist bzw. öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 074 „Silostraße und Kinderberg“ gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am __.__.____ vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB bis __.__.____ beteiligt.

Der Rat der Stadt Dransfeld hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan Nr. 074 „Silostraße und Kinderberg“ nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass

Die KEMNA BAU Andreae GmbH & Co. KG möchte das Firmengelände des Asphaltmischwerkes Dransfeld bauleitplanerisch an die vorhandenen Ausbaustufen anpassen und durch weitere bauliche Anlagen erweitern. Vorgesehen sind dabei der Neubau eines Sozialcontainers, einer Werkstatt und eines Lagergebäudes. Dies ist notwendig, um den Sitz des Unternehmens langfristig in Dransfeld zu sichern und den gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Die betroffene Fläche liegt am Nordrand von Dransfeld und befindet sich zu einem Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 010 „In der Dehne“ und zum anderen Teil im planungsrechtlichen Außenbereich. Um eine einheitliche planungsrechtliche Regelung für das gesamte Gebiet des Asphaltmischwerkes Dransfeld zu erlangen, wird der Bebauungsplan Nr. 074 „Silostraße und Kinderberg“ neu aufgestellt und die betroffenen Teilstücke des Bebauungsplans Nr. 010 einschließlich der betroffenen Änderungsstände überplant.

2.2 Planungserfordernis

Gemäß § 1 (3) des BauGB sind Kommunen verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitplanung stellt ein zentrales Instrument dar, um die bauliche sowie sonstige Nutzung der Flächen im Gemeindegebiet gezielt zu steuern und zu gestalten. Um die geplanten Neubauten sowie eine zeitgemäße Weiterentwicklung auf dem Grundstück des Asphaltmischwerkes Dransfeld zu ermöglichen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Der bereits bestehende Bebauungsplan Nr. 010 trifft Regelungen für den zentralen Bereich des Plangebietes. Allerdings liegen die Lagerflächen westlich und östlich des zentralen Bereiches im planungsrechtlichen Außenbereich. Um eine einheitliche Regelung für das gesamte Gebiet des Asphaltmischwerkes zu schaffen, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet vorwiegend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Jedoch ist bisher eine Fläche im Osten und eine kleine Fläche im Norden als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen im sogenannten Parallelverfahren. Dieses Verfahren ermöglicht es, beide Planungsprozesse zeitgleich durchzuführen, wodurch eine effizientere und beschleunigte Umsetzung gewährleistet wird. Ziel ist es, zeitnah die notwendigen rechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Entwicklung zu schaffen.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Nordosten der Stadt Dransfeld. Es wird von der Firma KEMNA BAU Andreae GmbH & Co. KG aktiv als Asphaltmischwerk genutzt. Das Gebiet ist geprägt durch die Nutzung des Asphaltmischwerks. Überwiegend wird das Gebiet im Westen und Nordosten als Lagerfläche genutzt. Zentral befinden sich hohe Verarbeitungs- und Abfüllanlage und südlich verschiedene Gebäude sowie Parkplätze (siehe Abbildung 1).

Im westlichen Bereich des Plangebietes liegt eine ehemalige Bahntrasse. Diese wird vorwiegend als eine der Lagerflächen genutzt und am westlichen Rand befindet sich eine dichte Gehölzstruktur. Das Gebiet wird von Südosten nach Nordwesten von weiteren Gehölzstrukturen durchzogen.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Norden, Osten und Westen landwirtschaftliche Flächen. Diese werden durch Gehölzstrukturen von dem Plangebiet abgegrenzt. Südlich befindet sich das Gewerbegebiet Dransfeld.

Der Bebauungsplan umfasst vollständig die Flurstücke 73/56, 181/5, 181/6, 181/7, 181/8, 181/9, 181/10, 181/12, 214/5sowie Teile der Flurstücke 181/14, 182 und 420 der Flur 6, Gemarkung Dransfeld. Die Gesamtfläche beträgt ca. 3,0 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

Das Gelände fällt von Nordosten nach Süden und Südwesten hin ab. Der höchste Punkt liegt im Nordosten auf ca. 312 m ü. NHN, der niedrigste im Süden auf ca. 297 m ü. NHN.

Abbildung 1 Luftbild Dransfeld und Lage Plangebiet (NIBIS Kartenserver, 2025)

2.4 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Dransfeld beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 074 „Silostraße und Kinderberg“ die planungsrechtliche Vorbereitung eines Industriegebietes zur Weiterentwicklung des Asphaltmischwerkes Dransfeld entlang der Silostraße in der Stadt Dransfeld. Ziel ist es, dass die KEMNA BAU Andreae GmbH & Co KG auf ihrer Werksfläche einen Sozialcontainer, eine Werkstatt und eine Lagerhalle errichten kann.

Folgende allgemeine Ziele und Zwecke liegen der Planung zugrunde:

- Die planungsrechtliche Sicherung des Industriegebiestes durch die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans.
- Die Weiterentwicklung des Asphaltmischwerks ermöglichen, um den Standort des Unternehmens in Dransfeld langfristig zu sichern.
- Festsetzungen treffen zu bestehenden Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes, um diese zu erhalten.
- Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Umweltprüfung gewürdigt und in einem Umweltbericht dokumentiert.
- Neben der Umweltprüfung wird eine Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt, um für einen Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft Sorge zu tragen.
- In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren sowie Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen.

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Damit unterliegen sowohl der Bebauungsplan als auch der Flächennutzungsplan einem übergemeindlichen Anpassungsgebot. Die planerischen Entscheidungen der Gemeinde müssen demnach mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden. Sie dürfen ihnen nicht widersprechen. Vielmehr stellen die Ziele eine verbindliche Vorgabe für die Bauleitplanung dar.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen wird derzeit neu aufgestellt (Planungsstand: 2. Entwurf). Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Mit dem 1. Entwurf RROP 2020 liegen bereits neue, in Aufstellung befindliche Ziele vor, die nach § 3 (1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind.

Aufgrund vorhandener infrastruktureller Besonderheiten (z.B. Freibad und Gastronomie), baulicher Dominanten (Gaußturm auf dem Hohen Hagen) und der einstigen Bergbautradition (Geologie- und Bergbaupfad), wird die Stadt Dransfeld im Entwurf des Regionalen

Raumordnungsprogramms 2020 des Landkreises Göttingen als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ dargestellt und als Grundzentrum ausgewiesen. Für das Plangebiet und seine Umgebung werden folgende Darstellungen und Aussagen getroffen (siehe Abbildung 2):

Plangebiet:

- Zentrales Siedlungsgebiet

Direkt angrenzend:

- Vorranggebiet Natura 2000
- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft
- Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung

Weitere Darstellungen:

- Vorranggebiet Biotopverbund

In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. Dies gilt auch für das Vorranggebiet Biotopverbund, welches eine den Landschaftsraum als Entwicklungsachse querende Zielformulierung darstellt und daher nicht auf konkrete Flächen zu beziehen ist. Der Biotopverbund zielt auf die Erhaltung und Entwicklung der Beziehungen von Trittsteinhabitaten ab. Im konkreten Fall werden Natura 2000-Vorranggebiete in durch den dargestellten Biotopverbund in Beziehung gesetzt. Konkrete Auswirkungen und Konflikte für das Planvorhaben ergeben sich daher nicht.

Es werden mit der beabsichtigten Entwicklung keine Konflikte mit den Vorgaben und Festlegungen der Raumordnung gesehen.

Abbildung 2 **Ausschnitt aus dem Entwurf des RROP 2020 des Landkreises Göttingen mit Markierung des Plangebietes**

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dransfeld stammt aus dem Jahr 1995 und stellt die städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsabsichten der Samtgemeinde Dransfeld dar. Bebauungspläne müssen aus den Inhalten und Darstellungen der übergeordneten Flächennutzungspläne entwickelt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche und im östlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mittig auf dem Gebiet ist ein Standort für eine Versorgungsanlage „Elektrizität“ ausgewiesen. Westlich und südlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan weitere gewerbliche Bauflächen dar. Im Süden grenzt die als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Wendeanlage der Straße „In der Dehne“ an. Am nördlichen Rand verläuft in Richtung Norden ein Radwanderweg entlang der Silostraße. Außerdem sind nördlich und östlich angrenzend landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Norden und Osten grenzt die Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes an (siehe Abbildung 3).

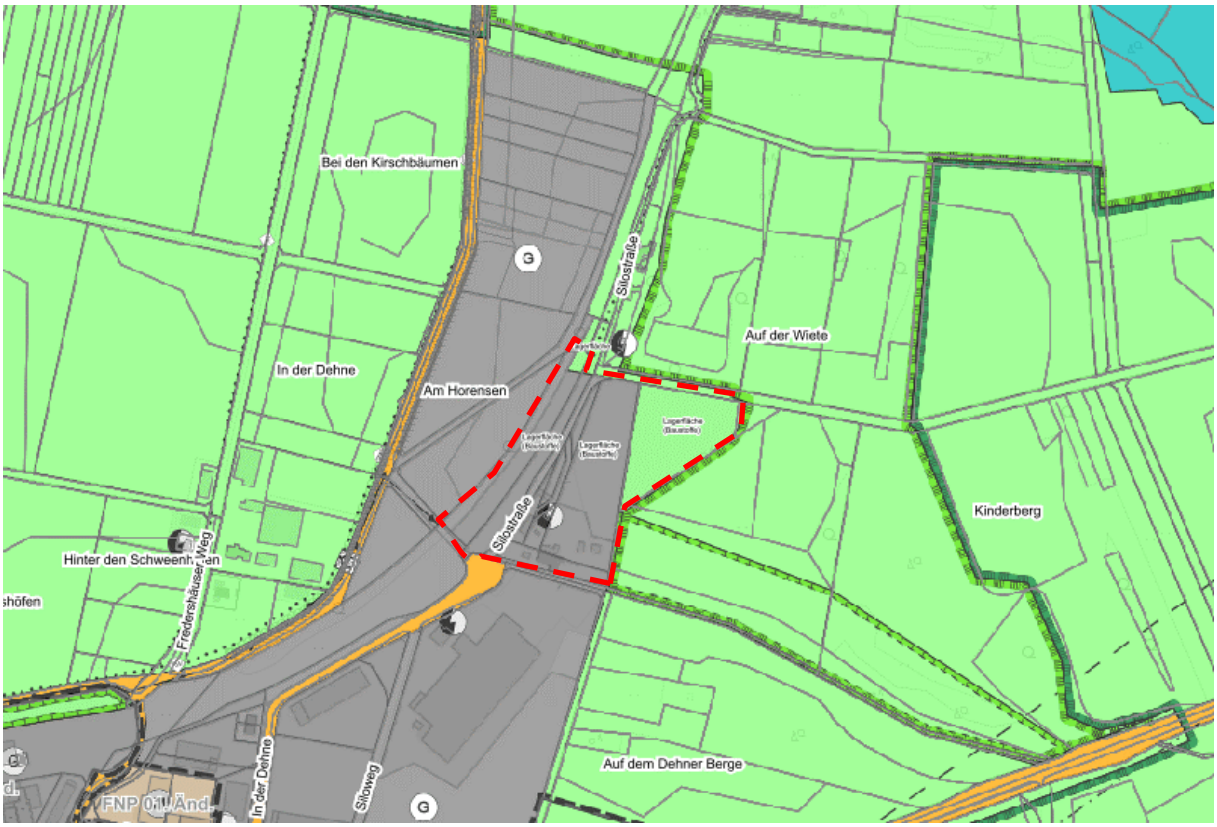

Abbildung 3 Darstellung des Plangebietes im wirksamen FNP (digitalisiert) der Stadt Dransfeld mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (rot markiert), ohne Maßstab

Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans teilweise von den derzeitigen Darstellungen im Flächennutzungsplan abweichen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese kann gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren erfolgen.

Der Änderungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird im Zuge des Änderungsverfahrens zu einer gewerblichen Baufläche geändert (siehe Abbildung 4).

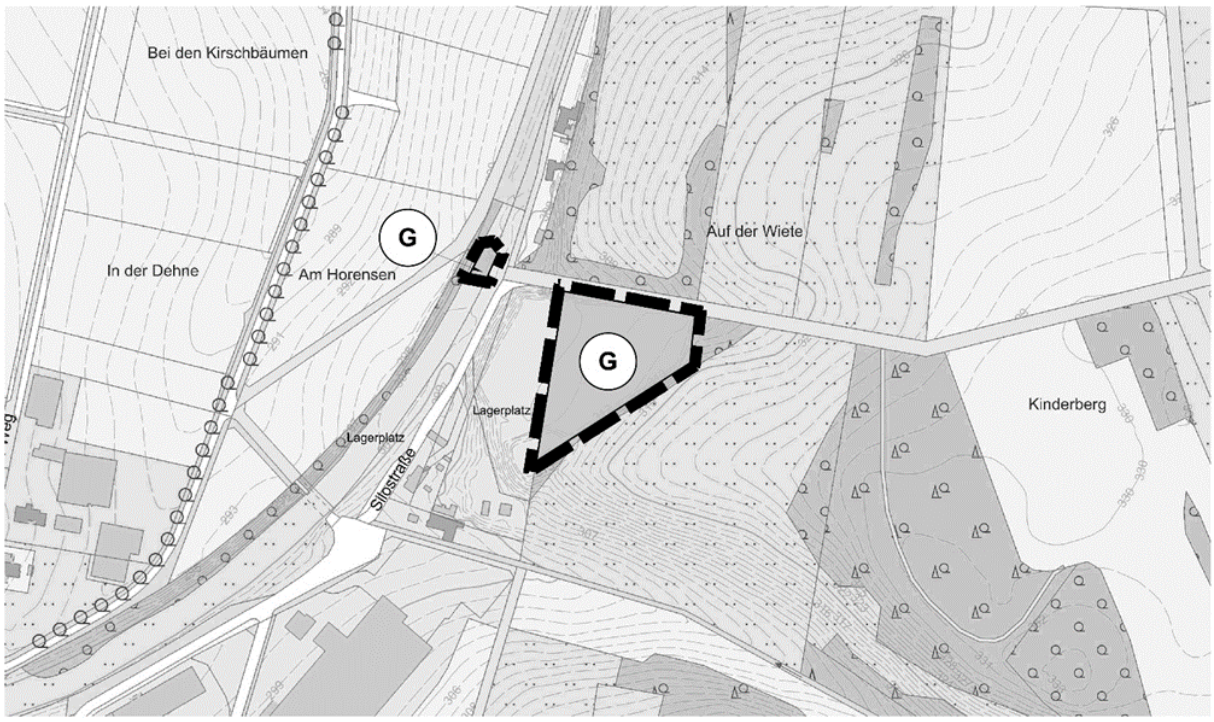

Abbildung 4 **Geplante Darstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab**

3.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Wie in der Abbildung Nr. 5 zu entnehmen ist, liegt das Plangebiet zum Großteil im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 010 „In der Dehne“ und in dessen 3. sowie 9. Änderung. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 010 wurde textlich festgesetzt, dass für weite Teile des Geltungsbereichs eingeschlossen des hier überplanten Bereichs, Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des täglichen Grundbedarfs nicht zulässig sind. Die aus dieser Regelung herausgenommen Fläche betrifft nicht den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 074, daher wird die Festsetzung zum Ausschluss des Einzelhandels übernommen.

Bebauungsplan Nr. 010 „In der Dehne“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 010 „In der Dehne“ umfasst das am nordöstlichen Siedlungsrand liegende Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Dransfeld mit ca. 18,2 ha (siehe Abbildung 5). Der Bebauungsplan wurde 1977 aufgestellt. Die Aufstellung erfolgte, um dem landesplanerischen Raumordnungsprogramm gerecht zu werden, sowie einer bereits ansässigen Firma eine größere Produktionsstätte zu ermöglichen. Das Gewerbegebiet liegt direkt an der Bundesstraße B 3, die nach Osten hin zur Bundesautobahn BAB 7 und nach Göttingen führt. Es werden Mischgebiete, Gewerbegebiete und Industriegebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen ausgewiesen. Südlich angrenzend an den Bereich des Asphaltmischwerkes ist ein eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen. In diesem Gebiet sind Anlagen, die einem förmlichen Genehmigungsverfahren des Bundes-Immissionsschutz-

gesetzes (BImSchG) unterliegen, nicht zulässig. Zwischen dem eingeschränkten Industriegebiet und dem davon nördlich liegenden neu beplanten Industriegebiet liegt ein Wassergraben.

Nördlich des Wassergrabens ist ein Industriegebiet mit offener Bauweise, höchstens drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 4,0 festgesetzt. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine 10 m breite Pflanzgebotszone. Dieser Teil des Bebauungsplans Nr. 010 soll mit dem Bebauungsplan Nr. 074 überplant werden. Es wird sich an den bestehenden Festsetzungen orientiert.

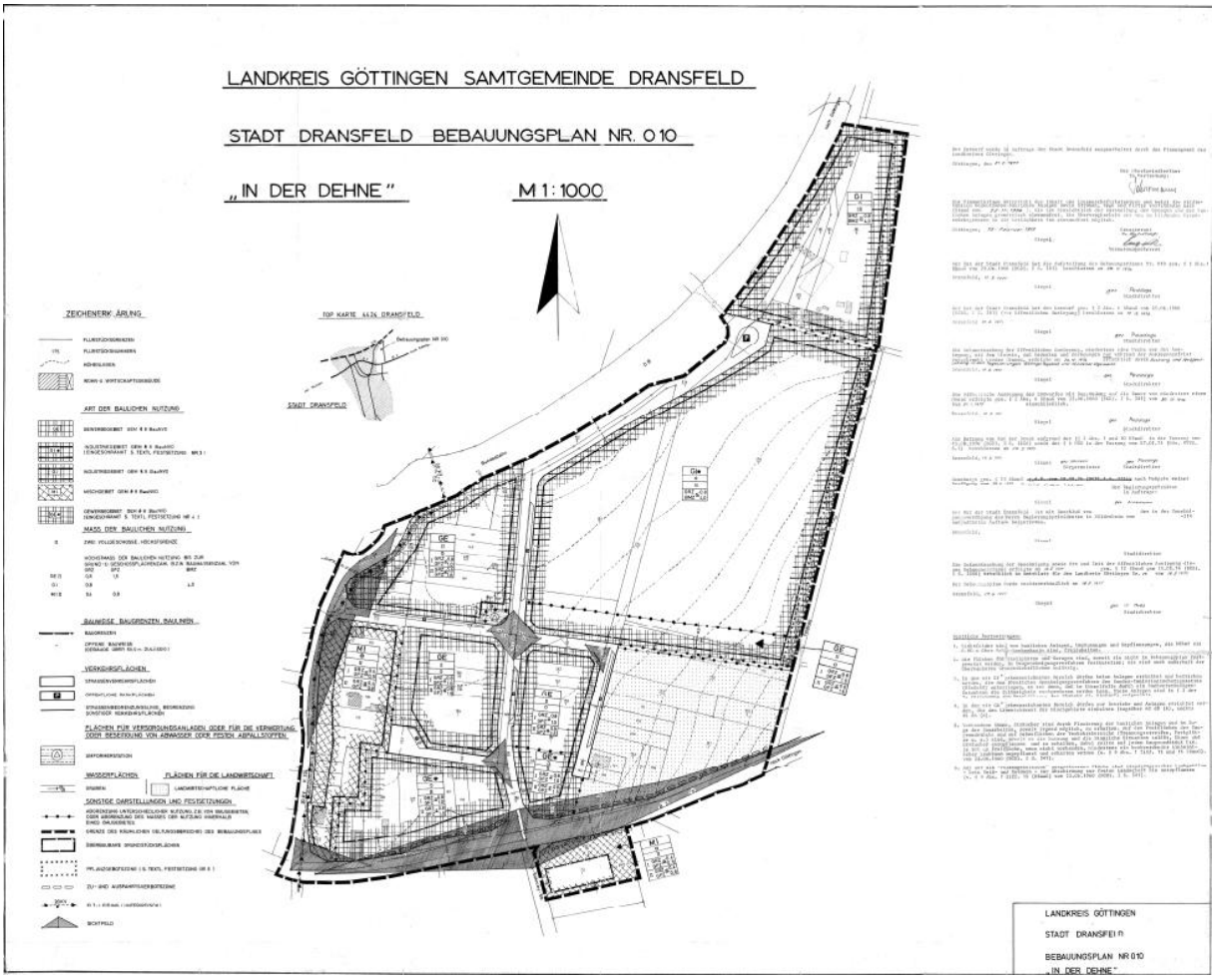

Abbildung 5 Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 010 „In der Dehne“, Stadt Dransfeld, ohne Maßstab

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 010 „In der Dehne“

Die 9. Änderung (siehe Abbildung 6) des Bebauungsplans Nr. 010 betrifft das gesamte Flurstück 181/10 und die südlichen Teilbereiche der Flurstücke 181/11 und 214/5. Ziel der 9. Änderung war die Verschiebung der Baugrenze nach Norden und das Schaffen einer nicht überbaubaren Fläche. Ausschlaggebend dafür war das außerkraftgetretenen regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) von 2010. Darin war an dieser Stelle eine Umgehungsstraße für das Siedlungsgebiet der Stadt Dransfeld vorgesehen. Im Entwurf des neuen RROP 2020 (siehe Abbildung 2) ist keine Umgehungsstraße mehr geplant. Der neue Bebauungsplan umfasst das gesamte Gebiet der 9. Änderung und überplant die Fläche auch im Hinblick auf die neuen Belange der Raumordnung.

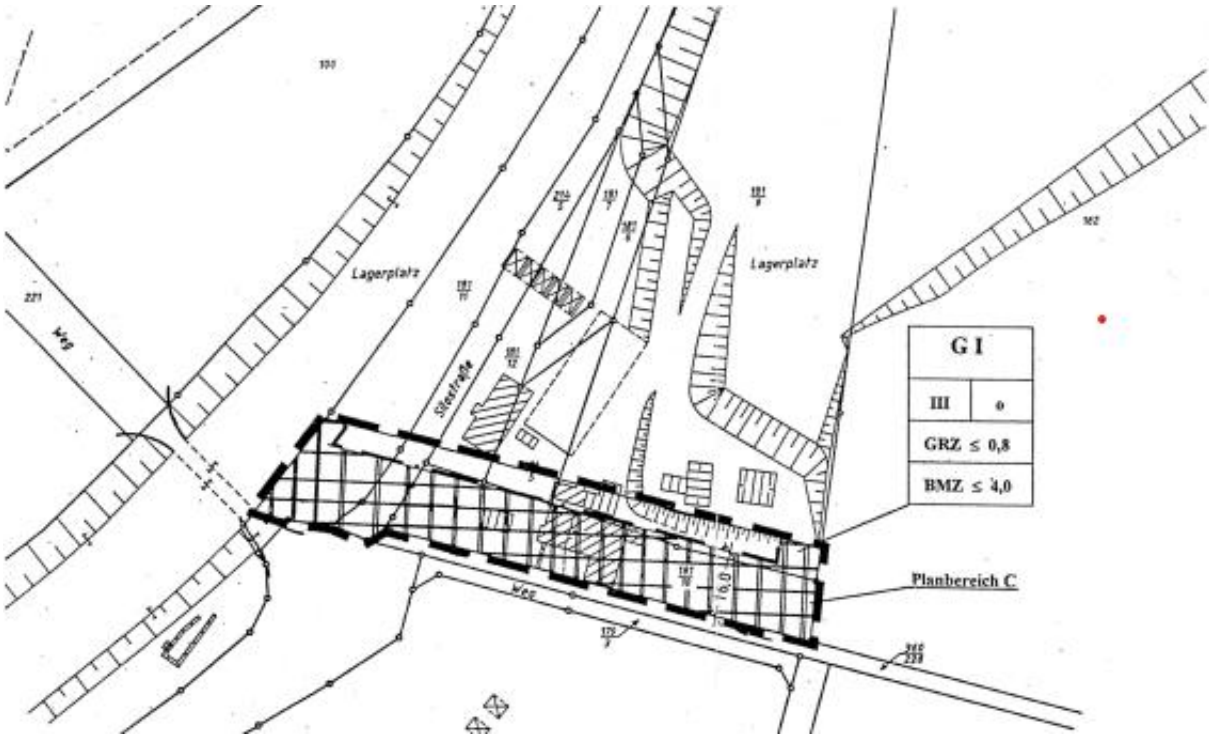

Abbildung 6 **Ausschnitt aus der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 010 „In der Dehne“, Stadt Dransfeld, ohne Maßstab**

3.4 Innenentwicklungspotenziale / Bodenschutz

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde 2013 mit dem vorrangigen Ziel einer Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden grundlegend überarbeitet. Dabei wurde ausdrücklich der Vorrang der Innenentwicklung festgelegt, um die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren. In den Begründungen zu Bauleitplänen ist daher darzulegen, dass die planende Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und ausreichend auszuschöpfen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für die Stadt Dransfeld eine große Fläche für gewerbliche Zwecke vorgesehen. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand dieser Fläche. Nördlich angrenzend sind noch ungenutzte, aber im FNP ausgewiesene gewerbliche Flächen vorhanden. Diese Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 074 „Silostraße und Kinderberg“ handelt es sich um die planerisch rechtliche Erweiterung der Betriebsfläche des Asphaltmischwerks Dransfeld der KEMNA BAU Andreae GmbH & Co KG. Dazu wird eine im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche ausgewiesene Fläche einbezogen und eine weitere Fläche im Osten ergänzt, welche derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Die Inanspruchnahme der zusätzlichen Fläche erfolgt aber lediglich formal, da sie bereits als Lagerplatz genutzt wird.

Die Planung konzentriert sich auf die bauleitplanerische Legitimierung der bestehenden und genehmigten Nutzung und nimmt keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch.

3.5 Gutachten und Plangrundlagen

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 074 „Silostraße und Kinderberg“ wird zur Erfassung des Bestandes und der Analyse der Auswirkungen der Planung ein Umweltbericht erstellt.

Da der Bebauungsplan im sogenannten Normalverfahren aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Dazu wird ein Umweltbericht erstellt, welcher der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans als eigenständiges Dokument beigefügt wird. Im aktuellen Vorentwurf wurden zunächst die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in Bezug auf Boden, Natur und Landschaft herausgearbeitet, welche die Umweltbelange einer ersten Betroffenheitsprüfung unterziehen. Diese Vorstufe des Umweltberichts ist als Kapitel 8 in der vorliegenden Begründung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan enthalten.

4 Städtebauliches Konzept / Vorhabenbeschreibung

Die städtebaulichen Überlegungen zur Erweiterung des Werksgeländes von KEMNA BAU Andreae GmbH & Co in Dransfeld sind auf einem vorläufigen Lageplan-Entwurf (siehe Abbildung 7) des Architektur- und Ingenieurbüros onp-schwieger GmbH dargestellt. Dieser wird im Folgenden näher erläutert:

Abbildung 7 **Lageplan geplanter Gebäude des Asphaltmischwerks Dransfeld, onp-schwieger GmbH Architektur- und Ingenieurbüro, Stand 22.04.2025 (genordet, ohne Maßstab)**

Der Lageplan zeigt den Standort des neugeplanten Sozialcontainers, einer Werkstatt und der Lagerhalle sowie die Erschließung mit zusätzlichen Einstellplätzen zwischen Container und Werkstatt im Süden des Plangebietes.

Die neue Lagerhalle soll im Nordosten des Werksgeländes errichtet werden. Derzeit wird die Fläche als Lagerplatz genutzt. Der Sozialcontainer sowie dessen Erschließung sollen im Süden des Gebietes auf einer derzeit ungenutzten Grünfläche errichtet werden. Auf dieser Grünfläche haben sich davor andere Gebäude befunden, die abgerissen wurden. Das Containergebäude soll über einen ausgebauten Weg erschlossen werden. Östlich an das Gebäude angrenzend sind Parkplätze geplant.

5 Planungsalternativen

5.1 Räumliche Alternativen

Das Vorhaben bezieht sich auf einen klar definierten Bereich, der bereits als Industriegebiet genutzt wird. Inhalt des Bebauungsplans ist es, die Weiterentwicklung des Asphaltmischwerkes auf dem eigenen Gelände planungsrechtlich zu sichern. Die neu hinzukommenden Flächen im Bebauungsplan werden aktuell und auch zukünftig als Lagerfläche genutzt. Lediglich im Nordosten soll eine Lagerhalle gebaut werden. Für die Errichtung der Lagerhalle werden bereits vorbelastete Lagerflächen genutzt. Die Planung sieht vor, dass die prägenden Gehölzstrukturen auf dem Grundstück weitgehend beibehalten werden. Um das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern und einheitliche Regelungen für das gesamte Gebiet der KEMNA BAU Andreae GmbH & Co zu treffen, wird der Bebauungsplan neu aufgestellt.

Demnach kommen keine räumlichen Alternativen in Frage.

5.2 Inhaltliche Alternativen

Der Bebauungsplan schafft einen planungsrechtlichen Rahmen für die bereits vorhandene Nutzung und einzelne bauliche Ergänzungen im Plangebiet. Daher bestehen keine inhaltlichen Alternativen. Wie bereits ausgeführt ist die Planung der neuen Gebäude an die Fläche und bestehende Gehölzstrukturen, welche beibehalten werden sollen, angepasst.

5.3 Nullvariante

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 074 „Silostraße und Kinderberg“ kann KEMNA BAU Andreae GmbH & Co das Asphaltmischwerk Dransfeld nur in einem sehr kleinen Bereich weiterentwickeln. Das kann langfristig dazu führen, dass der Standort nicht zukunftsfähig ist und das Unternehmen sich einen neuen Standort sucht. Damit würde die Fläche brach liegen.

Auch bei nicht einbeziehen der östlichen und westlichen Fläche in den Bebauungsplan ändert sich die Nutzung nicht. Die Asphaltmischwerke würden die Flächen weiterhin als Lagerfläche nutzen, ohne dass Festsetzungen zum Erhalt der Gehölstrukturen getroffen werden.

Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans unerlässlich, um das Plangebiet für eine angemessene industrielle Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Dies schafft auch einen positiven wirtschaftlichen Impuls für die Stadt Dransfeld und ermöglicht eine zukunftsfähige Entwicklung des Standortes.

Angesichts dieser Situation ist die Nullvariante als nicht zielführend anzusehen.

6 Festsetzungen

Ziel ist es, den in § 30 BauGB genannten Mindestanforderungen an Bebauungspläne zu genügen. Demzufolge sollen mindestens Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen festgesetzt werden. Es werden Festsetzungen aus dem Katalog gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) angewendet. Zur Realisierung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes sowie zur Optimierung des Plangebietes werden ergänzend weitere Festsetzungen getroffen, um die gewünschte Umsetzung erreichen zu können.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Zulässige und unzulässige Nutzungen

Das Gebiet wird gemäß der beabsichtigten Entwicklung und der Darstellung im Flächennutzungsplan als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebiete unzulässig sind.

<u>Zulässig sind:</u>

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

<u>Unzulässig sind:</u>

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs

Die vorangehend genannten Nutzungen werden auf Grund der Immissionen, welche durch die aktuelle Nutzung entstehen, ausgeschlossen. Dabei handelt es sich vor allem um eine erhöhte Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastung im Plangebiet. Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs sind ebenfalls unzulässig, da eine Abwanderung der Geschäfte aus dem Stadtkern in das außerhalb liegende Industriegebiet verhindert werden soll und dadurch die bestehende Infrastruktur der Stadt erhalten bleiben soll.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl. Die Richtwerte werden aus dem angrenzend und überplanten Bebauungsplan Nr. 010 übernommen. Auf Grund der geänderten Berechnungsmodalitäten gemäß der Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung werden die Festsetzungen nachfolgend erläutert.

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach § 19 (1) BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes hinter der Straßenbegrenzungslinie maßgebend. Der Bebauungsplan weist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf, um ausreichend Entwicklungsspielraum zu gewährleisten und eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen zu ermöglichen. Damit wird der Orientierungswert für ein Industriegebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erreicht.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 010 sah bereits eine GRZ von 0,8 vor. Allerdings galt mit der BauNVO von 1968 und 1977 eine unbegrenzte Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze. Insofern erfolgt durch die Anwendung der aktuell gültigen BauNVO (siehe Kapitel 1.1) eine Begrenzung der überbaubaren Flächen entsprechend der o.g. Berechnungsmodalitäten und Überschreitungsmöglichkeiten.

6.2.2 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstückfläche zulässig sind. Sie eignet sich vor allem für die Festsetzung bei Baugebieten mit unterschiedlichen Geschosshöhen, Hallenbauten usw. das heißt für Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden

des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

Gemäß § 17 BauNVO gilt für Gewerbe- und Industriegebiete ein Orientierungswert der BMZ von 10,0. Dieser Orientierungswert wird im vorgesehenen Gewerbegebiet jedoch nicht erreicht, sondern auf höchstens 4,0 begrenzt. Bei der Nutzung handelt es sich überwiegend um Lagerflächen. Die vorhandene und vorgesehene Bebauung ist geprägt durch technische Anlagen und einzelne Gebäude. Damit ist das Ausschöpfen der Obergrenze nicht erforderlich. Ebenso dient dies zur Würdigung des Plangebietes an der Ortsrandlage und dem Übergang zur freien Landschaft.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen als großes Baufenster festgesetzt, um möglichst viele Bau- und Nutzungsformen zu ermöglichen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können die Gebäude frei angeordnet werden. Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO können unter Beachtung des § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dies liegt jedoch im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Die Abstandsflächen nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind einzuhalten.

Für Lagerflächen und Aufschüttungen ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einem Grundstücksgrenzabstand von 3,0 m zulässig.

Die gesamte Festsetzung gilt unter Beachtung der Festsetzung E2, die den Erhalt der Gehölzstrukturen außerhalb der Baugrenze regelt (siehe Kapitel 6.6.2).

6.4 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die öffentliche Straße wird durch eine Straßenbegrenzungslinie von dem Industriegebiet abgetrennt. Sie dient zur Anbindung des Grundstücks an die im Süden bestehende Straße „In der Dehne“ und den angrenzenden Fahrradtunnel unter dem Bahndamm in Richtung Westen.

6.5 Grünflächen

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese soll zum Schutz und Erhalt der bestehenden Gehölzstruktur dienen. Die Festsetzung E1 zum Erhalt von Gehölzstrukturen auf dem ehemaligen Bahndamm ist hierbei zu beachten (siehe Kapitel 6.6.1).

6.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.6.1 Erhalt von Gehölzstrukturen – Bahndamm (E1)

Maßnahme

Auf der mit E1 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind heimische, standortgerechte und vitale Gehölze dauerhaft dem Wuchscharakter entsprechend zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Ziele und Begründung

Es handelt sich hierbei um eine lineare Struktur, die eine Verbindungsachse zwischen bestehenden Lebensräumen bildet und als Trittsteinbiotop für zahlreiche Tierarten dienen kann. Somit übernimmt diese Struktur auch die Funktion eines Biotopverbundes. Außerdem dient sie dem Erhalt der Eingrünung des Plangebietes in Richtung Westen.

6.6.2 Erhalt von Gehölzstrukturen (E2)

Maßnahme

Innerhalb des Industriegebiets sind heimische, standortgerechte und vitale Gehölze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dauerhaft dem Wuchscharakter entsprechend zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Ziele und Begründung

Die Festsetzung orientiert sich an einer Erhaltungsfestsetzung des in Teilen überplanten Bebauungsplans Nr. 10 „In der Dehne“, beschränkt die Erhaltung jedoch auf die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Bereiche, um eine angemessene bauliche Entwicklung innerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen. Bei den Grünstrukturen außerhalb der Baugrenzen handelt es sich weitgehend um lineare Strukturen, die als Verbindungsachsen zwischen Lebensräumen dienen können. Durch die Erhaltung und Pflege sowie den Ersatz bei Verlust wird diese Funktion gewahrt, die ursprüngliche Planungsabsicht in den prägenden Randbereichen fortgesetzt und die Qualität des Landschaftsbildes weiterhin gesichert.

6.7 Sonstige Festsetzung – Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 074 „Silostraße und Kinderberg“

Gemäß § 9 (7) BauGB setzen der Bebauungsplan Nr. 074 „Silostraße und Kinderberg“ seinen räumlichen Geltungsbereich mittels Geltungsbereichsgrenze fest (siehe auch Kapitel 2.3.1). Innerhalb dieser Grenzen gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Maßgeblich ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000.

Der Bebauungsplan Nr. 074 überplant Teilflächen des benachbarten Bebauungspläne Nr. 010 (siehe auch Kapitel 2.3.1). Der Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans zeichnerisch angedeutet.

7 Voraussichtliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

7.1 Lage und Siedlungsentwicklung

Die Stadt Dransfeld ist Teil der Samtgemeinde Dransfeld, welche außerdem die Gemeinden Bühren, Jühnde, Niemetal und Scheden umfasst. Dransfeld liegt in Südniedersachsen, etwa 14 km westlich von Göttingen. Naturräumlich wird die Samtgemeinde innerhalb des Naturparks Münden dem Oberen Weserbergland zugeordnet. Die Stadt Dransfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Norden von Dransfeld liegt ein Mischgebiet, an das sich nordöstlich ein Gewerbe- und Industriegebiet anschließt.

Das Plangebiet ist Teil der gewerblichen Entwicklungsflächen im Norden der Stadt. Mit Ausnahmen von Flächen westlich der ehemaligen Bahntrasse sind die vorhandenen gewerblichen Bauflächen weitgehend ausgeschöpft. Entwicklungspotential steckt in der Optimierung der Ausnutzung der Flächen.

Mit der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen wird an das Siedlungsgefüge angebunden ohne schützenswerten Nutzungen näher zu rücken. Der Entwicklungsansatz im Norden wird somit in sinnvoller Weise fortgesetzt. Dabei wird eine bereits genehmigte und durchgeführte Entwicklung planungsrechtlich nachvollzogen.

Aus der Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich keine negativen Auswirkungen bezüglich der Lage und der Siedlungsentwicklung im betroffenen Siedlungsbereich.

7.2 Nutzung und Nutzungskonflikte

Das Plangebiet wird derzeit schon von dem Asphaltmischwerk industriell genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist es teilweise als gewerbliche Baufläche und teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Südlich angrenzend befindet sich ein Gewerbe- und Industriegebiet mit unterschiedlichen Nutzungen. Neben großen Einzelhandelsbetrieben sind dort auch produzierendes Gewerbe für Sonnenschutz und Messtechnik sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt. Von Westen, Norden und Osten angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und nördlich des Plangebietes zwei Wohngebäude.

Das Asphaltmischwerk wird ausschließlich am Tage betrieben. Lärmquellen sind die technischen Anlagen des Mischwerks sowie der LKW-Verkehr auf dem Werksgelände. Von der landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Felder können Staube und Gerüche auf das Plangebiet einwirken. Diese sind aber auf Grund der tatsächlichen Nutzung als Asphaltmischwerk irrelevant. Bezüglich der Wohnnutzung kann es tagsüber zu Geräusch- und Staubbelastung durch das Asphaltmischwerk kommen. Die nördlich gelegenen Wohnhäuser befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Das nächstgelegene Wohnhaus ist ca. 200 m von der Misch- und Abfüllanlage entfernt. Da es sich bei dem Asphaltmischwerk um eine genehmigte Anlage handelt, wird zunächst davon ausgegangen, dass im Rahmen der baurechtlichen Prüfung der Anlage die Emissionen abgeklärt wurden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine wesentlichen Veränderungen der Emissionen einhergehen. Insofern wird zunächst davon ausgegangen, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Es werden durch die Erweiterungen des Industriegebietes keine signifikanten Veränderungen des Status quo auftreten.

7.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes ist von dem südlich liegenden Gewerbe- und Industriegebiet und im Westen, Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Direkt angrenzend befindet sich südlich eine große Produktionshalle sowie eine Gehölzstruktur die sich von Westen über Norden nach Osten um das Plangebiet zieht. Das weitere Gewerbegebiet ist von unterschiedliche großen Gebäudeformen und großen Parkplatzflächen geprägt.

Im Plangebiet befinden sich bereits hohe Produktions- und Abfüllanlagen, die das Ortsbild prägen. Nun sieht der Bebauungsplan eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen vor, da eine Lagerhalle im Osten sowie Werkstatt- und Sozialgebäude im Süden erreichtet werden sollen. Diese Gebäude werden die Höhe des Asphaltmischwerkes deutlich unterschreiten und sich an der Bebauung im Süden des Plangebietes orientieren. Die umrahmende Gehölzstruktur führt ebenfalls dazu, dass das Plangebiet von außen kaum wahrgenommen wird.

Aus der Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Durch die umrahmenden Gehölzstrukturen welche gemäß den getroffenen Festsetzungen weitgehend zu erhalten sind, bleiben Lagerflächen und Neubauten weiterhin kaum wahrnehmbar.

7.4 Verkehr und Mobilität

Durch die Stadt verläuft in Ost-West Richtung die Bundesstraße B 3 bzw. „Lange Straße“ als Hauptverkehrsachse. Sie verbindet Dransfeld in östlicher Richtung mit dem Oberzentrum Göttingen sowie mit der Bundesautobahn BAB A 7(10 km). Westlich ist das ca. 16 km entfernte Mittelzentrum Hannoversch Münden über die B 3 zu erreichen. Die Stadt ist günstig in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Von der Bundesstraße B 3 führt die Straße „In der Dehne“ in das Gewerbe- und Industriegebiet hinein. Am Ende der Straße trifft sie auf das Grundstück des Asphaltmischwerks. Abgehend von der Straße „In der Dehne“ führt die „Silostraße“ durch das Betriebsgelände hindurch.

Die Silostraße dient neben der Erschließung der Asphaltmischwerke auch der Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen und einzelner Wohngebäude nördlich des Gebietes. Derzeit ist diese Straße die einzige Erschließungsmöglichkeit, um zu den Grundstücken nördlich des Industriegebietes zu gelangen. Da langfristig eine Optimierung der Erschließung und Verkehrsführung denkbar ist, wird die Straße auch im neuen Bebauungsplan Nr. 074 „Silostraße und Kinderberg“ als Teil des Industriegebietes berücksichtigt, aber nicht als räumlich festgelegte Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Zur Erschließung des Plangebietes wird ein Teil der Straßenverkehrsfläche von der Straße „In der Dehne“ mit in den Bebauungsplan aufgenommen. An dieser sind jedoch keine planerischen Veränderungen vorgesehen.

Bei der Erweiterung des Industriegebietes geht es lediglich um die Schaffung planerischen Rechts auf einer bereits industriell genutzten Fläche. Daher ist nicht mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Durch die planerische Erweiterung des Asphaltmischwerkes und bauliche Ergänzungen werden keine Auswirkungen auf die bestehende verkehrliche Situation erwartet.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Infrastruktur für Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden. Das Plangebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung über das Kanal- und Leitungsnetz angeschlossen. Das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz verfügen über ausreichende Kapazitäten.

Auf dem Grundstück erforderliche Leitungsgebundene Erschließungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Wesentliche Erweiterungen, die einen erhöhten Bedarf auslösen, werden durch die Planung nicht hervorgerufen

Aus den genannten Gründen wird davon ausgegangen, dass durch die Erweiterung des Industriegebiets keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung zu erwarten sind.

8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung in Bezug auf Boden, Natur und Landschaft

Ziel der vorliegenden Vorstudie zum Umweltbericht ist es, die Umweltbelange anhand einer Checkliste einer Kurzprüfung zu unterziehen, um bereits im Vorfeld mögliche Betroffenheiten von Umweltpotenzialen herauszuarbeiten. Auf dieser Basis können der Detaillierungsgrad des Umweltberichtes sowie mögliche Bearbeitungsschwerpunkte festgelegt werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird ermittelt, ob weitere Potenziale betroffen sind und betrachtet werden müssen. Anschließend wird der Umweltbericht erstellt und der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes als eigenständiges Dokument beigefügt.

Informationsgrundlage

Als Informationsgrundlage dienen diverse Online-Kartenserver, darunter der NIBIS® Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und das NUMIS-Portal vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU).

Des Weiteren werden Regionalpläne, Flächennutzungsplan sowie weitere Pläne mit landschaftsplanerischen und natur- und landschaftsschutzfachlichen Inhalten herangezogen.

Zu guter Letzt dienen Luftbilder vom NIBIS® Kartenserver der optischen Darstellung des Untersuchungsraumes sowie eine Bestandsaufnahme vor Ort der Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen, Biotoptypen, Oberflächengewässer und Landschaftsbild.

8.1 Überschlägige Betroffenheitsbewertung

Tabelle 1 **Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Schutzgüter			
Arten / Lebensgemeinschaften			x
Biotoptypen	x		
Biologische Vielfalt			x
Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	x		
Fläche	x		
Oberflächengewässer / Hochwasserschutz		x	
Klima / Luft (Lokalklima)		x	
Landschafts- / Ortsbild	x		
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung		x	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter			x
Wechselwirkungen		x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte			
Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		x	
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x	
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gem. § 27 BNatSchG	x		
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x	

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x	
Sonstige			
Vermeidung von Emissionen		x	
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen		x	
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebieten gem. § 53 WHG oder Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG)		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

8.2 Bemerkungen zur Checkliste

Es werden im Folgenden nur die Schutzgüter erläutert, für die eine Betroffenheit gesehen wird bzw. für die ein näherer Erläuterungsbedarf hinsichtlich der Betroffenheitseinstufung zu erkennen ist. Eine kurze Auswirkungsanalyse soll die zu erwartenden Konflikte verdeutlichen. Eine Vertiefung erfolgt nachfolgend im Umweltbericht.

8.2.1 Schutzgüter

Arten / Lebensgemeinschaften, Biologische Vielfalt

Die Lebensraumstruktur ist durch die Nutzung als Industriegebiet gekennzeichnet, daher ist die Artenvielfalt überwiegend als gering einzustufen. Der Bereich im Nordosten wird im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. In der tatsächlichen Nutzung wird dieser Bereich aber bereits als Lagerfläche verwendet. Eine ertragsorientierte landwirtschaftliche Nutzung findet aufgrund der tatsächlichen Nutzung daher nicht statt.

Das Gebiet weist habitatprägende Gehölzstrukturen im Westen entlang der ehemaligen Bahnlinie auf sowie im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, auf der Fläche des Lagerplatzes. Außerdem sind die angrenzenden Gehölzstrukturen im Osten von höherer ökologischer Bedeutung. Eine höhere Artenvielfalt kann dort nicht ausgeschlossen werden.

Im Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen der Fauna unter Betrachtung der Flächeninanspruchnahme stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation formulieren zu können.

Biotoptypen

Das Plangebiet wird gewerblich genutzt.

In den Randbereichen im Westen und Norden sind Gehölze in Form von Böschungen mit vereinzelten Laubbäumen vorhanden. Ebenfalls sind im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, auf der Fläche des Lagerplatzes, Gehölzstrukturen auch innerhalb der Fläche vorhanden. Innerhalb der Lagerplätze befinden sich Halden, asphaltierte Wege sowie unbefestigte Wege.

Angrenzend an die Fläche im Südosten befindet sich eine „landesweit schutzwürdige Biotopfläche“ mit Enzian-Zwenkenrasen; Halbtrockenrasen; Mesophiler Eichen-Mischwald. Die Biotopfläche liegt außerhalb des Plangebietes. Direkte oder indirekte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Im Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen der genannten Biotope stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation formulieren zu können.

Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser, Fläche

Die Fläche befindet sich bereits in gewerblicher Nutzung und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die anvisierte Nutzung der Fläche im Osten als Industriegebiet ist mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden. Es muss daher von einer Betroffenheit dieses Potenzialkomplexes ausgegangen werden.

Durch die Versiegelung ist eine natürliche Bodenentwicklung in diesen Bereichen nicht mehr möglich oder stark eingeschränkt, wodurch auch Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge Boden mit Bodenwasserhaushalt, Bodenfunktion, Bodenorganismen etc. verbunden sind.

Im Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodens, dessen Funktionen und den daran angekoppelten Potenzialen auch unter Betrachtung der Flächeninanspruchnahme stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation formulieren zu können.

Klima / Luft (Lokalklima)

Die klimatischen Verhältnisse in dem Plangebiet werden durch die Siedlungsrandlage bestimmt. Es überwiegt Freiflächenklima im Einflussbereich von Siedlungsklima. Ein lokaler Luftaustausch zwischen den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem Plangebiet bzw. das umliegende gewerblich genutzte Gebieten findet statt.

Aufgrund der und räumlichen Lage des Plangebietes sind aber keine Schlüsselfunktionen für den Siedlungsbereich zu erwarten. Durch die bestehende Nutzung als Industriegebiet ist die

Luftqualität bereits vorbelastet. Durch das Vorhaben werden keine neuen Versiegelungen auftreten, vielmehr werden bestehende Lagerflächen planungsrechtlich gesichert und deren Überbauung ermöglicht. Es sind daher keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Die klimaausgleichenden Gehölzstrukturen in Osten und Westen entfallen durch die Planung nicht.

Dennoch muss im Umweltbericht eine Auseinandersetzung mit den klimatischen Belangen auch hinsichtlich möglicher Schlüsselfunktionen stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation formulieren zu können.

Landschafts- / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Dransfeld. Die Landschaft ist durch ein Industriegebiet in Siedlungsrandlage im Übergangsbereich in die offene Landschaft gekennzeichnet. Das Gelände des Asphaltsplitt-Werks liegt an einem alten Bahndamm, der von Südwesten aus nach Norden entlang des Gebietes verläuft.

Im Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an sowie artenreiches mesophiles Grünland mit Gehölzbeständen in den Randbereichen der Flächen. Entlang der Silostraße befinden sich vereinzelte Häuser. Dahinter folgt Wald.

Im Osten schließen sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Gehölzbeständen an die Fläche an. Im Südosten befindet sich eine Magerrasenfläche mit Gehölzbestand.

Im Süden grenzt ein Wassergraben an die Fläche an, es folgt ein Industriegebiet sowie die Ortschaft Dransfeld und die Bundesstraße 3.

Im Westen schließt sich eine ehemalige Bahnstrecke mit Gehölzbeständen an. Dahinter folgen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen und Straßen mit Straßenbegleitbäumen.

Es überwiegt eine gewerbliche Nutzung mit unterschiedlich großen Gebäudeformen und Parkplatzflächen, die das Erscheinungsbild prägt. Somit ist das Landschaftsbild bereits durch bestehende Bebauung des Gewerbegebiets vorbelastet.

Im Umweltbericht wird eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Landschaftsbildes stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur möglichen Kompensation und Festsetzungen formulieren zu können.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Plangebiet liegt laut Raumordnungsplan im Norden und Osten angrenzend am Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung. Die natur- und landschaftsbezogenen Erholungsfunktionen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die erholungsrelevanten Flächen liegen nicht innerhalb des Plangebietes. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine neuen Bauflächen geschaffen, sondern bestehende Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Es sind daher keine zusätzlichen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten.

Es wird damit gerechnet, dass keine negativen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch durch das Vorhaben hervorgerufen werden.

Sofern sich im Verfahren keine weiteren Erkenntnisse ergeben, kann das Schutzgut Mensch als nicht betroffen eingestuft werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass archäologische Bodendenkmäler angetroffen werden. Zurzeit liegen jedoch keine Kenntnisse über das Vorkommen von Bodendenkmälern vor.

Sofern sich im Verfahren keine weiteren Erkenntnisse ergeben, müssen die kulturellen Schutzgüter und sonstigen Schutzgüter als nicht betroffen eingestuft werden.

8.2.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Münden“. Naturparke verfolgen das Ziel, die Erholungsfunktion zu stärken. Aufgrund der großräumigen Ausdehnung des Naturparks und der bestehenden Vorbelastung im Plangebiet sind zwar Schutzgebietsflächen betroffen, jedoch werden die Schutzziele nicht verletzt. Eine erhebliche Auswirkung auf den Naturpark kann daher ausgeschlossen werden.

Im näheren Umfeld des Plangebietes liegen mehrere Schutzgebiete, welche teilweise direkt an die Planungsflächen angrenzen.

Im Norden und Osten schließen sich an das Plangebiet folgende Schutzgebiete an:

- Fauna-Flora-Habitat Gebiet Nr. 154 „Ossenberg-Fehrenbusch“
- Naturschutzgebiet Nr. 240 „Ossenburg-Fehrenbusch“

Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet zwar direkt angrenzend an die Schutzgebiete, dennoch sind keine Auswirkungen zu erwarten, da bereits eine Nutzung auf dem Plangebiet besteht.

Des Weiteren befindet sich ca. 170m östlich, das Landschaftsschutzgebiet „Weserbergland – Kaufunger Wald“.

Südöstlich angrenzend befindet sich eine Magerrasenfläche, welche als §30 BNatschG geschütztes Biotop eingestuft wird, eine Betroffenheit ist durch die Maßnahme nicht zu erwarten. Die Fläche wird zusätzlich als „landesweit schutzwürdige Biotopfläche“ dargestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine neuen Bauflächen geschaffen, sondern bestehende Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Es sind daher keine zusätzlichen Auswirkungen für die Schutzgebiete zu erwarten.

Im Umweltbericht sollte aufgrund der Nähe zu den Schutzgebieten eine Auseinandersetzung mit diesen stattfinden.

8.2.3 Klimaschutz

Die Thematik des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung wird in der weiteren Ausarbeitung des Umweltberichtes gewürdigt.

8.3 Fazit zu den Umweltbelangen

Nach derzeitigem Bearbeitungsstand muss damit gerechnet werden, dass mit dem Vorhaben Auswirkungen der Schutzgüter Boden, Biotoptypen und Landschaftsbild verbunden sind.

Eine genaue Bewertung und Analyse erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht. Dort werden neben einer Ermittlung der Schwere der möglichen Beeinträchtigungen und möglichen Erheblichkeiten auch Möglichkeiten zur Konfliktlösung aufgezeigt, um die aufgeführten Schutzgüter ausreichend zu würdigen.

9 Hinweis - Kampfmittelverdacht

Im Folgenden werden weitere städtebauliche Ziele behandelt, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Dies hat entweder seinen Grund darin, dass es für diese Ziele keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gibt oder dass eine entsprechende Festsetzung nicht mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar gewesen wäre.

Die folgenden Hinweise sind jedoch für das Verständnis des Bebauungsplanes, wie auch für die Genehmigung von Vorhaben hilfreich. Damit werden Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden über Sachverhalte informiert, die bei konkreten Planungen zu berücksichtigen sind.

Kampfmittelverdacht

Eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Regionaldirektion Hameln-Hannover des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen lässt keine Kampfmittelbelastung vermuten.

Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.[1]

[1] Luftbildauswertung nach § 3 NUIG, LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stand 18.03.2025

10 Städtebauliche Werte und Kosten

Tabelle 2 Flächenbilanz Bebauungsplan

Flächenbilanz Bebauungsplan	
Plangebietsgröße insgesamt	**ca. 3 ha**
Industriegebiet	ca. 2,78 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,01 ha
Private Grünfläche (Erhaltungsfläche E1)	ca. 0,2 ha

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Dransfeld keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungskosten hinausgehen. Es wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Dransfeld und dem Antragssteller geschlossen.

Dransfeld, den __.__._____
Stadt Dransfeld
Der Bürgermeister (Siegel)

_____
(Geyer)