

Teiländerung des Flächennutzungsplanes FNP 2020-01

bezogen auf den B-Plan Nr. I.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“

Zusammenfassende Erklärung

Gemeinde Bannewitz



Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Bannewitz, Possendorf, Schulstraße 6, 01728 Bannewitz

in Zusammenarbeit mit

Horkenstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG,
01728 Bannewitz

Redaktion, Satz und Gestaltung:

seecon Ingenieure GmbH, Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig

Stand bzw. Redaktionsschluss:

08.11.2022

Bildnachweis Titelseite:

Luftbild Rapis 2021, Darstellung unmaßstäblich

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
1 Anlass und Inhalte der Planänderung	4
2 Lage und Größe des Änderungsbereiches.....	5
3 Verfahrensdurchführung	6
4 Beschreibung und Begründung der Änderung	7
5 Berücksichtigung der Umweltbelange	8
6 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen	9
6.1 Frühzeitige Beteiligung	9
6.1.1 TÖB und Behörden.....	9
6.1.2 Öffentlichkeit.....	10
6.2 Offenlage	11
6.2.1 TÖB und Behörden.....	11
6.2.2 Bürger.....	11
7 Erneute Offenlage.....	12
7.1 Grundlage.....	12
7.1.1 TÖB und Behörden.....	12
7.1.2 Bürger.....	13
8 Wahl des Planes unter Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	13
8.1 Vorhabenstandort	13
8.2 Darstellungen	13

1 Anlass und Inhalte der Planänderung

Für die Gemeinde Bannewitz liegt der am 07.08.2019 genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) vor. Dieser trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.09.2019 in Kraft.

Anlass für die Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht der Gemeinde, die überwiegend brachliegende Milchviehanlage am Standort Horkenstraße zu einem Gewerbegebiet umzunutzen und zu entwickeln.

Mit dem parallel zu dieser Teiländerung des Flächennutzungsplanes in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Horkenstraße“ werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung des Grundstücks als Gewerbegebiet für die Ansiedlung klein- und mittelständischer Unternehmen sowie von funktional im Zusammenhang mit dieser Nutzung stehenden notwendigen Erschließungsanlagen
- Gebietsverträgliche Nachnutzung der ehemaligen, brachliegenden Milchviehstallung durch das Gewerbe, unter Beachtung umweltrelevanter Belange, hier insbesondere Immissionsschutz, Naturschutz und Landschaftspflege
- Berücksichtigung der Belange der regionalen Wirtschaftsförderung bezüglich mittelständischer und ortsverträglicher Strukturen sowie die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Gemeinde.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage wird der Bebauungsplan Gewerbegebiete, Verkehrsflächen sowie eine Grünfläche festsetzen. Damit weichen die beabsichtigte Festsetzung im Bebauungsplan von den Darstellungen des wirksamen FNP ab.

Die Änderung der Darstellungen von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbliche Baufläche und Grünfläche sowie die Änderung der dargestellten gemischten Baufläche sind erforderlich, damit der FNP seiner Funktion entsprechend die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung darstellt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Sie ist ebenfalls im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderlich, um den B-Plan Nr. I.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“ entwickeln zu können. Die Darstellungen des FNP werden daher geändert.

2 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Die Teiländerung des FNP erfolgt allein für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Bannewitz, mit Anbindung im Norden an die Horkenstraße. Es wird durch das Flurstück 393/2, Gemarkung Bannewitz gebildet. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 5,3 ha. Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der nachfolgenden Abbildung bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

Mit der ersten Teiländerung des FNP sollen die Flächen als gemischte Bauflächen, gewerbliche Baufläche, Ablagerung und Grünfläche für eine Regenrückhalteanlage (RRB) mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden.

Dadurch wird entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB im FNP nicht nur auf die geplante Festsetzung in dem Bebauungsplan reagiert, sondern die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt.

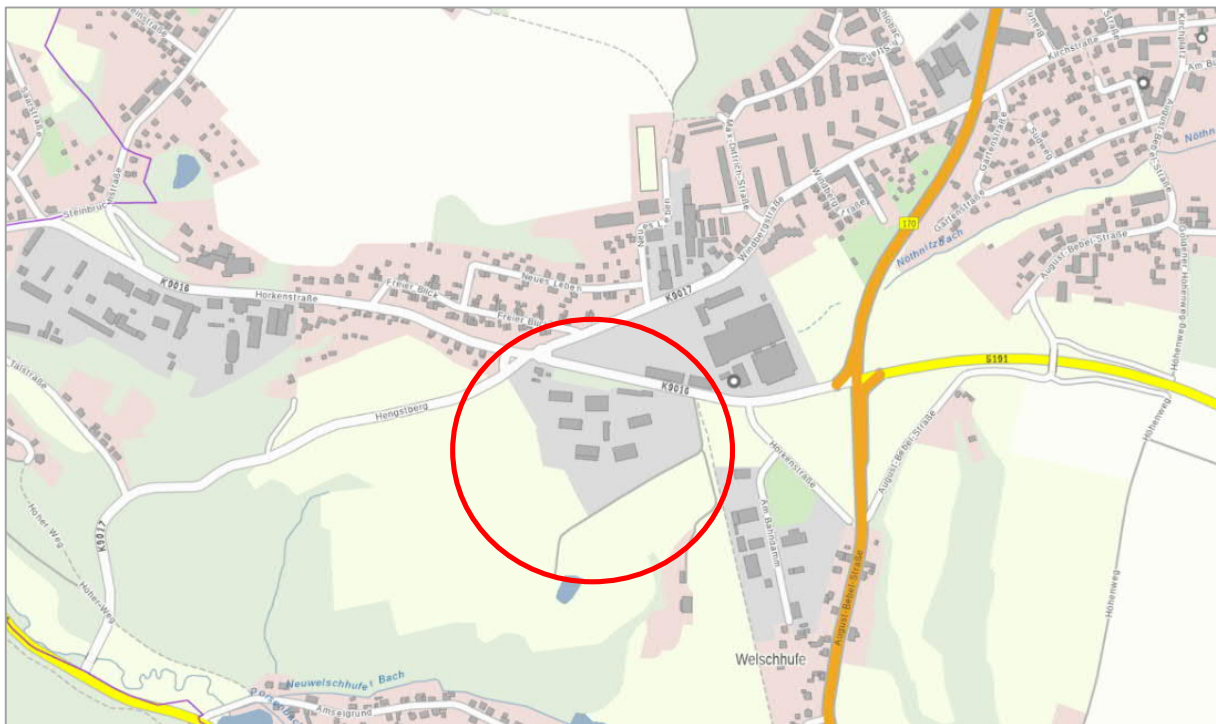


Abb. 1 Lage des Plangebiets (aus Rapis 2021, Darstellung unmaßstäblich)

3 Verfahrensdurchführung

Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes I.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“ die Teiländerung des FNP der Gemeinde Bannewitz durchgeführt (Parallelverfahren).

Folgende Verfahrensschritte wurden bislang zur Vorbereitung der Feststellungsfassung durchgeführt:

Tab. 1 Verfahren Teiländerung FNP Bannewitz

Aufstellungsbeschluss Beschluss Nr. 055/2020, bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Bannewitz Nr. 11/2020 vom 20.11.2020	27.10.2020
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), als Erörterungstermin, bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Bannewitz Ausgabe 05/2021 vom 21.05.2021	16.06.2021
frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	22.09.2021
öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Bannewitz Nr. 01/2022 vom 21.01.2022	31.01.2022- 04.03.2022
Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 19. und 20.01.2022	bis 24.02.2022
Erneute Offenlegung zum geänderten Entwurf (§ 4a Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht in der Sonderausgabe des Amtsblatts der Gemeinde Bannewitz Nr. 01/2022 vom 25.07.2022	01.08.2022- 12.09.2022
Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Behörden zum geänderten Entwurf (§ 4a Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 27.07.2022	bis 12.09.2022

Die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan I.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“ aufgestellt.

4 Beschreibung und Begründung der Änderung

Der Flächennutzungsplan wird zur Umsetzung der oben genannten Ziele und Zwecke der Planung wie folgt geändert:

Tab. 2 Übersicht der Planänderungen

Bisheriger Planinhalt	Neuer Planinhalt
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche
Fläche für die Landwirtschaft	Grünfläche „RRB“ / Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft
Fläche für Wald	Gewerbliche Baufläche
Gemischte Baufläche	Gewerbliche Baufläche

Die Änderungen sind geeignet und erforderlich, um die dieser Teiländerung des Flächennutzungsplanes zugrundeliegenden Ziele und Zwecke zu erreichen. Die Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes I.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“ können aus den Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die geplanten Bauflächen (Gewerbliche Bauflächen) beziehen sich überwiegend auf die bereits baulich genutzten Betriebsflächen einer ehemaligen, brachliegenden Rinderhaltungsanlage. Hier werden die im ursprünglichen FNP dargestellten Flächen für Wald einbezogen. Diese sind vor Ort jedoch nicht nachvollziehbar vorhanden. Bei den Gehölzbeständen im Plangebiet handelt es sich um kleinflächigen Gehölzaufwuchs, der faktisch kein Wald im Sinne des § 2 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) ist.

Das im ursprünglichen Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebiet bezieht sich auf einen Teil der landwirtschaftlichen Betriebsfläche, in dem sich unter anderem ein Wohngrundstück einer Betreiberwohnung befindet. Diese Fläche wird in die Teiländerung unter Berücksichtigung des im B-Plan geplanten Flächenzuschnittes einbezogen, soll aber nicht weiter als gemischte Baufläche dargestellt, sondern dem Gewerbegebiet zugeordnet werden. Die im Plan ursprünglich gewollte Staffelung der Nutzungen für den Lärmschutz kann über einschränkende Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen B-Planes I.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“ gleichermaßen erzielt werden.

Am südwestlichen Rand der geplanten gewerblichen Baufläche wird eine Grünfläche für eine Regenrückhalteanlage (RRB) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Diese Fläche soll dazu dienen, das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser in nur temporär eingestauten begrünten Mulden zurückzuhalten und gedrosselt der Vorflut zuzuleiten. Die Fläche soll darüber hinaus grünordnerisch gestaltet und die Regenrückhalteanlage

umgebenden Flächen sollen für den teilweisen naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe aus der geplanten Überbauung vorgehalten werden.

Ferner beziehen sich die bereits im Ursprungsplan enthaltenen Flächen für Ablagerungen auf eine jetzt nicht mehr registrierte Altlastenverdachtsfläche und werden daher nicht in die Teiländerung übernommen. Des Weiteren ist im Bestand eine Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, nachrichtlich gekennzeichnet. Es handelt sich um Bereiche mit untertägigem Altbergbau, in denen Hohlräume vorhanden sein können .

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens (einschließlich der Umweltprüfung) wurden die Umweltbelange ermittelt. Dazu wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit (einschließlich der Natur- und Umweltschutzverbände) mehrfach beteiligt. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden für die Planung und ihre Begründung (samt Umweltbericht) sowie für die Abwägung zu Grunde gelegt.

Über die gebietsverträgliche Nachnutzung der Brachfläche sollen, unter Berücksichtigung umweltrelevanter Belange, insbesondere Belange der regionalen Wirtschaftsförderung bezüglich mittelständischer und ortsverträglicher Strukturen sowie die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Gemeinde berücksichtigt werden.

Für die Flächennutzungsplanung werden zunächst übergeordnete Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes relevant. Berücksichtigt werden die Vorgaben der Raumordnung.

Das Plangebiet befindet sich mit nur rund 350 m Wegstrecke in unmittelbarer Anbindung an die überregional bedeutsame Verbindungsachse B 170 und ist somit für die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche besonders geeignet und entspricht dem Grundsatz G 2.3.1.2 des Landesentwicklungsplanes. Des Weiteren wird eine nicht mehr nutzbare Anlage der Landwirtschaft einer baulichen Nutzung zugeführt, womit dem Ziel 2.2.1.7 des Landesentwicklungsplanes entsprochen wird. Die gewerbliche Nutzung bezieht sich auf die baulich vorgenutzte und südlich der Horkenstraße sowie von Wirtschaftswegen umgebene Fläche. Die Randbereiche im Südwesten, Süden und Osten werden für Kompensationsmaßnahmen genutzt, womit die im Regionalplan festgelegten Vorranggebiete für Arten- und Biotopschutz sowie Regionaler Grünzug Nr. 42 durch die Planung nicht tangiert werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen, die für die Abwägung relevant sind, sind für die Belange des Bodens, Altlasten – hinsichtlich der zu erwartenden Mehrversiegelung bereits überprägter Böden, Wasser hinsichtlich der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung und den dadurch bedingten Abfluss in Oberflächengewässer, Luft und Klima hinsichtlich potenzieller klimatischer Belastungen, Pflanzen zu potenziellen Verlusten an Gehölzbeständen, Tieren zu potenziellen Habitatverlusten, Menschen (Gesundheit) zu Immissionen aus Gewerbelärm. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich dieser Auswirkungen können nach dem durch die Darstellungsmöglichkeiten erreichbaren geringen Detaillierungsgrad im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Horkenstraße“ berücksichtigt werden.

Im Umweltbericht der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird daher auf die dann erforderlichen detaillierten Untersuchungen verwiesen.

6 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen

6.1 Frühzeitige Beteiligung

6.1.1 TÖB und Behörden

In der frühzeitigen Beteiligung der TÖB und Behörden wurden insgesamt 37 Stellen beteiligt, dabei auch alle Nachbargemeinden mit folgendem Ergebnis:

- 15 TÖB, Behörden, darunter insbesondere die Naturschutzverbände, haben keine Stellungnahme vorgetragen.
- 12 Behörden, TÖB und alle Nachbargemeinden hatten keine Einwände gegen die Planung bzw. waren von der Planung nicht betroffen.
- 10 Behörden und TÖB haben zu prüfende und zu berücksichtigende Belange vorgetragen.

Aus der Beteiligung wurden insbesondere folgende Belange im Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Darlegung der Erschließungssituation und -möglichkeiten in der Begründung gem. der Stellungnahmen des Bannewitzer Abwasserbetrieb (Schmutzwasser,

Niederschlagswasser), Deutsche Telekom Technik GmbH für Telekom Deutschland GmbH (Telekommunikation), SachsenNetze HS.HD GmbH (Strom), SachsenNetze GmbH (Gas), Wasserversorgung Weißeritzgruppe (Trinkwasser).

- Darlegung der Anbindung an den ÖPNV in der Begründung gem. der Stellungnahme des Verkehrsverbundes Oberelbe GmbH.
- Redaktionelle Anpassung der Planzeichnung und Planzeichenerklärung,
- Redaktionelle Anpassung der Begründung,
- Berücksichtigung in der Begründung, dass der Baumbestand im Plangebiet auch nach Auffassung des FB Forsthoheit, Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge kein Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes ist,
- Herausnahme der Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche, da das Flurstück nach Mitteilung des FB Abfall, Boden und Altlasten aktuell nicht mehr im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) geführt wird,
- Erhalt wertvoller Kolluvisol-Böden im Bereich der zum Erhalt vorgesehenen flächigen Gehölzbestände am Rand des Plangebietes, alle gem. der Stellungnahme des Landratsamtes Sächsische Schweiz Osterzgebirge.
- Übernahme allgemeiner Angaben zum geologischen und hydrogeologischen Bestand in den Umweltbericht gem. der Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.
- Übernahme der Hinweise des Oberbergamtes zu baubegleitenden Vorkehrungen gem. Sächsische Hohlraumverordnung in die Begründung.

6.1.2 Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 16.06.2021 als Erörterungstermin im Rahmen einer Einwohnerversammlung.

Vorgelegt wurden das städtebauliche Konzept sowie ein Vorentwurf der Planzeichnung. Die geplanten Nutzungen wurden erörtert.

Es bestanden Anfragen zur Verfügbarkeit von Flächen, Erhöhung der Verkehrsfrequenz auf der Horkenstraße, Art des Wohnens im Mischgebiet sowie zu Geräuschmissionen (auch vorwiegend in Bezug auf die Vorbelastung aus dem Gebiet Welschhufe und dem Bannewitzer Kompressorenbau) sowie zum Baumerhalt im Bereich der Horkenstraße.

Dies sind Belange, welche insbesondere im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen und an dem Termin ebenfalls zur Beteiligung vorgestellten Bebauungsplan I.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“ zu prüfen und berücksichtigen sind.

6.2 Offenlage

6.2.1 TÖB und Behörden

In der Beteiligung der TÖB und Behörden wurden insgesamt 37 Stellen beteiligt, dabei auch alle Nachbargemeinden mit folgendem Ergebnis:

- 17 TÖB, Behörden, darunter insbesondere der überwiegende Teil der Naturschutzverbände, haben keine Stellungnahme vorgetragen.
- 11 Behörden, TÖB und alle Nachbargemeinden hatten keine Einwände gegen die Planung bzw. waren von der Planung nicht betroffen.
- 9 Behörden und TÖB haben zu prüfende und zu berücksichtigende Belange vorgetragen.

Aus der Beteiligung wurden insbesondere folgende Belange im Entwurf wie Folgt berücksichtigt:

- Der überwiegende Teil der abwägungsrelevanten Stellungnahmen waren Rückverweise auf vorhergehende, weiter gültige Schreiben, welche bereits mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2022 im Entwurf berücksichtigt wurden. Eine weitergehende Prüfung dieser Schreiben ist nicht notwendig.
- Bei Durchführung der Planung kann die Löschwasserversorgung nicht über Hydranten gedeckt werden und es sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Die Begründung wurde daher in Kapitel 11.2 um einen Hinweis zur Löschwasserversorgung ergänzt.

6.2.2 Bürger

Im Rahmen der Offenlegung hat sich ein Bürger beteiligt. Es wurde der Hinweis gegeben, dass die Weiterführung des Mischgebietes nicht sinnvoll und auch rechtlich belastbar durchführbar. Die Berücksichtigung erfolgte daher wie Folgt:

- Die Planung einer gemischten Baufläche wurde zu Gunsten eines Gewerbegebietes geändert.

Hierbei handelt es sich um eine wesentliche Änderung der Planung, für die eine erneute Offenlage und Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt wird.

Die Änderungen werden ebenfalls in den parallel in Aufstellung befindlichen Entwurf des B-Planes I.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“ übernommen. In die Festsetzungen dieses Planes werden, wie auch schon im Vorentwurf enthalten, die beschränkende Geräuschkontingentierung soweit für das jetzt an die Wohngebiete heranrückende Gewerbenutzung fortgeschrieben, dass Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

7 Erneute Offenlage

7.1 Grundlage

Nach der Offenlage des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Änderung einer gemischten Baufläche zu gewerblicher Baufläche beschlossen, was eine wesentliche Änderung bedeutet, für die gemäß den Vorgaben des § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der TÖB und Behörden sowie der Öffentlichkeit durchgeführt wurde.

7.1.1 TÖB und Behörden

In der erneuten Beteiligung der TÖB und Behörden wurden insgesamt 37 Stellen beteiligt, dabei auch alle Nachbargemeinden mit folgendem Ergebnis:

- 21 TÖB, Behörden und Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme vorgetragen.
- 8 Behörden, TÖB und Nachbargemeinden hatten keine Einwände gegen die Planung bzw. waren von der Planung nicht betroffen.
- 2 TÖB wurden auf eigenen Wunsch hin nicht weiter im Verfahren beteiligt
- 6 Behörden und TÖB haben zu prüfende und zu berücksichtigende Belange vorgetragen.

Aus der Beteiligung wurden insbesondere folgende Belange wie Folgt nachrichtlich ergänzt, ohne dass es zu einer wesentlichen Änderung der Planung kommt:

- Die in der Begründung und im Umweltbericht enthaltenen Ausführungen wurden analog zu der im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. I.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“ geplanten Niederschlagsentwässerung redaktionell angepasst.

- In die Begründung wurde als Planungsauswirkung der Hinweis auf den Umgebungsschutz der in der Nachbarschaft zum Plangebiet befindlichen Kulturdenkmals „Windbergbahn“ nachrichtlich, als Hinweis auf folgende Planungen aufgenommen.

7.1.2 Bürger

Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht vorgetragen und waren somit nicht in der Planung zu berücksichtigen.

8 Wahl des Planes unter Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

8.1 Vorhabenstandort

Die Planung bezieht sich auf die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer ehemaligen Rinderhaltungsanlage an einem Ortsrandbereich. Der Standort weist eine günstige Anbindung an das ÖPNV-Netz sowie Verkehrsnetz auf und die weitergehende Erschließung kann über die Anbindung an bestehende Leitungen realisiert werden. In Bannewitz existieren keine gleichermaßen geeigneten Standorte, zudem wird zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen. Standortalternativen im Sinne einer Neuausweisung entsprechender Nutzungen anderenorts ergeben sich somit nicht.

8.2 Darstellungen

Für den Teiländerungsbereich ist die gewerbliche Nutzung geplant. Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan I.19 wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Alternativen für die Darstellung der Art der baulichen Nutzung ergeben sich nicht. Hinsichtlich der bestehenden gewerblichen Vorbelastungen können am Standort keine Nutzungen realisiert werden, in denen ein größerer Anteil Wohnen zulässig wäre.

Die Darstellung einer gemischten Baufläche bezieht sich auf einen Bereich, in dem ein Wohngebäude bereits vorhanden ist und der an Wohnbauflächen angrenzt. Im Zuge der Planung soll diese Fläche ebenfalls als reine gewerbliche Baufläche festgesetzt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für Teilbereiche des Teiländerungsbereiches Flächen für Wald dargestellt. In der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung sowie einer Vor-Ort-Erfassung wurden die Bestände aber als Baumgruppen, Feldgehölze und -hecken, Gehölze bis 1 ha Größe erfasst. Es handelt sich auch teilweise um Gehölzaufwuchs des brachgefallenen Betriebsgeländes. Wald ist hier nicht vorhanden. In die vorliegende Teiländerung werden die Flächen daher als gewerbliche bzw. gemischte Bauflächen übernommen. Die Gehölzbestände besitzen eine hohe Bedeutung für das Einfügen der baulichen Nutzungen in die Landschaft sowie als potenzielle Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen sollen sie im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden, womit der Intention des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprochen wird, flächige Gehölzbestände zu erhalten. Eine alternative Darstellung / Festsetzung als Waldfläche oder Grünfläche erfolgt nicht, weil es sich im Bestand als auch in der Planung um Elemente handelt, die im Zusammenhang mit der Bebauung vornehmlich der Eingrünung handeln und nicht als Wald oder ähnlich genutzt werden.