

Anlage:

Steckbriefe zur Standortbegründung/Prüfung von
Standortvarianten

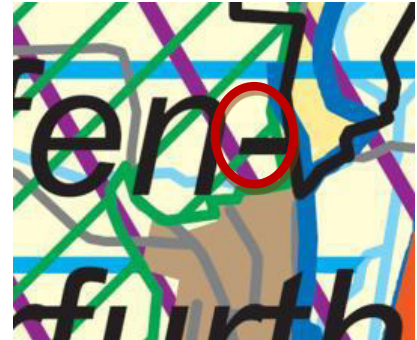
Fläche 1	OT Beerfurth	Fläche: ca. 18.000 m²
-----------------	---------------------	---

Kurzcharakteristik:

Die Untersuchungsfläche befindet sich im Norden des Ortsteils Beerfurth und grenzt unmittelbar an die Bestandsbebauung der Kelterei Krämer an. Eine Erweiterung des Betriebes ist somit, auch aufgrund der Flächengröße, möglich. Die Fläche unterteilt sich derzeit in folgende Nutzungen: Grünland, Weidefläche, Streuobstanbau und als Ackerfläche. Auch grenzt die Untersuchungsfläche an ein namenloses Gewässer sowie an die südwestlich angrenzende Wohnbebauung. Verkehrstechnisch ist die Untersuchungsfläche für die vorgesehene Nutzung gut gelegen.



Auszug: Imagery © 2018 Google, Map data © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google



Auszug: Regionalplan Südhessen 2010

Planungsgrundlagen

Regionalplan Südhessen 2010:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft; dieses wird überlagert durch:
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fortschreibung; Entwurf Stand April 2018):

- Fläche für die Landwirtschaft

Landschaftsplan (Fortschreibung; Entwurf Stand April 2018):

Bestand:

- gesch. Biotop „Streuobstwiese“
- gesch. Biotop Feucht-/ Nasswiese
- intensiv genutzte Ackerfläche
- Grünland magerer Ausprägung mit einzelnen Obstbäumen

Themenkarten:

- Landschaftsbildeinheit: vielfältig gegliederte, reliefierte und strukturreiche Offenlandbereiche
- Bodenfunktionsbewertung: mittel, Ertragspotential: hoch
- Landschaftsbild- und Erholungsqualität: sehr hoch
- Kaltluftentstehung- und abflussgebiet

Gebiete und Objekte mit rechtlichem Schutzstatus:

- Uferrandstreifen entlang des namenlosen Gewässers mit geplanter Überbauung des Gewässers (Brückenbauwerk), Streuobstbestand und Feucht- bzw. Nasswiese
- Trinkwasserschutzgebietszone III
- Erschließungsstraßen werden vom Überschwemmungsgebiet Gersprenz überlagert.

Weitere Prüfkriterien

Flächengröße:

- Aufgrund des in Rede stehenden Flächenzuschnittes (Erweiterungsfläche rund 18.000 m²) und der Möglichkeit zum Ankauf der landwirtschaftlichen Flächen (eigentumsrechtliche Verfügbarkeit und bereits gesichert), bietet die Untersuchungsfläche ausreichend Raum, um die geplanten baulichen Anlagen sowie Freiflächen zu errichten. Zudem bleibt Fläche um einen angemessenen Abstand zur südwestlich angrenzenden Wohnbebauung einzuhalten.

Erschließung und Lage:

- Die äußere Erschließung der Untersuchungsfläche ist über die bestehende Crumbacher Straße bereits vorgegeben und gesichert. Aufgrund der vorhandenen Verbindung der Crumbacher Straße bis zur B38 ist es möglich, den Schwerlast- und sonstigen Anliegerverkehr aus der Ortschaft fernzuhalten. Ein Ausbau der Crumbacher Straße ist möglich und bereits mit den betroffenen Behörden abgestimmt.

Umfeld:

- Die Fläche ist derzeit frei von baulichen Anlagen und ist in die Teilbereiche Grünland, Weidefläche, Streuobstanbau und als Ackerfläche untergliedert. Zudem durchquert ein namenloser Graben das Untersuchungsgebiet. Südlich des Grabens schließt die Kelterei Krämer mit ihren Bestandsgebäuden und dem Betriebshof an. Nach Norden und Westen setzt sich Offenland fort, welches überwiegend durch Streuobstbestände geprägt ist. Nach Osten setzt sich zunächst Grünland fort. Neben den Bestandsgebäuden und dem Betriebshof der Kelterei, welche im Südosten an den Untersuchungsbereich anschließen, befinden sich im Südwesten der Untersuchungsfläche Wohnbaugrundstücke.

Topografie:

- Das natürliche Gelände der Untersuchungsfläche steigt in Richtung Nordwesten um etwa 10,00 m an. Ein Eingriff auf das Landschaftsbild wäre somit nicht zu leugnen und wäre durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu minimieren. Architektonische Möglichkeiten sind möglich → Platzieren des Gebäudes in den Hang.

Lage an Gewässern:

- Das Untersuchungsgebiet wird im Süden (Verlauf Ost-West) durch ein Gewässer ohne Namen gequert. Aufgrund der Lage der Untersuchungsfläche im sog. Außenbereich, wäre ein Gewässerrandstreifen von 10,00 m und im Innenbereich von 5,00 m zu berücksichtigen. Die Ausweisung von Baugebieten ist hier unzulässig. Eine verkehrliche Verbindung von der Bestandsbebauung zur Untersuchungsfläche könnte mittels Brückenbauwerk hergestellt werden. Eine entsprechende Genehmigung wäre einzuholen.

Bewertung der Umweltverträglichkeit / Konfliktpotential:

- Ein Teil der Untersuchungsfläche umfasst Streuobstbestände, die dem Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG unterliegen. Weiterhin ergeben sich aus dem NATUREG Hinweise auf eine biotopgeschützte Feuchtwiese im südlichen Bereich des Plangebiets. Gemäß § 30 (2) BNatSchG Nr. 2 fallen „seggen- und binsenreiche Nasswiesen“ unter den gesetzlichen Biotopschutz. Weitere biotopgeschützte Flächen erstrecken sich entlang der Gersprenz und des Mühlgrabenlaufs östlich der geplanten Erweiterungsfläche in Form von Erlen-Eschen-Bachauenwald, der gleichzeitig einen FFH-Lebensraumtyp darstellt. Hier bedarf es einem Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2. Der Bachlauf selbst ist aufgrund seiner Ausprägung nicht als geschütztes Biotop einzustufen. Es fehlt ein differenziertes Tiefen- und Breitenprofil, das sich bei einer naturnahen Gewässerdynamik ausbilden würde. Entlang der Uferböschung ist lediglich ein

schmaler Feuchstaudensaum ausgebildet der durch die Randnutzung beeinträchtigt ist. Naturnahe Ufergehölze fehlen weitgehend. Die bauliche Inanspruchnahme von ackerbaulich genutzten Flächen mit hohem Ertragswert ist als nachteilig zu beurteilen, betrifft nur einen untergeordneten Anteil der Gesamtfläche.

Sonstiges:

- Weiterhin wäre zu untersuchen, welche Immissionen durch die Planung auf die südwestlich gelegene Wohnbebauung einwirken. Ein Artenschutzgutachten wird notwendig.

Abschließende Bewertung der Flächeneignung

Die Untersuchungsfläche bietet für die Planungsabsicht Errichtung einer Kelterei / Erweiterung der bestehenden Kelterei ausreichend Platz. Zudem sind die Flächen eigentumsrechtlich verfügbar. Auch stellt sich, durch die Möglichkeit des Ausbaus der Crumbacher Straße und die Anbindung an die B 38, die Erschließung positiv dar. Sämtlicher aufkommender Anlieferverkehr könnte von der Ortslage ferngehalten werden. Ein weiterer wesentlicher Vorteil den die Fläche bietet, ist, dass eine Verknüpfung mit der Bestandsbebauung möglich ist. Bei der Entscheidung für einen anderen Standort könnte sich aus dem bestehenden Betriebsstandort ein langfristiger Leerstand entwickeln oder bei einer zusätzlichen Aufrechterhaltung des derzeitigen Betriebes würden zusätzliche Fahrwege und Betriebsabläufe anfallen. Diese sollten vermieden werden.

Das Konfliktpotential der Fläche ist in Bezug auf die umweltbezogenen Schutzgüter insgesamt als hoch zu beurteilen. Belange des Umwelt- und des Gewässerschutzes sprechen somit auf den ersten Blick nicht für den Standort als Erweiterungsfläche. Die bereits vorliegenden Gutachten (Artenschutzgutachten, Bodengutachten, Schallgutachten, Klimagutachten) zeigen jedoch, dass mit einer entsprechend sensiblen Planung und einer angemessenen Kompensation der Eingriffe auf diese Belange reagiert werden kann. Durch eine mit allen Fachbehörden abgestimmte naturschutzrechtliche Ausgleichskonzeption, die sich räumlich an dem direkten Umfeld der Eingriffsbereiche orientiert, den funktionalen Ausgleich für den Eingriff in gesetzlich geschützte Biotopflächen gewährleistet und die Belange des Arten- und Gewässerschutzes berücksichtigt, sind die Bauleitplanunterlagen so aufzubereiten, dass eine naturschutz- und wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Fläche 2	OT Gersprenz	Fläche: ca. 8.000 bzw. 18.000 m²
-----------------	---------------------	--

Kurzcharakteristik:

Die Untersuchungsfläche befindet sich in Unter-Gersprenz. Genauer betrachtet wurden hier sogar zwei Flächen untersucht. Die nördlichere der beiden Flächen ist ggf. noch teilweise dem Innenbereich zuzuordnen. Hier befindet sich ein alter landwirtschaftlicher Hof mit Stall und Siloanlagen. Die Fläche ist ca. 8.000 m² groß. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben. Unmittelbar südlich angrenzend wurde eine 18.000 m² große Fläche dargestellt. Da der ehemalige Bauernhof im Besitz des Vorhabenträgers ist, wäre eine Erschließung über die Fläche des Bauernhofes - und Erweiterung auf die südliche Fläche - denkbar. Die Untersuchungsfläche grenzt jedoch im Nordosten, und im Süden unmittelbar an Wohnbebauung.



Auszug: Imagery © 2018 Google, Map data © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google



Auszug: Regionalplan Südhessen 2010

Planungsgrundlagen

Regionalplan Südhessen 2010:

Hinweis: Die Siedlungslage von Unter-Gersprenz wird - möglicherweise aufgrund ihrer unterhalb der kartographischen Darstellungsgrenze des Regionalplans liegenden Größe - in der Karte des Regionalplans Südhessen 2010 nicht dargestellt.

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft; dieses wird überlagert durch:
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fortschreibung; Entwurf Stand April 2018):

- Geringfügig im Nordosten „Fläche für die Landwirtschaft“ mit Darstellung gesch. Biotop „Streuobstwiese“
- Im bebauten Bereich des landwirtschaftlichen Betriebs „gemischte Baufläche“
- Im südlichen Gebiet (18.000 m²) „gemischte Baufläche; Planung“

Landschaftsplan (Fortschreibung; Entwurf Stand April 2018):

Bestand:

- Geringfügig im Nordosten gesch. Biotop „Streuobstwiese“
- Landwirtschaftlich genutzte Betriebsfläche „überwiegend dörflich geprägte Siedlungsfläche“
- Im südlichen Gebiet (18.000) großflächig „Grünland intensiv“ bzw. „Acker“; im südlicher Zipfel „Hausgarten“
- Die Flächen werden überlagert von der Darstellung „Obstbaum (Einzelbaum, Baumreihe)“

Themenkarten:

- Landschaftsbildeinheit: Gersprenztal
- Landschaftsbild- und Erholungsqualität: gering
- Bodenfunktionsbewertung: mittel, Ertragspotential: hoch

Gebiete und Objekte mit rechtlichem Schutzstatus:

- Kaltluftentstehung- und abflussgebiet
- Lineare Immissionsquelle B 38
- Hinweis gesetzlich geschützte Biotop: Streuobstweide südlich Gersprenz
- Erschließungsstraße (B38) wird vom Überschwemmungsgebiet Gersprenz überlagert.

Weitere Prüfkriterien

Flächengröße:

- Die Vorhabenplanung sieht eine Grundfläche für die Halle und den Betriebshof von ca. 13.000 m² vor. Zusätzlich wären Grenzabstände und Maßnahmenflächen zur Eingrünung festzulegen. Somit ist die nördliche der beiden Flächen (ehem. Bauernhof) ist mit ca. 8.000 m² zu klein für die Umsetzung des Planvorhabens.
- Die südliche der beiden Flächen bietet mit ihren ca. 18.000 m² ausreichend Platz für die Umsetzung der Planung. Allerdings ist zu bedenken, dass eine zusätzliche Verlagerung der bisherigen Betriebsstätte bzw. der in dieser Betriebsstätte angesiedelten Nutzungen/Abläufen in die Untersuchungsfläche wohl nicht unterzubekommen wäre.
- Vorstellbar wäre eine Zusammenlegung der beiden Untersuchungsflächen. Somit würde eine insg. ca. 24.000 m² große Fläche gebildet werden, welche für die Umsetzung der Planung ausreichend Platz bieten würde.

Erschließung und Lage:

- Die nördliche der beiden Flächen (ehem. Bauernhof) wird über die B 38 bzw. den südlich der Fläche verlaufenden Hohlweg erschlossen. Der Hohlweg weist jedoch nur eine geringe Breits auf, welche für den Schwerlasttransport ungeeignet ist. Hier wäre eine Zufahrt unmittelbar von der B 38 in das Plangebiet bzw. ein Ausbau des Einmündungsbereichs der B 38 in den Hohlweg notwendig. Eine Zustimmung seitens des Straßenbaulasträgers Hessen Mobil wäre einzuholen. Die Genehmigungschance wird jedoch eher gering eingeschätzt.
- Die südlich gelegene 18.000 m² große Fläche wird ausschließlich über den schmalen Hohlweg und die südlich liegende Heinrichstraße erschlossen. Auch die Heinrichstraße ist eine schmale Anliegerstraße, zumal die Zufahrt zu der Untersuchungsfläche sehr schmal ist und zwischen zwei Wohnhäusern vorbeiführt.
- Auch zu beachten ist die entlang der B 38 einzuhaltende Bauverbotszone.

Umfeld:

- Das Grundstück des ehem. Bauernhofs ist entlang der B 38 bebaut. Die Bebauung (Stall und Silos) setzen sich auch in rückwertiger Grundstückslage fort. Im Osten und insb. im Nordosten des Grundstück befinden sich Freiflächen (Grünland) mit Streuobstbeständen drauf.
- Die südliche und deutlich größere Untersuchungsfläche ist derzeit frei von baulichen Anlagen. Sie ist in die Teilbereiche Grünland und Ackerfläche untergliedert.
- Im Norden schließt der ehem. Bauernhof und im Nordwesten sowie im Süden Wohnbebauung an. Dies ist aus Sicht des Immissionsschutzes negativ zu bewerten.

Topografie:

- Das Gelände steigt in Richtung Osten deutlich an.

Lage an Gewässern:

- Die Gersprenz verläuft westlich der B 38 und hat somit keine wesentlichen Auswirkungen auf die Untersuchungsfläche.

Bewertung der Umweltverträglichkeit / Konfliktpotential:

- Die bauliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen mit hohem Ertragswert und damit deren Entzug als Produktionsstandort ist als nachteilig zu bewerten. Die umliegenden Streuobstbestände, die dem Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG unterliegen, bergen ein hohes Artenpotential, so dass artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne einer Berührung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht auszuschließen sind.

Sonstiges:

- Die Belange des Immissionsschutzes sind berührt. Unmittelbar an die Untersuchungsfläche grenzen Wohnhäuser an. Aufgrund des Flächenzuschnitts ist es nicht möglich, von der Wohnbebauung den entsprechenden Abstand zu halten.

Abschließende Bewertung der Flächeneignung

Die Untersuchungsfläche bietet für die Planungsabsicht Errichtung einer Kelterei / Erweiterung der bestehenden Kelterei ausreichend Platz. Auch spricht für die Untersuchungsfläche, dass das Grundstück des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs bereits im Besitz des Vorhabenträgers ist. Die Aussagen des Regionalplans stehen der Planung auf dieser Fläche entgegen. Neben den Grundsätzen der Regionalplanung (Vorbehaltsgebiete) sind auch die Zielsetzungen eines Vorranggebiets für Natur und Landschaft betroffen.

Jedoch wird festgestellt, dass die Gemeinde Reichelsheim sich derzeit in der Fortschreibung des Gesamt-Flächennutzungsplans befindet und sich dafür ausgesprochen hat, die Untersuchungsfläche als gemischte Baufläche darzustellen und zukünftig zu entwickeln. Insbesondere im Hinblick auf die unmittelbar nordwestlich und südlich angrenzende Wohnbebauung bietet sich dies auch an. Mit Umsetzung der Planung, im unmittelbaren Umfeld der Wohnbebauung, würde sich ein Immissionsschutzkonflikt ergeben, der wohl nur schwer zu lösen wäre. Auch stellt sich die Erschließung mittels Schwerlastverkehr schwierig da, denn die bestehenden Straßen (außer die B 38) sind für den Schwerlastverkehr nicht ausreichend breit. Wie bei jeder der Untersuchungsflächen - außer Untersuchungsfläche Nr. 1 - würde die Umsetzung der Planung auf den Untersuchungsflächen zu einem weiteren Auseinanderreißen des Betriebes führen oder bei Komplettumsiedlung des bestehenden Betriebes einen gewerblichen Leerstand am Alt-Standort auslösen.

Somit wurde sich detailliert mit der Untersuchungsfläche befasst und Stärken und Schwächen der Fläche herausgearbeitet. Auch wurde geprüft, ob die südliche Fläche (18.000 m²) verfügbar ist. Hierbei kam raus, dass für die Flächen noch bis zum Jahr 2041 ein Pachtverhältnis besteht. Zudem ist die bauliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen mit hohem Ertragswert und damit deren Entzug als Produktionsstandort als nachteilig zu bewerten. Somit scheidet die Untersuchungsfläche als Planfläche aus.

Fläche 3	OT Gersprenz	Fläche: ca. 24.000 m²
-----------------	---------------------	---

Kurzcharakteristik:

Die Fläche befindet sich nördlich der Siedlungslage von Unter-Gersprenz und wird planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Die Fläche liegt zwischen nördlich angrenzender Ackerfläche und einem südlich angrenzenden Grundstück der landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland und bauliche Anlagen). Die Bebauung in Unter-Gersprenz ist auf der östlichen Seite der B 38 angesiedelt und der Siedlungsrand würde mit Umsetzung der Planung weiter in Richtung Norden verschoben werden.



Auszug: Bilder © 2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google



Auszug: Regionalplan Südhausen 2010

Planungsgrundlagen

Regionalplan Südhausen 2010:

Hinweis: Die Siedlungslage von Unter-Gersprenz wird - möglicherweise aufgrund ihrer unterhalb der kartographischen Darstellungsgrenze des Regionalplans liegenden Größe - in der Karte des Regionalplans Südhausen 2010 nicht dargestellt.

- Vorranggebiet für Landwirtschaft; dieses wird überlagert durch:
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fortschreibung; Entwurf Stand April 2018):

- „Fläche für die Landwirtschaft“

Landschaftsplan (Fortschreibung; Entwurf Stand April 2018):

Bestand:

- Größtenteils Ackerfläche
- Östliches Drittel: Grünland, intensiv
- Nordwestlich, kleiner Bereich: Hecke, Gebüsch
- Südöstlich in der Fläche Grünland: Hausgarten

Themenkarten:

- Landschaftsbildeinheit: Gersprenztal
- Landschaftsbild- und Erholungsqualität: gering
- Bodenfunktionsbewertung: mittel, Ertragspotential: hoch
- Kaltluftentstehung- und abflussgebiet
- Lineare Immissionsquelle B 38

Gebiete und Objekte mit rechtlichem Schutzstatus:

- Im Gebiet selbst liegen keine Objekte mit Schutzstatus
- Erschließungsstraße (B38) wird vom Überschwemmungsgebiet Gersprenz überlagert.
- Östlich und auf einer kleinen Fläche südlich befindet sich ein Streuobstbestand

Weitere Prüfkriterien

Flächengröße:

- Die Fläche ist mit ca. 24.000 m² groß genug für die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Jedoch ist die Fläche nicht im Eigentum des Vorhabenträgers oder der Gemeinde. Somit müsste die Verkaufsbereitschaft bei dem derzeitigen Eigentümer erfragt werden. Zudem wäre entlang der B 38, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn, eine 20 m breite Bauverbotszone einzuhalten. Die verfügbare Fläche würde sich hierdurch um ca. 4.000 m² verkleinern. Die komplette Verlagerung des bestehenden Betriebes zzgl. Neubau auf der Untersuchungsfläche wird damit schwer umsetzbar.

Erschließung und Lage:

- Aufgrund der direkten Anbindung an die B38 müsste die Erschließung konkret geprüft werden. Die Untersuchungsfläche wird im Norden und im Süden von zwei Wirtschaftswegen begrenzt, welche in die B 38 münden. KFZ, und insb. Schwerlastverkehrstauglich, sind diese allerdings nicht.
- Die Zufahrt von der Bundesstraße bedarf der Genehmigung seitens des Straßenbaulastträgers Hessen Mobil.
- Ggf. wäre eine Linksabbiegespur auf der B 38 vorzusehen.

Umfeld:

- Im Norden teilt ein Wirtschaftsweg die Untersuchungsfläche und eine weitere Ackerfläche.
- Im Süden der Untersuchungsfläche liegen laut FNP eine gemischte Baufläche, sowie eine Ackerfläche und eine Streuobstwiese. Angrenzend an die Untersuchungsfläche und an die B38 liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer östlich angrenzenden, bewirtschafteten Ackerfläche. Südlich des Betriebs und der Ackerfläche grenzt Wohnbebauung an. Östlich der Ackerfläche und südlich der Untersuchungsfläche liegt eine Streuobstwiese.
- Die Untersuchungsfläche wird im Osten durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Angrenzend an diesen folgt eine Weiterführung der Grünfläche, auf welche eine Streuobstwiese folgt.
- Im Westen liegt die Bundesstraße B 38, an die ebenfalls eine landwirtschaftliche Fläche angrenzt.

Topografie:

- Das Gelände steigt in Richtung Osten an.

Lage an Gewässern:

- Die Gersprenz verläuft westlich der B 38 und hat somit keine wesentlichen Auswirkungen auf die Untersuchungsfläche.

Bewertung der Umweltverträglichkeit / Konfliktpotential:

- Die Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Im Osten befindet sich eine Wiese sowie Streuobstwiesen. Nachteilig ist die bauliche Inanspruchnahme von ackerbaulich genutzten Flächen mit hohem Ertragswert und damit deren Entzug als Produktionsstandort zu bewerten. Die anschließenden gesetzlich geschützten Streuobstwiesen bergen ein hohes Artenpotential, sodass artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne einer Berührung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht auszuschließen sind.

Sonstiges:

- Die städtebauliche Dichte in Richtung Norden - in Richtung Untersuchungsfläche - deutlich ab. Die unmittelbar südlich an die Untersuchungsfläche angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche ist bereits in die Teilbereiche „Ackerland“ und „bauliche Anlagen“ unterteilt. Somit stellt diese Fläche einen Übergang in die freie Flur da, welcher mit Umsetzung des Vorhabens auf der Untersuchungsfläche nicht nur wegfallen, sondern sogar in das Gegenteil umgekehrt werden würde. Auch ist zu bedenken, dass die Fläche sich direkt an der Bundesstraße befindet und den künftigen Ortseingang (von Norden kommend) darstellen würde.

Abschließende Bewertung der Flächeneignung



Die Untersuchungsfläche bietet für die Planungsabsicht „Errichtung einer Kelterei“ auf den ersten Blick ausreichend Platz. Nachteilig ist die bauliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen mit hohem Ertragswert und der damit verbundene Entzug als Produktionsstandort zu bewerten. Mit Berücksichtigung der von Bebauung freizuhaltenden Bauverbotszone von 20 m und der wohl notwendigen zusätzlichen Verlagerung der Bestandsnutzung (derzeitige Betriebsstätte) in die Untersuchungsfläche, muss die Grundstücksgröße relativiert werden. Durch die Lage an der B 38 wäre zwar der Zulieferverkehr gesichert, die Erschließung jedoch noch nicht. Eine Zufahrt von der Bundesstraße zur neuen Betriebsstätte der Kelterei Krämer würde der Zustimmung durch Hessen Mobil bedürfen. Diese Zustimmung ist allerdings fraglich.

Ungeklärt ist bislang die Verfügbarkeit der Fläche, denn die Fläche befindet sich weder im Eigentum des Vorhabenträgers noch der Gemeinde Reichelsheim. Zudem käme es durch die Überplanung der Fläche zu einem weiteren Betriebsstandort der Kelterei Kremer in der Gemeinde Reichelsheim, was nicht nur die Betriebsabläufe erschweren würde, sondern auch zusätzliche Fahrverbindungen - mit dazugehörigen Immissionen - bedeuten würde. Sollte sich der Vorhabenträger jedoch dazu entschließen, alle Betriebsabläufe zukünftig auf der Untersuchungsfläche und somit zusammenhängend durchzuführen, würde dies zu einem großen gewerblichen Leerstand in Beerfurth führen.

Fläche 4	OT Beerfurth	Fläche: ca. 20.000 m ²
<p>Kurzcharakteristik:</p> <p>Die Fläche befindet sich südlich des Ortsteils Beerfurth und wird planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Die Fläche liegt zwischen nördlich angrenzender Wohnbebauung sowie einem südlich angrenzenden Gewerbebetrieb und wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="598 320 976 674"> <p>Auszug: Bilder © 2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google</p> </div> <div data-bbox="1003 320 1412 663"> <p>Auszug: Regionalplan Südhessen 2010</p> </div> </div>		
Planungsgrundlagen		
<p>Regionalplan Südhessen 2010:</p> <p>Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fortschreibung; Entwurf Stand April 2018):</p> <p>Landschaftsplan (Fortschreibung; Entwurf Stand April 2018):</p> <p>Gebiete und Objekte mit rechtlichem Schutzstatus:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vorranggebiet für Landwirtschaft; dieses wird überlagert durch: • Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen • Fläche für die Landwirtschaft <p>Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche wird vollständig als intensiv genutztes Grünland dargestellt. • Die Fläche wird überlagert von der Darstellung „Obstbaum (Einzelbaum, Baumreihe)“ • Im Nordwesten wurde eine Hecke / ein Gebüsch eingezeichnet, welche im Bestand auch vorhanden ist. <p>Themenkarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbildeinheit: Gersprenztal • Bodenfunktionsbewertung: sehr gering – mittel, Ertragspotential: gering – mittel, Standorttypisierung teilweise hoch • Landschaftsbild- und Erholungsqualität: gering • Kaltluftentstehung- und abflussgebiet, hier: Potentielle Luftleit- und Sammelbahn • Lineare Immissionsquelle B 38 <ul style="list-style-type: none"> • Keine Schutzgebiete betroffen 	
Weitere Prüfkriterien		
<p>Flächengröße:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Da die Fläche sich - bei Verkaufsbereitschaft des derzeitigen Eigentümers - beliebig in Richtung Osten ausdehnen lässt, bietet die Untersuchungsfläche für die Umsetzung des Planvorhabens ausreichend Raum. Aus städtebaulichen Gründen sollte jedoch in etwa die Flucht des weiter südlich gelegenen Gewerbebaus als Abschluss der Planfläche aufgegriffen werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass das Gelände in Richtung Osten weiter ansteigt. • Zudem wäre entlang der B 38, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn, eine 20 m breite 	

<p>Erschließung und Lage:</p> <p>Umfeld:</p> <p>Topografie:</p> <p>Lage an Gewässern:</p> <p>Bewertung der Umweltverträglichkeit / Konfliktpotential:</p> <p>Sonstiges:</p>	<p>Bauverbotszone einzuhalten. Die verfügbare Fläche würde sich hierdurch verringern.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allerdings ist Flächenverfügbarkeit nicht gewährleistet, die die Fläche weder im Eigentum des Vorhabenträgers noch der Gemeinde Reichelsheim ist. • Aufgrund der direkten Anbindung an die B38 müsste die Erschließung konkret geprüft werden. Die Untersuchungsfläche wird im Süden von einem Wirtschaftsweg begrenzt, welcher in die Straße „Am Sägewerk“ mündet. Die „Straße“ Am Sägewerk ist an die B 38 angebunden. Ggf. könnte diese Erschließung auch für die Erschließung der Untersuchungsfläche genutzt werden. Hierfür bedarf es jedoch wohl der Zustimmung des Straßenbaulastträgers Hessen Mobil. • Ggf. wäre eine Linksabbiegespur auf der B 38 vorzusehen. • Im Norden befindet sich Wohnbebauung, welche auch gem. FNP dort vorgesehen ist. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung werden Belange des Immissionsschutzes berührt. • Im Süden befindet sich ein Sägewerk, von welchem bereits Emissionen ausgehen. • Östlich an die Untersuchungsfläche schließen landwirtschaftliche Flächen an. • Im Westen grenzt die Bundesstraße und angrenzend landwirtschaftliche Flächen, sowie im Nord-Westen Gehölzbestand entlang der B38 an. • Das Gelände steigt in Richtung Osten deutlich an mit einer Höhendifferenz von rund 20 m innerhalb des für einen Betriebsstandort der Kelterei Krämer benötigten Bereichs. • Die Gersprenz verläuft westlich der B 38 und hat somit keine wesentlichen Auswirkungen auf die Untersuchungsfläche. • Die Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Im Westen befinden sich eine Wiese sowie ein darauf folgender größerer Waldbereich, der als potentiell hochaktives Frischluftgebiet zu bewerten ist. Aufgrund der Lage und Topographie birgt die Fläche klimarelevantes Potential. Im LAP ist ein Teil der Fläche als potentielle Luftleit- und Sammelbahn benannt. • Unmittelbar südlich verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Da auch im Schutzstreifen von Hochspannungsfreileitungen die Bebauung eingeschränkt ist, wäre für die Planumsetzung wohl eine Genehmigung beim Anlagenbetreiber anzufragen.
<p>Abschließende Bewertung der Flächeneignung</p>	
<p>Die Untersuchungsfläche stellt sich in vielen Belangen ähnlich der Untersuchungsfläche Nr. 3 dar. Die Fläche bietet für die Planungsabsicht „Errichtung einer Kelterei“ wohl ausreichend Platz. Mit Berücksichtigung der von Bebauung freizuhaltenen Bauverbotszone von 20 m und der wohl notwendigen zusätzlichen Verlagerung der Bestandsnutzung (derzeitige Betriebsstätte) in die Untersuchungsfläche, muss die Grundstücksgröße allerdings relativiert werden. Zudem steigt das Gelände in Richtung Osten deutlich an, so dass eine weitreichende Ausdehnung in Richtung Osten zu vermeiden ist. Die Inanspruchnahme von Flächen, die als potentielle Luftleit- und Sammelbahn wirken, ist unter dem Gesichtspunkt der Freihaltung von Barrieren und Sicherung der Funktion vertieft zu betrachten. Durch die Lage an der B 38 wäre zwar der Zulieferverkehr gesichert, die Erschließung jedoch noch nicht. Eine Zufahrt von der Bundesstraße zur neuen Betriebsstätte - evtl. auch verbunden mit der Zufahrt zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet - würde der Zustimmung durch Hessen Mobil bedürfen.</p> <p>Ungeklärt ist bislang die Verfügbarkeit der Fläche, denn die Fläche befindet sich weder im Eigentum des Vorhabenträgers noch der Gemeinde Reichelsheim. Zudem käme es durch die Überplanung der Fläche zu einem weiteren Betriebsstandort der Kelterei Krämer in der Gemeinde Reichelsheim, was nicht nur die Betriebsabläufe</p>	

erschweren würde, sondern auch zusätzliche Fahrverbindungen - mit dazugehörigen Immissionen - bedeuten würde. Sollte sich der Vorhabenträger jedoch dazu entschließen, alle Betriebsabläufe zukünftig auf der Untersuchungsfläche und somit zusammenhängend durchzuführen, würde dies zu einem großen gewerblichen Leerstand in Beerfurth führen.

Fläche 5	Gemarkung Frohnhofen	Fläche: ca. 6.500 m ²	
<p>Kurzcharakteristik:</p> <p>Die Untersuchungsfläche befindet sich im Südosten der Gemarkung Frohnhofen und grenzt nördlich und nordwestlich unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet. Die Fläche wird momentan als Ackerfläche genutzt bzw. bewirtschaftet und ist südlich und östlich ebenfalls von Ackerflächen und Grünland umgeben. In der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Reichelsheim ist die Fläche bereits als Gewerbefläche dargestellt und bietet sich somit zunächst für die Umsetzung der Planungsabsicht an.</p>		 <p>Auszug: Imagery © 2018 Google, Map data © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google</p>	 <p>Auszug: Regionalplan Süd Hessen 2010</p>
Planungsgrundlagen			
<p>Regionalplan Süd Hessen 2010:</p> <p>Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fortschreibung; Entwurf Stand April 2018):</p> <p>Landschaftsplan (Fortschreibung; Entwurf Stand April 2018):</p> <p>Gebiete und Objekte mit rechtlichem Schutzstatus:</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Vorranggebiet für Landwirtschaft; dieses wird überlagert durch: • Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen • Im Regionalplan dargestellt wird zudem unmittelbar östlich der Untersuchungsfläche die Lage eine Hochspannungsfreileitung (rote Darstellung) <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbliche Baufläche <p>Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ackerfläche <p>Themenkarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbildeinheit: vielfältig gegliederte, reliefierte und strukturreiche Offenlandbereiche • Bodenfunktionsbewertung: gering-mittel, Ertragspotential: mittel • Landschaftsbild- und Erholungsqualität: mittel-hoch • Kaltluftentstehung- und abflussgebiet • Lineare Immissionsquelle B 38 <ul style="list-style-type: none"> • Im Gebiet selbst liegen keine Objekte mit Schutzstatus. Die Fläche grenzt jedoch unmittelbar an eine großflächig geplante, östlich anschließende Kompensationsmaßnahme, die sich aktuell in Durchführung befindet (natureg, Abruf 30.11.2018). 	
Weitere Prüfkriterien			
<p>Flächengröße:</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Die Untersuchungsfläche, welche in der Fortschreibung des FNP mit rund 0,65 ha bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt wird, ist zu klein für die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Es wären 	

weitere Anteile der südlich anschließenden Fläche für die Landwirtschaft in Anspruch zu nehmen. Zudem ist die Fläche nicht Eigentum des Vorhabenträgers oder der Gemeinde. Somit müsste die Verkaufsbereitschaft bei dem derzeitigen Eigentümer erfragt werden.

Erschließung und Lage:

- Die Untersuchungsfläche ist bislang für den motorisierten Verkehr nicht erschlossen und die Möglichkeit der Erschließung besteht aus Gründen Eigentumsverhältnisse derzeit nicht.
- Um die Erschließung zu sichern, müsste entweder die Stichstraße „Sudentenstraße“ oder die Straße „Am Pfeifferssteg“ erweitert und in die Untersuchungsfläche hereingezogen werden. Ein Ausbau dieser Straßen ist derzeit jedoch nicht umsetzbar, da die anliegenden Grundstücke bereits bebaut sind und sich in Privateigentum befinden.
- Eine andere Möglichkeit wäre die Erschließung über die B 38. Hierzu müssten östlich der Hochspannungsleitung eine Straße gebaut werden, welche auch Schwerlastverkehrstauglich ist. Diese Fläche ist ebenfalls momentan eigentumsrechtlich nicht verfügbar. Zudem müsste dabei auf die Böschung geachtet werden.

Umfeld:

- Die Fläche ist derzeit frei von baulichen Anlagen und wird in der aktuell laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans (im Aufstellungsverfahren) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Sowohl im nördlichen, als auch im nordwestlichen Anschluss an die Untersuchungsfläche grenzen Gewerbebetriebe bzw. ein Elektrizitätswerk an. Somit gilt die Untersuchungsfläche vom räumlichen Umfeld zunächst als geeignet. Östlich anschließend befindet sich eine Fläche für Kompensationsmaßnahmen. Über diese verläuft am westlichen Rand eine Hochspannungsleitung. Im Süden und Südwesten der Fläche befinden sich Ackerflächen bzw. Grünland.

Topografie:

- Das natürliche Gelände der Untersuchungsfläche steigt Richtung Südwesten an.

Lage an Gewässern:

- Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete befinden sich innerhalb der Untersuchungsfläche sowie ihrem räumlichen Umfeld nicht.

Bewertung der Umweltverträglichkeit / Konfliktpotential:

- Die Fläche befindet sich laut Regionalplan in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft, laut Flächennutzungsplan in einem Gewerbegebiet. Das Konfliktpotential der bereits ausgewiesenen Gewerbefläche ist in Bezug auf die umweltbezogenen Schutzgüter – abgesehen von der gem. LAP mittleren bis hohen Landschaftsbild- und Erholungsqualität - als gering zu beurteilen. Östlich anschließend befindet sich eine Fläche für Kompensationsmaßnahmen, die sich gemäß natureg in Durchführung befinden. Geplant ist hier die Neuanlage von Ufergehölz. Eine weitere geplante Kompensationsmaßnahme schließt südlich an, hier ist die Pflanzung von Obstbäumen geplant. Die damit verbundene Aufwertung von Natur und Landschaft birgt unter Umständen Konflikte mit einer gewerblichen Ausweisung. Um einen Konflikt gem. § 44 BNatSchG auszuschließen, ist ein artenschutzrechtliches Gutachten durchzuführen.

Sonstiges:

- Unmittelbar östlich der Untersuchungsfläche verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Da auch im Schutzstreifen von Hochspannungsfreileitungen die Bebauung eingeschränkt ist, wäre für die Planumsetzung wohl eine Genehmigung beim Anlagenbetreiber anzufragen.

Abschließende Bewertung der Flächeneignung

Die Untersuchungsfläche eignet sich auf den ersten Blick gut für die Planungsabsicht zur Errichtung der Kelterei, da die Fläche bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Bei der genaueren Betrachtung fallen jedoch einige Aspekte auf, welche für einen Ausschluss der Fläche verantwortlich sind bzw. als K.O.-Kriterium angesehen werden:

Ein erhebliches Problem stellt die Größe der Fläche dar. Die Untersuchungsfläche ist mit ihren ca. 6.500 m² für das geplante Vorhaben deutlich zu klein und entspricht somit nicht den Planungsabsichten des Vorhabenträgers. Eine an die aktuelle und wohl auch anhaltende Nachfrage angepasste Erweiterung wäre auf dieser Fläche nicht umsetzbar. Auch ist die Fläche momentan nicht erschlossen. Auf die aktuellen Probleme der Erschließung wurde bereits umfangreich eingegangen. Die geringe Größe der Untersuchungsfläche und die fehlende Erschließung führen letztendlich dazu, dass von einer weiterreichenden Betrachtung der Fläche als potentieller Standort für die Kelterei Krämer abgesehen wird. Artenschutzrechtliche Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und der östlich geplanten großflächigen Kompensationsmaßnahme sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Zudem kommen auch bei dieser Untersuchungsfläche die zu berücksichtigenden Aspekte der unklaren eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit sowie das Auseinanderreißen der Betriebsstandorte hinzu.

Fläche 6	Gemarkung Frohnhofen	Fläche: bis zu ca. 30.000 m ²
<p>Kurzcharakteristik:</p> <p>Die Untersuchungsfläche befindet sich in der Gemarkung Frohnhofen und schließt unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes auf die Untersuchungsfläche scheint zunächst denkbar. Auch bietet die Untersuchungsfläche - welche sich im Außenbereich befindet - ausreichend Platz für die Umsetzung der Planungsabsicht. Die Frage der Erschließung über die B 38 wäre abzustimmen.</p>	 <p>Auszug: Imagery © 2018 Google, Map data © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google</p>	 <p>Auszug: Regionalplan Südhessen 2010</p>
Planungsgrundlagen		
<p>Regionalplan Südhessen 2010:</p> <p>Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fortschreibung; Entwurf Stand April 2018):</p> <p>Landschaftsplan (Fortschreibung; Entwurf Stand April 2018):</p> <p>Gebiete und Objekte mit rechtlichem Schutzstatus:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vorranggebiet für Landwirtschaft; dieses wird überlagert durch: • Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen • Im Regionalplan dargestellt wird zudem unmittelbar nordöstlich der Untersuchungsfläche die Lage eine Hochspannungsfreileitung (rote Darstellung) <ul style="list-style-type: none"> • Fläche für Landwirtschaft <p>Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Fläche wird vollständig als intensiv genutztes Grünland dargestellt. • Die Fläche wird entlang der B 38 überlagert von der Darstellung einer Hecke / eines Gebüschs sowie der Darstellung „Obstbaum (Einzelbaum, Baumreihe)“; entlang der südöstlichen Grenze durch die Darstellung „Laubbaum (Einzelbaum, Baumreihe)“ <p>Themenkarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbildeinheit: vielfältig gegliederte, reliefierte und strukturreiche Offenlandbereiche • Bodenfunktionsbewertung: sehr gering • Ertragspotential: gering • Landschaftsbild- und Erholungsqualität: gering • Kaltluftentstehung- und abflussgebiet • Lineare Immissionsquelle B 38 <ul style="list-style-type: none"> • Kompensationsfläche in Durchführung (Maßnahmen-Nr.H_AD_034593): Ufergehölz Neuanlage • Südlich anschließend weitere Kompensationsfläche in Durchführung (Maßnahmen-Nr.H_AD_034594): Pflanzung Obstbäume 	

Weitere Prüfkriterien

Flächengröße:	<ul style="list-style-type: none">• Die Untersuchungsfläche bietet ausreichend Platz für die Umsetzung der Planungsabsicht.• Entlang der B 38, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn, ist eine 20 m breite Bauverbotszone einzuhalten. Die verfügbare Fläche würde sich hierdurch verringern, bleibt vermutlich aber ausreichend groß.
Erschließung und Lage:	<ul style="list-style-type: none">• Erschlossen wird die Untersuchungsfläche durch die unmittelbar angrenzende B 38. Zudem geht südöstlich der Fläche die Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Frohnhofen“ ab, welche jedoch ausschließlich der Erschließung des sich hier befindenden landwirtschaftlichen Hofes dient. Die Zuwegung erfüllt demnach nicht die Voraussetzungen einer Verkehrsfläche, die es für die Erschließung der Kelterei bedürfe. Ggf. könnte diese Erschließung ausgebaut werden. Somit würde zumindest eine zweite Zufahrt von der Bundesstraße - innerhalb von wenigen Metern - vermieden werden. Auf die hierfür notwendige Zustimmung des Straßenbaulastträgers Hessen Mobil wird verwiesen.• Ggf. wäre eine Linksabbiegespur auf der B 38 vorzusehen.
Umfeld:	<ul style="list-style-type: none">• Die Fläche wurde in die Auswahl der Untersuchungsflächen aufgenommen, da es in der Gemeinde Reichelsheim keine freien Gewerbegrundstücke gibt, die sich für die Umsetzung der Planungsabsicht eignen (Konflikt: Größe des notwendigen Grundstücks, Erschließung). Die Untersuchungsfläche schließt jedoch an ein bestehendes und auch im Flächennutzungsplan dargestelltes Gewerbegebiet / eine Fläche für Versorgungsanlagen; hier: Elektrizitätswerk an. Insofern wäre eine Ausweitung des Gewerbegebietes auf die Untersuchungsfläche durchaus denkbar. Auch in den anderen Himmelsrichtungen schließt keine Wohnbebauung an:• Im Nordosten grenzt das Gewerbegebiet / Versorgungsflächen an,• im Nordosten verläuft die B 38,• im Südosten befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof• und im Südwesten geht die Untersuchungsfläche in die freie Flur über.
Topografie:	<ul style="list-style-type: none">• Das natürliche Gelände der Untersuchungsfläche steigt in Richtung Nordwesten an.
Lage an Gewässern:	<ul style="list-style-type: none">• Südöstlich der Untersuchungsfläche fließt ein Oberflächengewässer (Seitenarm der Gersprenz). Dieses tangiert die Untersuchungsfläche und somit auch die Vorhabenumsetzung jedoch nicht.
Bewertung der Umweltverträglichkeit / Konfliktpotential:	<ul style="list-style-type: none">• Die Untersuchungsfläche umfasst ausschließlich intensiv genutzte Wiesenflächen. Das Konfliktpotential der Fläche ist in Bezug auf die umweltbezogenen Schutzgüter als gering zu bezeichnen. Das NATUREG verweist auf großflächige Kompensationsmaßnahme, die sich aktuell in Durchführung befinden. Diese Maßnahmenplanung steht somit im Widerspruch zur Ausweisung einer Gewerbefläche.
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none">• Unmittelbar nordwestlich verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Da auch im Schutzstreifen von Hochspannungsfreileitungen die Bebauung eingeschränkt ist, wäre für die Planumsetzung wohl eine Genehmigung beim Anlagenbetreiber anzufordern.• Ggf. wäre zu prüfen, ob es durch das angrenzende Elektrizitätswerk und die Hochspannungsleitung zu Einwirkungen von elektromagnetischen Feldern (EMF) auf die künftigen Nutzer kommt. Aufgrund der Schirmwirkung der Gebäudematerialien wird dies jedoch für unwahrscheinlich erachtet. .

Abschließende Bewertung der Flächeneignung

Die Untersuchungsfläche bietet für die Umsetzung der Planungsabsicht ausreichend Raum. Positiv hervorgehoben werden, soll die Lage der Untersuchungsfläche, angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet. Immissionschutzkonflikte sind somit nicht zu erwarten. Dies war letztendlich auch der hauptsächliche Grund die Fläche in den Alternativenvergleich einzubeziehen.

Allerdings ist die Untersuchungsfläche Teil einer großflächig geplanten Kompensationsmaßnahme, die sich gemäß NATUREG (Abruf 30.11.2018) aktuell in Durchführung befinden. Eine Zweckentfremdung der derzeitigen Nutzung ist demgemäß zu vermeiden. Dies führt letztendlich dazu, dass die Untersuchungsfläche als Planfläche ausscheidet und nicht weiter untersucht wird.