

Gemeinde Großlütter – Landkreis Fulda

OT Uffhausen

36. Änderung Flächennutzungsplan „Im Feldchen / Zum Sesselsgraben“

Begründung zum Vorentwurf

Verfahrensübersicht:	07.02.2019	Beschluss zur Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großlütter im Ortsteil Uffhausen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
	22.08.2019	Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§3,4 Abs.1 BauGB
		Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
		Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB
		Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss zur Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 und 4 Abs.2 BauGB)
		Durchführung der Formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB
		Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Fassung des Feststellungsbeschlusses (§6 BauGB)
		Genehmigung der 36. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Uffhausen der Gemeinde Großlütter durch das Regierungspräsidium Kassel

Bearbeitung:

 **PLANWERK**
KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7
36100 Petersberg

Ansprechpartner:
Dipl. Landschaftsarchitektin Tina Knopf
Mail: tina.knopf@kh-planwerk.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Veranlassung der Planänderung	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsplanes Nr. 42 zum Flächennutzungsplan	3
1.3	Planungsrechtliche Situation	4
2	STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
2.1	Ausgangslage und Planung	4
2.2	Verfahrensstand	5
2.3	Erschließung	5
2.4	Immissionsschutz	5
3	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	5
3.1.1	Artenschutz	6
3.1.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß §5 Abs. 2a BauGB	6
3.2	Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten	6
3.3	Denkmalschutz	6
3.4	Flächenbilanz	6
4	KENNZEICHNUNG / HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	6
4.1	Rechtliche Grundlagen	6
5	KOSTEN	7

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung der Planänderung

Die Gemeinde Großenlüder beabsichtigt auf den Freiflächen, die sich westlich an die Bebauung der Straße Zum Sesselsgraben und nordöstlich an die Straße Im Feldchen anschließen, planungsrechtlich eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Um die rechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung zu schaffen, soll im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens der Flächennutzungsplan geändert und durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

In dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenlüder wird die südöstliche Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt. Die nördliche Fläche ist hingegen zum Großteil als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Zudem befindet sich eine Ausgleichsfläche für Natur und Landschaft in diesem Bereich.

Zur Realisierung des Planvorhabens ist daher die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich erforderlich. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenlüder hat aus diesem Grund am 07. Februar 2019 den Aufstellungsbeschluss über die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsplanes Nr. 36 zum Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des OT Uffhausen der Gemeinde Großenlüder. Im Osten und Süden grenzen die bestehenden Siedlungsstrukturen des Ortsteils an das Plangebiet an. Der Geltungs- oder Änderungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Uffhausen, Flur 14, Flurstücke 31, 32, 33, 34 und 35 sowie Flur 1, Flurstück 78/3 teilweise.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen jeweils einen Ausschnitt des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großenlüder.

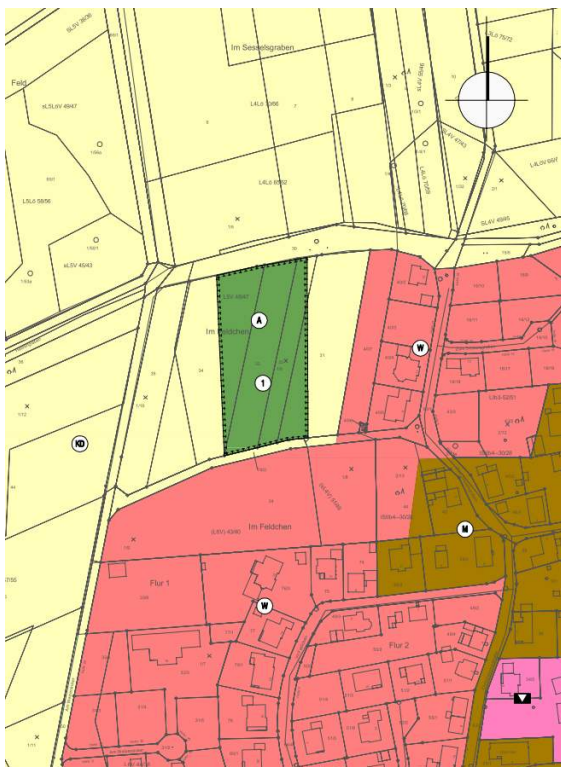


Abb.1: Ausschnitt rechtskräftiger FNP Gemeinde Großenlüder

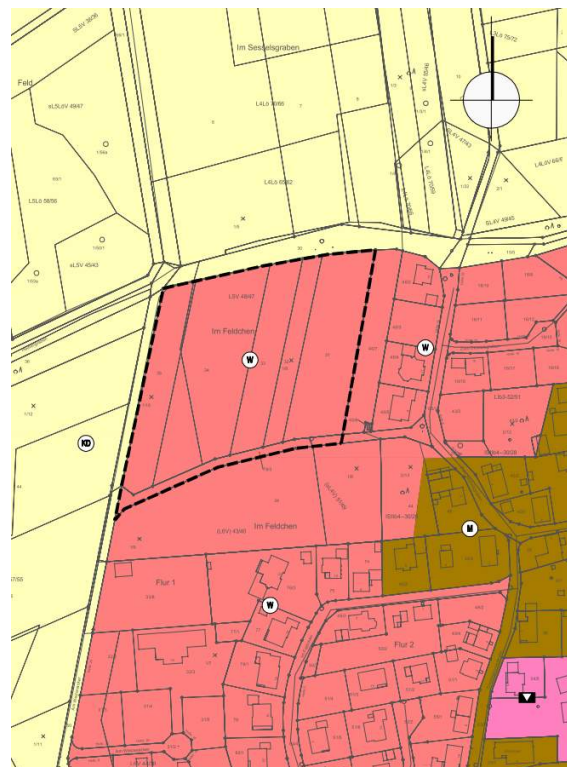


Abb.2: Ausschnitt 36. Änderung FNP Gemeinde Großenlüder

1.3 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 wird der Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft geführt.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Großenlüder, Ortsteil Uffhausen wird das Plangebiet zum Teil als Grünfläche (Kompensationsfläche für Natur und Landschaft) und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um die geplante Wohnbebauung somit rechtskräftig umsetzen zu können wird im Parallelverfahren die 36. Änderung des Flächennutzungsplans „Im Feldchen / Zum Sesselsgraben“ angestrebt. Auf der als Kompensationsfläche ausgewiesen Grünfläche wurden bislang keine Pflanzungen bzw. Nutzungsänderungen durchgeführt. Diese Fläche wird im Bestand ebenfalls als Landwirtschaftsfläche (Acker, Grünland) genutzt.

Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Großenlüder, Ortsteil Uffhausen weist keinen rechtsgültigen Bebauungsplan auf. Um für die geplante Wohnbebauung eine Rechtsgrundlage zu schaffen wird im Parallelverfahren zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Bebauungsplan Nr. 7 „Im Feldchen / Zum Sesselsgraben“ aufgestellt.

Schutzgebiete / Schutzausweisungen

Im Plangebiet/Geltungsbereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes selbst befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne §§ 21 bis 29 BNatSchG sowie NATURA 2000-Gebiete (§32 BNatSchG). Gesetzlich geschützte Biotop gemäß §30 BNatSchG befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet. Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

2 Städtebauliche Situation

2.1 Ausgangslage und Planung

Die zur Disposition stehenden Flächen des Änderungsbereichs stellen im Sinne von § 35 BauGB Außenbereichsflächen dar und sind in der derzeit gültigen Form des Flächennutzungsplanes als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Zur Realisierung des geplanten Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Feldchen / Zum Sesselsgraben“ ist die Änderung daher zwingend erforderlich.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und bereits begonnene Ortsstrukturen harmonisch fortführen. Aus diesen Gründen hat die Gemeinde Großenlüder hier die Fortführung der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung angedacht. Dabei soll auch einer zunehmenden Zersiedelung der Landschaft durch Schaffung neuer Wohnbauflächen in nicht zersiedelten Räumen bzw. in unbelasteter Landschaft entgegen gewirkt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Ausweisung des Plangebiets ihren Bedarf an Wohnbauflächen und die stetige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu decken. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Ansiedlung im Ortsteil unter Berücksichtigung heutiger Wohnbedürfnisse und ökologischer Belange. Mit dem Planvorhaben wird außerdem eine abschließende städtebauliche Entwicklung des nordwestlichen Ortsrandes von Uffhausen im Einklang mit der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur angestrebt.

Schutz und Pflege unserer Umwelt gehören zu den wichtigsten Aufgaben unserer Zeit. Kein Lebensbereich ist ausgeschlossen von der Verpflichtung, einen Beitrag zur Schonung und Besserung der Lebens- und Umweltbedingungen zu leisten. Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan konzipiert.

Folgende Gesichtspunkte sollen bei der Planung berücksichtigt werden:

- Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen und Erschließungsanlagen
- Einbeziehung des Baugebietes durch intensive Begrünung in die Landschaft
- naturnahe und ökologisch orientierte Gestaltung der wohnungsnahen Grün- und Freiflächen

2.2 Verfahrensstand

Grundvoraussetzung für den Bebauungsplan ist dessen Entwicklung aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan sowie seine Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt in diesem Sinne die Planungsvoraussetzung für den Bebauungsplan her. Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft anschließend die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung von Wohnbebauung.

Die Ausweisung neuer Planungsflächen zur Schaffung von Wohnbebauung ist für die wirtschaftliche Eigenentwicklung der Gemeinde Großenluder und insbesondere für den Ortsteil Uffhausen zwingend notwendig. Entsprechend dem Regionalplan können hierfür ggf. bei Erfordernis auch Flächen außerhalb von Vorranggebieten für Siedlung Planung also Vorbehaltsflächen für Landwirtschaft am Rande der Ortslage genutzt bzw. ausgewiesen werden.

Gemäß §8 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde das Parallelverfahren anwenden, da mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden kann (Parallelverfahren).

2.3 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist durch die Straßen „Im Feldchen“ im Süden des Geltungsbereiches, sowie durch die Straße „Zum Sesselsgraben“ im Osten gegeben. Dementsprechend ist die Verbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze gewährleistet.

2.4 Immissionsschutz

Schädliche Umwelteinwirkungen sind zu vermeiden. Dazu sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen gemäß §50 BImSchG entsprechend zuzuordnen. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 – Schallschutz im Städtebau gilt es dabei zu beachten. Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sind bezüglich des Vorhabens keine immissionsschutzrechtlichen Nutzungskonflikte zu erwarten.

3 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach §2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Die Umweltbelange werden im §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechts, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu beachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. §1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der §2 Abs. 4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung – definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der §2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des §2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen

Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Der Umweltbericht zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans liegt dem Entwurfsunterlagen als Anlage zu Begründung bei.

Die durch das Vorhaben entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß §1a BauGB auszugleichen.

3.1.1 Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit streng geschützter Arten oder geschützter Lebensstätten nach §§44 BNatSchG vor, die durch die Planung unmittelbar bzw. direkt beeinträchtigt werden können.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach §55ff. HBO).

Des Weiteren ist von Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1.März – 30.Sept) gemäß §39 BNatSchG abzusehen.

3.1.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß §5 Abs. 2a BauGB

Ggf. notwendige Ausgleich-/Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge der konkreten Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 7 „Im Feldchen / Zum Sesselsgraben“) zugeordnet.

3.2 Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten

Der Gemeinde Großenlöder liegen derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes vor.

3.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler.

3.4 Flächenbilanz

Gesamtfläche Änderungsbereich: 16.400 m² / ca. 1,64 ha

davon im Bestand

- Fläche für die Landwirtschaft: 10.400 m² / 1,04 ha
- Grünfläche (Ausgleichsfläche): 6.000 m² / 0,6 ha

4 Kennzeichnung / Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

Die für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenlöder getroffenen Kennzeichnungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise behalten auch für den Änderungsplan Nr. 36 weiterhin ihre Gültigkeit.

4.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

-
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.06.2018 (GVBl. I S.291)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. i S. 291)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i.S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. i.S. 3434)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl i. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl S. 184)

5 Kosten

Der Gemeinde Großenlüder entstehen Kosten im Hinblick auf die Planung sowie aus dem Vollzuge des Bebauungsplans, wie Kosten für die Herstellung der Erschließung (verkehrliche Erschließung, Versorgungsträgern). Diese Kosten können durch den Verkauf der Baugrundstücke ausgeglichen werden.