

Stadt Allendorf (Lumda)

**Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans
für den Bereich des Bebauungsplans
„Auf der Selbächer“ 1. Änderung**

Planstand: September 2018

Entwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungsebenen	4
1.3.1	Regionalplan.....	4
2	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	4
2.1.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	4
2.1.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	5
2.1.3	Schutzgebiete	5
3	Immissionsschutz.....	5
4	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	6
4.1	Trinkwasserschutzgebiet.....	6
4.2	Heilquellenschutzgebiet	6
4.3	Überschwemmungsgebiete.....	6
4.4	Oberirdische Gewässer / Quellen	6
5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	6
6	Sonstige Angaben und Hinweise	6
7	Verfahrensstand.....	7

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Auf der Selbächer“ wurde im Jahr 2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) als Satzung beschlossen und die im Parallelverfahren durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt. Mit dem Bebauungsplan wurde das Planungsrecht für die Anlage überdachter Reitmöglichkeiten (Rundzelt) im unmittelbaren Anschluss an die Betriebsflächen und Stallungen in der Ortslage geschaffen. Zur Ausweisung gelangt ein Sondergebiet, Zweckbestimmung „Reiten“. Zudem wurden mit dem Bebauungsplan die Gebäude und Nutzungen einer Holzbaufirma gesichert und städtebaulich neu geordnet. Hier wurde ein Dorfgebiet i.S. § 5 BauNVO festgesetzt. Für diesen Bereich besteht vorliegend jedoch kein weiterer Handlungsbedarf, so dass er nicht in den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Selbächer“ aufgenommen wurde.

Handlungsbedarf ergibt sich indes bei der Nutzung der Liegenschaften des Pferdebetriebs, da bedingt durch die positive Entwicklung des Reiterhofs ein dringender Bedarf an einem ganzjährig bereitbaren und beleuchteten Reitplatz in einer im Reitsport standardisierten 20 x 40 m-Größe besteht. Die Planung sieht zudem die Neuordnung von Parkplätzen vor, auf den ursprünglich geplanten Bau einer mobilen Halle wird verzichtet.

Der für die Errichtung des Reitplatzes in Frage kommende Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Selbächer“ (2012) als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Betroffen sind konkret nur einige wenige ältere Obst-, meist Zwetschgenbäume, die in Teilen bereits abgängig sind, außerdem mehrere Nachpflanzungen, die noch keinen höheren Wert besitzen. Nach dem aktuellen Kenntnisstand der Vogel- und Fledermauswelt am westlichen Ortsrand von Climbach stehen artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben deshalb ebenso wenig entgegen wie biotopschutzrechtliche. Weitergehende Aussagen hierzu finden sich im anliegenden Umweltbericht und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Selbächer“ ist die Erweiterung des Sondergebiets Zweckbestimmung „Reiten“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung in Richtung Süden, um die Errichtung eines Reitplatzes zu ermöglichen. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Selbächer“ ist zudem eine Neuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda) wurde bereits 2012 im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplan „Auf der Selbächer“ geändert. Die hiermit vorliegende 1. Änderung begründet abermals eine Änderung des Flächennutzungsplans. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Selbächer“ 1. Änderung.

Planziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist:

1. die Darstellung von Sonderbauflächen i.S. § 1 Abs. 4 BauNVO zu Lasten von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft“

Die im Fokus der Änderung des Flächennutzungsplans stehende Fläche umfasst rd. **1.700 m²**. Die bereits in der 2012 erfolgte Ausweisung der Sonderbaufläche im Norden sowie die nach wie vor vorgesezte „Fläche für Maßnahmen [...] im Westen und Osten wurden aus Darstellungsgründen in die hiermit vorliegende Änderung aufgenommen.

Die in der wirksamen Änderung von 2012 dargestellte Mischbaufläche wird zum Entwurf hin auch aus der Plankarte „alt“ herausgenommen, da diese von der hier in Rede stehenden Änderung nicht betroffen ist.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) hat in Ihrer Sitzung am 18.06.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Selbächer“ und die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des o.g. Bebauungsplans beschlossen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Selbächer“ sowie der hier in Rede stehenden Änderung des Flächennutzungsplans umfasst in der Gemarkung Climbach Flur 1 die Flurstücke Nummer 280 und 281 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Ortslage Climbach

Westen: Streuobst und Grünland

Süden: überwiegend Grünland

Osten: Ortslage Climbach: Gewerbebetrieb, Streuobst und Grünland

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereichs liegt eine Fläche von rund 3.642 m². Von der eigentlichen Änderung betroffen ist indes nur eine Fläche von rd. 1.700 m². (vgl. Seite 3)

1.3 Übergeordnete Planungsebenen

1.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dar. Die Bebauung der Fläche verstößt nicht grundsätzlich gegen den Regionalplan, da die hier vorhandene Pferdehaltung im Haupterwerb unter den Aspekt der Landwirtschaft fällt und den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

2 Berücksichtigung umweltschützender Belange

2.1.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, werden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag liegt dem Bebauungsplan-Vorentwurf sowie dem Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Allendorf (Lumda) als Anlage bei.

Zudem wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Bei der Erstellung des Gutachtens wurde untersucht, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt dem Bebauungsplan-Vorentwurf sowie dem Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Allendorf (Lumda) ebenfalls als Anlage bei.

2.1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auch für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ausschlaggebend. Die Bestandsaufnahme ist Bestandteil des Umweltberichts, welcher der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplan-Änderung als Anlage beigefügt wird. Dies gilt analog für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Hinblick auf die hier beachtlichen Belange des Umweltschutzes mit wesentlich geringerer Eingriffsintensität verbunden wären, bestehen vor dem Hintergrund der formulierten Planziele und der angestrebten Nutzung nicht.

2.1.3 Schutzgebiete

NATURA 2000-Gebiete oder andere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es besteht auch kein funktionaler Zusammenhang mit Gebieten in der weiteren Umgebung (NSG „Lumdataal bei Allendorf“, FFH-Gebiet „Tränkbachniederung bei Daubringen“).

Das Plangebiet umfasst einen Obstbaumbestand im Innenbereich, dessen Obstbäume mit Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans belegt sind. Da sich die Umsetzung der damals geplanten Maßnahmen als schwierig herausgestellt hat, wird hier im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Selbächer“ eine Neustrukturierung angestrebt. Die notwendige Fällung einzelner Bäume wird durch die Pflanzung weiterer qualitativ hochwertiger Obstbäume kompensiert, so dass der Eingriff insgesamt keine Verschlechterung dieses Biotops nach sich zieht.

3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstypus Sondergebiet Zweckbestimmung Reiten zu den vorhandenen Nutzungen am Rande der Ortslage kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Die Sondergebietsnutzung Reiten im Bereich des Dorfgebietes sind vor Ort vorhanden, so dass der Bebauungsplan keine zusätzlichen städtebaulichen Konflikte vorbereitet.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange erfolgt grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Selbächer“ 1. Änderung. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

4.1 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen Mainzlar des Zweckverbandes Lollar-Staufenberg. Die Festsetzung erfolgte mit Datum 23.04.1991, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 22/1991, Seite 1380.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zudem vollständig innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen Climbach der Stadt Allendorf (Lumda). Die Festsetzung erfolgte mit Datum 07.05.1990, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 24/1990, Seite 1146.

Die Regelungen der Schutzgebietsverordnungen sind bei der weitergehenden Planung bzw. Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.

4.2 Heilquellenschutzgebiet

Heilquellenschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

4.3 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans berührt kein Überschwemmungsgebiet.

4.4 Oberirdische Gewässer / Quellen

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans berührt weder oberirdische Gewässer noch Quellen.

5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans keine bekannt.

6 Sonstige Angaben und Hinweise

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Selbächer“ 1. Änderung erfolgt, wird es für zulässig erachtet, weiterführend auf den Bebauungsplan zu verweisen.

7 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 18.06.2018, Bekanntmachung:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 20.07.2018 – 03.08.2018 (einschließlich), Bekanntmachung: 12.07.2018

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 12.07.2018, Frist: 10.08.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: _____.____-_____.____ (einschließlich),
Bekanntmachung: _____.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: An-
schreiben: _____.____, Frist: _____.____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____

aufgestellt:

aufgestellt:

 **PlanES**
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Leingesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0