
Stadt Melsungen

7. Flächennutzungsplan-Änderung
"Sondergebiet Pferdehof"

Begründung

Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB

Erstellt im Auftrag der
Riedforst GbR und der Stadt Melsungen

Kassel, 15.09.2020



Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung

Hafenstraße 28, 34125 Kassel
Tel: 0561 5798930, Fax: 0561 5798939
E-Mail: info@boef-kassel.de

Auftraggeber:

Stadt Melsungen

Am Markt 1
34212 Melsungen

Riedforst GbR

Dr. Carmen Obach-Schröck und Markus Obach
Lichtenauer Weg 27
34212 Melsungen-Günsterode

Auftragnehmer:

BÖF

Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung GmbH

Hafenstraße 28

34125 Kassel

www.boef-kassel.de

Bearbeiter:

Anke Seibert-Schmidt, Stefan Brinkmann (Karten)

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNG, ANLASS DER PLANUNG	1
2	PLANUNGSGEBIET	1
2.1	FLORA, BIOTOPTYPEN.....	2
2.2	FAUNA	2
2.3	GEOLOGIE UND BODEN	3
2.4	WASSER	3
2.5	KLIMA / LUFT	3
2.6	LANDSCHAFTSBILD.....	4
2.7	MENSCH / KULTUR UND SACHGÜTER.....	4
3	PRÜFUNG ALTERNATIVER STANDORTE.....	4
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
4.1	REGIONALPLAN.....	6
4.2	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN	6
4.3	LANDSCHAFTSPLAN	6
4.4	SCHUTZGEBIETE	8
4.4.1	Natura 2000-Gebiete.....	8
5	PLANUNG IM ÄNDERUNGSBEREICH	8
6	ÄNDERUNG DER DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	9
6.1	AKTUELLE DARSTELLUNG.....	9
6.2	DARSTELLUNG NACH DER ÄNDERUNG	10

Abbildungsverzeichnis

Abb. 2-1:	Übersichtskarte	2
Abb. 3-1:	Lage der geprüften Alternativ-Flächen	5
Abb. 4-1:	Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009.....	6
Abb. 4-2:	Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Melsungen (PLANUNGSGRUPPE STADT+LAND, Kassel 2003).....	7
Abb. 6-1:	Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Melsungen.....	9
Abb. 6-2:	Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Melsungen mit Darstellung der 7. Änderung	10

1 VORBEMERKUNG, ANLASS DER PLANUNG

Die Riedforst GbR plant im Außenbereich des Ortsteils Günsterode einen Reiterhof zu errichten. Bestandteil der Gesamtanlage soll auch ein Wohnhaus – eventuell mit einer Ferienwohnung – sein. Längerfristig ist angedacht auch eine Tierarztpraxis mit Schwerpunkt Pferde zu integrieren. Da sowohl das Wohnhaus mit Ferienwohnung als auch die Tierarztpraxis nicht durch die Kriterien des § 35 BauGB abgedeckt werden und damit nicht unter dessen Privilegierung fallen, wurde entschieden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch ein Bauleitplanverfahren zu schaffen. Da der vorgesehene Bebauungsplan nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt, soll dieser entsprechend geändert werden.

2 PLANUNGSGEBIET

Der Änderungsbereich umfasst im Osten der Ortslage Günsterode in der Flur 8 der Gemarkung Günsterode das Flurstücke 29 sowie die Flurstücke 30/2 und 101 teilweise.

Topographie

Der Ortsteil Günsterode liegt in einem Tal, das in mehreren Richtungen durch relativ steil abfallendes Gelände eingefasst ist. Das Plangebiet liegt im Osten von Günsterode an einem nord-west-exponierten Hang. Die Höhen innerhalb des Geltungsbereichs bewegen sich zwischen 390 und 420 m über NN.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über asphaltierte Straßen erreichbar.

Ver- und Entsorgung

Die Anbindung des Planungsgebiets mit Wasser- Strom- und Entsorgungsleitungen kann über Flurstücke des Bauherren und Wegeparzellen, die sich in städtischem Eigentum befinden, erfolgen.

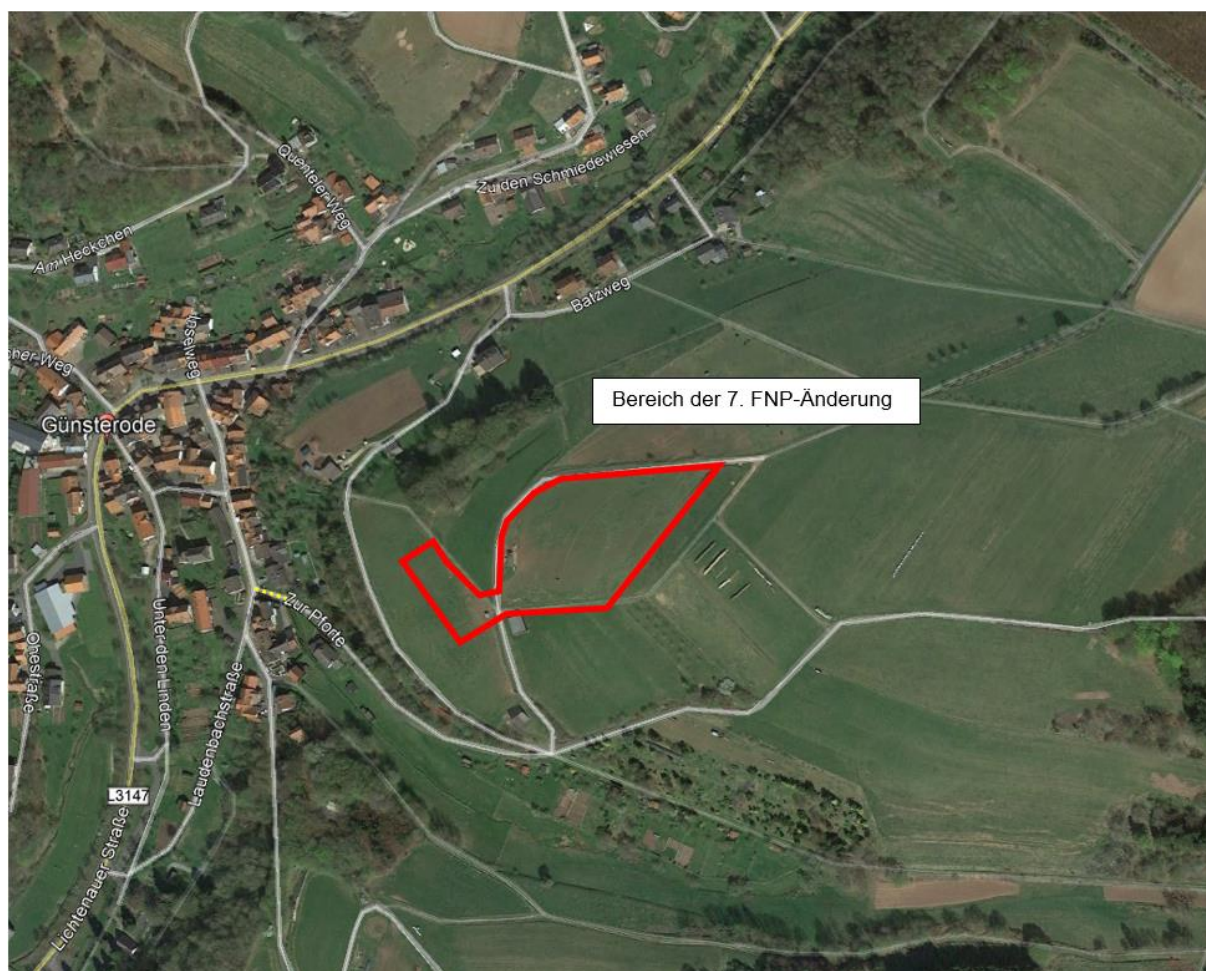


Abb. 2-1: Übersichtskarte

2.1 FLORA, BIOTYPEN

Bei den Flächen des Geltungsbereichs handelt es sich um landwirtschaftliche als Grünland genutzte Flächen. Ein kurzer Abschnitt eines asphaltierten Wegs wird zudem mit einbezogen.

Zum Teil handelt es sich um Intensiv-Grünland, zum Teil um extensiv genutztes Grünland.

2.2 FAUNA

Da das Gebiet zum überwiegenden Teil im Vogelschutzgebiet liegt, wurden Avifaunaerhebungen durchgeführt.

Das festgestellte Artenspektrum entspricht dem am Standort zu erwartenden. Auf einer an den Geltungsbereich anschließenden Fläche wurde eine brütende Feldlerche erfasst, auf einem anderen Nachbargrundstück besteht Brutverdacht hinsichtlich eines Hausrotschwanzes in einem Schuppen. Im Geltungsbereich selbst wurden Nahrungsgäste aber keine brütenden Tiere festgestellt.

Aufgrund fehlender Strukturen sind – bis auf Flächen für Bodenbrüter – keine Nistmöglichkeiten vorhanden.

Auch für andere Tiergruppen sind aufgrund der fehlenden Strukturen keine besonderen Vorkommen zu erwarten.

2.3 GEOLOGIE UND BODEN

Der Geltungsbereich liegt in einer Buntsandstein-Mittelgebirgsregion, die geologisch und morphologisch vielfältig ist. Die dominierenden Ausgangsmaterialien der Bodenbildung sind Sandstein, Ton und Schluff.

Die Böden im Vorhabenbereich sind zum größten Teil von Sandigem Lehm geprägt, in Teilbereichen steht lehmiger Sand an. Es handelt sich um Braunerden aus solifluidalen Sedimenten. (Bodenviewer Hessen, BFD50)

Durch den Bodenviewer werden die Flächen hinsichtlich der Erfüllung ihrer verschiedenen Funktionen insgesamt als gering (westliche Hälfte bzw. sehr gering (östliche Hälfte) bewertet. (HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE, Wiesbaden 2012)

Altlasten sind für die Flächen des Geltungsbereichs nicht bekannt.

2.4 WASSER

Innerhalb des B-Plan-Gebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

In westlicher Richtung befindet sich ~100m vom Geltungsbereich entfernt – der Laudenbach. Durch die Ortschaft Günsterode fließt in ~250m Entfernung zum Plangebiet der Ohebach.

Hydrogeologisch gehört das Gebiet zum Großraum des Mitteldeutschen Bruchschollenlands, dem Raum Mitteldeutscher Buntsandstein und als dessen Untergruppe dem hydrogeologischen Teilraum Fulda-Werra Bergland und Solling.

Beim Grundwasserkörper handelt es sich um einen silikatischen Kluftgrundwasserleiter mit mäßig bis geringer Durchlässigkeit. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird mit gering angegeben.

2.5 KLIMA / LUFT

Im Bereich des Planungsgebiets beträgt die Jahresdurchschnittstemperatur (ermittelter 10-Jahresdurchschnitt 2001-2010) 8-9 °C, der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 600-700 mm/a (Umweltatlas Hessen, 2013).

Bei den geneigten unbewaldeten Flächen handelt es sich um Kaltluftentstehungsgebiete. Da jedoch unterhalb des Gebietes geschlossene Gehölzbestände Querriegel zur Ortschaft bilden,

ist davon auszugehen, dass die abfließende Kaltluft nicht oder nur sehr abgeschwächt in den Siedlungsbereich gelangt.

2.6 LANDSCHAFTSBILD

Das Plangebiet gehört zum Fulda-Werra-Bergland, einem 350 bis 500m hohen Buntsandsteinbergland. Es setzt sich zusammen aus Plateaurücken, Hügeln, muldenförmigen Tälern und einzelnen, das Umland überragende Basaltkuppen. Das Plangebiet und seine nähere Umgebung gehören zu den wenigen landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Höhenlage. Das Bergland wird ansonsten überwiegend forstwirtschaftlich genutzt und die Landwirtschaft findet vorwiegend in den weiteren Tälern statt. Dass die Flächen unbewaldet sind, macht in diesem Zusammenhang auch ihren Reiz für das Landschaftsbild aus, da dadurch die Waldflächen unterbrochen und die Landschaft abwechslungsreicher wird.

Das Plangebiet liegt an einem stark geneigten westexponierten Hang. Durch seine relativ hohe und offene Lage ist das Gebiet insbesondere von den umliegenden Höhenlagen aus gut einsehbar.

Aus der Ortslage ist jedoch aufgrund größerer Gehölzbestände am Hangfuß unterhalb des Gebiets nur von wenigen Bereichen aus eine Sichtbeziehung gegeben.

2.7 MENSCH / KULTUR UND SACHGÜTER

Der Ortsrand mit der nächstgelegenen Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von rund 100 m westlich und südwestlich des Geltungsbereichs. Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht betroffen.

3 PRÜFUNG ALTERNATIVER STANDORTE

Es wurde im Vorfeld nach bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden für die Umsetzung des Vorhabens gesucht. Jedoch wurden entsprechende Objekte nicht gefunden. Da mehrere Kriterien zu erfüllen sind, gestaltete sich die Suche nach einem geeigneten Standort schwierig:

- ein Aktivstall benötigt mehr Fläche als die übliche Stallhaltung mit Stallgasse und anliegenden Einzelboxen.
- im Anschluss an die Stallungen müssen größere Freiflächen zur Verfügung stehen, da die Pferde die Möglichkeit haben sollen, sich eigenständig zwischen Stall und Freifläche zu bewegen
- auch für Nebengebäude wie Reithalle, Versorgungs- und Lagerräume sowie Freianlagen wie Sandflächen, Reitplatz und Hoffläche muss ausreichend Fläche zur Verfügung stehen
- Die Möglichkeit für die Errichtung eines Wohnhauses mit kurzem Weg zu den Stallungen muss gegeben sein (siehe Stellungnahme von Prof. Dr. Fey)

- für Entwicklungen und Erweiterungen sollte noch Spielraum gegeben sein, um auch langfristig die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens gewährleisten zu können.

Folgende Flächen wurden als Alternativen geprüft:

Flur 8, Flurstück 50: "Auf der Höhe"

Vorteile: - relativ ebene Topographie
- dadurch deutlich weniger Erdarbeiten nötig

Nachteile: - größerer Entfernung zur Ortslage
- höhere Lage (Wasserhochbehälter liegt tiefer)
- vorhandene Erschließung nur über einen Schotterweg
- kein Eigentum (Grundstücksbesitzer will nicht verkaufen)

Flur 9, Flurstück 16: "In den Eichen"

Vorteile: - Nähe zur Ortslage
- vorhandene Erschließung

Nachteile: - zu wenig Fläche für Aktivstall mit 24 Pferden
- bei weniger Pferden Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben
- keine Erweiterungsmöglichkeiten
- sehr steile Hanglage

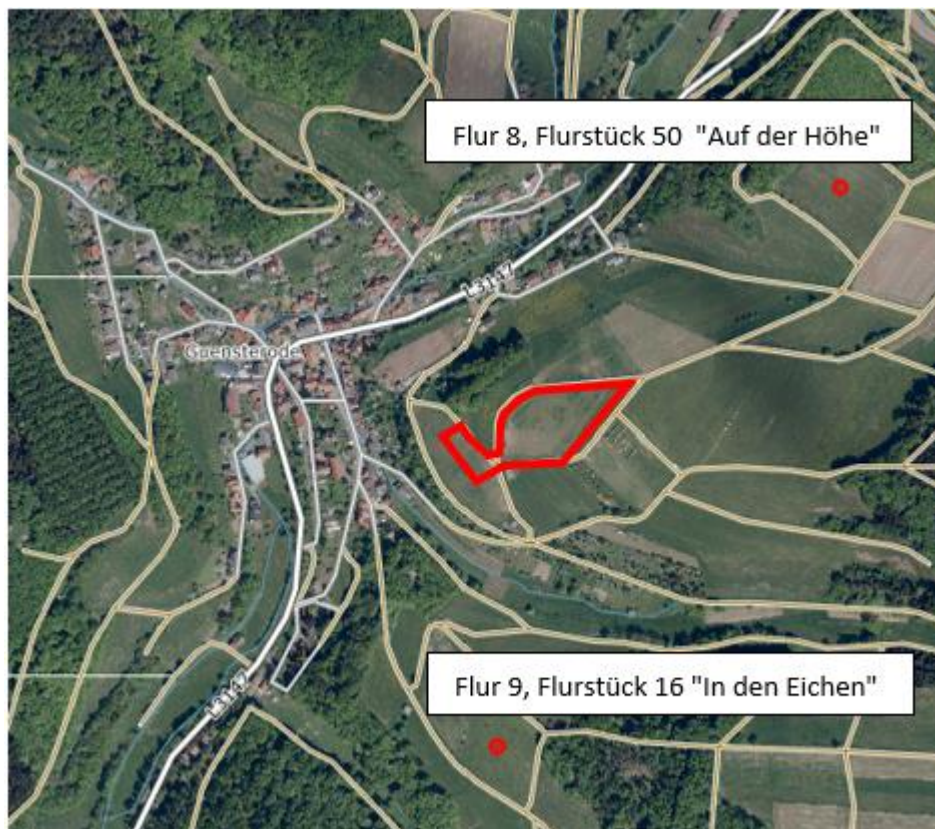


Abb. 3-1: Lage der geprüften Alternativ-Flächen

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 REGIONALPLAN

Im Regionalen Raumordnungsplan Nordhessen 2009 ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Weitere Ausweisungen bestehen für die Fläche nicht.

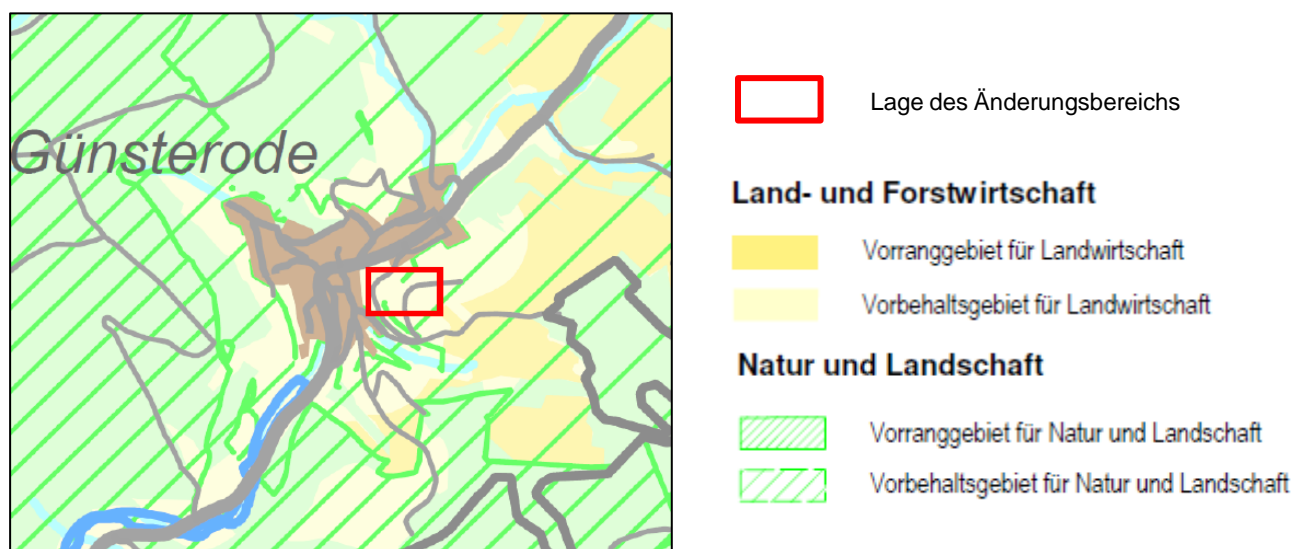


Abb. 4-1: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

4.2 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN

Im Bestandsplan des Landschaftsrahmenplanes (LRP 2000) gehört der Änderungsbereich zu einem als mäßig strukturierten, ackerbaulich geprägten Raum mit einer mittleren Strukturvielfalt.

Die Entwicklungskarte zum Landschaftsrahmenplan 2000 macht keine Angaben zu der Fläche.



4.3 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan der Stadt Melsungen von 2003 (PLANUNGSGRUPPE STADT+LAND 2003) stellt in seiner Entwicklungskarte die Flächen um den Geltungsbereich als von Bebauung freizuhalten dar. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind dabei ausgespart, vermutlich aufgrund der Gehölzriegel, die die abfließende Kaltluft dieser Bereiche behindern.

Außerdem wird in diesem Bereich ein Aussichtspunkt dargestellt. Die Aussicht auf die benachbarten westlich gelegenen Höhenzüge und das Tal wird auch nach Realisierung der geplanten Bebauung noch gegeben sein.



Flächen für den Landbau

  Grünland - Erhalt und Förderung von stabilem und artenreichem Wirtschaftsgrünland (Wiesen und Weiden)

5. Freizuhaltende Flächen

 Bereich für besondere Klimafunktion, freizuhaltender Raum aus Gründen des Landschaftsbildes (vgl. Karte Nr. 12)

7. Flächen für Freizeit und Erholung

Bereiche mit Flächen und Maßnahmen zur Erhaltung der landschaftsgebundenen Erholung (Überlagerung von Einzelmaßnahmen) vgl. Karte Nr. 9


 Aussichtspunkt

Abb. 4-2: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Melsungen (PLANUNGSGRUPPE STADT+LAND, Kassel 2003)

4.4 SCHUTZGEBIETE

4.4.1 Natura 2000-Gebiete

Von Teilen des Vorhabens ist das Vogelschutzgebiet "Riedforst bei Melsungen" (4823-401) betroffen. Im näheren Umfeld liegt darüber hinaus das FFH-Gebiet "Riedforst bei Melsungen" (4823-301). Beide Gebiete wurden in der Verträglichkeitsvorprüfung behandelt mit dem Ergebnis, dass negative Auswirkungen auf die Schutzziele der Verordnungen auszuschließen sind.

5 PLANUNG IM ÄNDERUNGSBEREICH

Auf den Flächen soll ein landwirtschaftlicher Betrieb mit dem Schwerpunkt artgerechter Pensionspferdehaltung und einem kleineren Anteil Zucht, Ausbildung und Verkauf von Sport- und Freizeitpferden entwickelt werden. Eine Fläche für den Bau eines Wohnhauses für die Eigentümer / Betreiber des Hofes soll in die Planung eingebunden werden, da die räumliche Nähe Voraussetzung für die Gewährleistung der Sicherheit der Tiere ist. Zudem soll mittelfristig eine Tierarztpraxis auf dem Betriebsgelände etabliert werden.

Träger des Vorhabens ist die 2016 gegründete Riedforst GbR. Sie ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit derzeit ca. 35 ha Fläche. Langfristig ist vorgesehen, die Flächen zur Grünlandnutzung über die eigenen Flächen hinaus noch zu erweitern.

Die Riedforst GbR möchte am Standort eine Pensionspferdehaltung mit dem Alleinstellungsmerkmal "Aktivstall" etablieren. Das soll den besonderen Anreiz für zukünftige Kunden schaffen. Die Haltung der Pferde im Aktivstall bietet den Vorteil, dass sich die Tiere im Gegensatz zur Haltung in Boxen eigenständig frei bewegen und mit den anderen Pferden Sozialkontakte pflegen können. Die tägliche Betreuung durch die Besitzer ist damit nicht mehr zwingend notwendig.

Später soll eventuell ein Vielseitigkeits-Trainingsplatz mit Naturhindernissen angelegt werden.

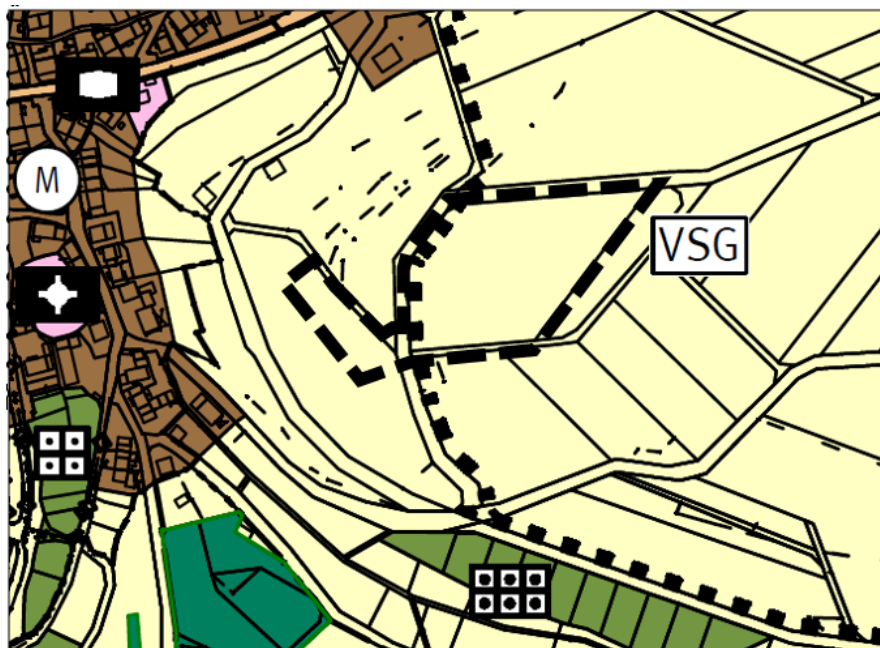
Da in Melsungen-Günsterode keine geeigneten landwirtschaftlichen Gebäude mit entsprechenden angrenzenden Freiflächen zur Verfügung stehen, plant die Riedforst GbR den Neubau der Anlage mit Betriebsleiterwohnhaus im derzeitigen Außenbereich. Es ist geplant, das Projekt in mehreren Schritten - angepasst an die Entwicklung der Nachfrage - zu realisieren.

Da mit der Einbeziehung eines Wohnhauses mit Ferienwohnung und einer Tierarztpraxis die Bedingungen für die Privilegierung des Vorhabens im Außenbereich nicht mehr gegeben sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Da dieser aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, ergibt sich die Notwendigkeit für dessen Änderung.

6 ÄNDERUNG DER DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

6.1 AKTUELLE DARSTELLUNG

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Melsungen stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.



LEGENDE

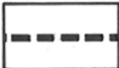
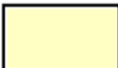
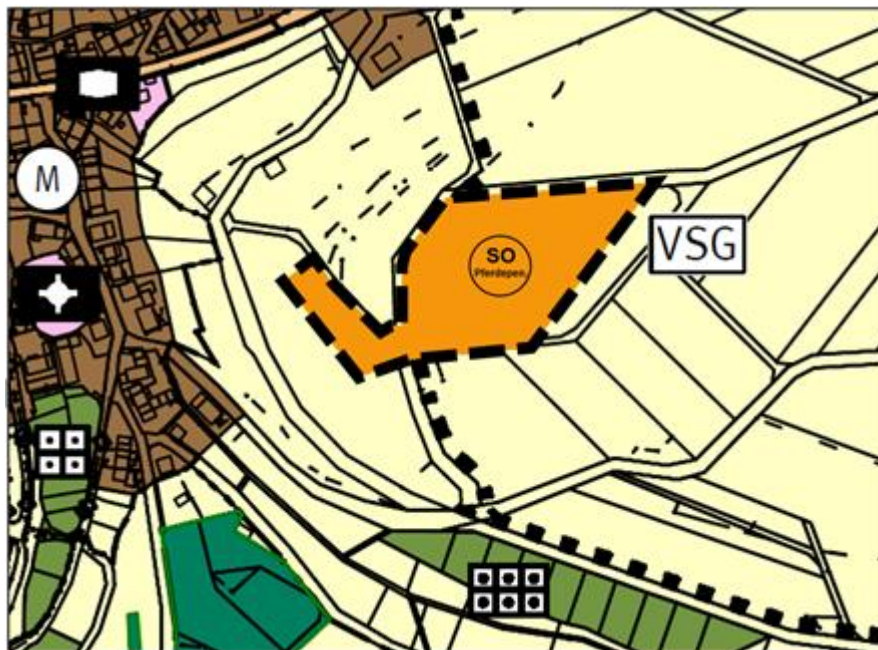
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
-  Flächen für die Landwirtschaft

Abb. 6-1: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Melsungen

Da die geplanten Anlagen somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen würden, ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

6.2 DARSTELLUNG NACH DER ÄNDERUNG

Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird dahingehend geändert, dass die Fläche der Pferdepenion mit Wohnhaus als "Sondergebiet Pferdepenion" dargestellt wird.



LEGENDE




-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
-  Sondergebiet Pferdepenion
(§ 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 11 (1) und (2) BauNVO)
-  Flächen für die Landwirtschaft

Abb. 6-2: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Melsungen mit Darstellung der 7. Änderung

Da sich für die Flächen, die sich östlich anschließen und die im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft/Pferdekoppeln festgesetzt werden, keine veränderte Nutzung ergibt, ist für diese Flächen eine Flächennutzungsplanänderung nicht notwendig.

Aufgestellt, Kassel den 15.09.2020

Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung, Kassel