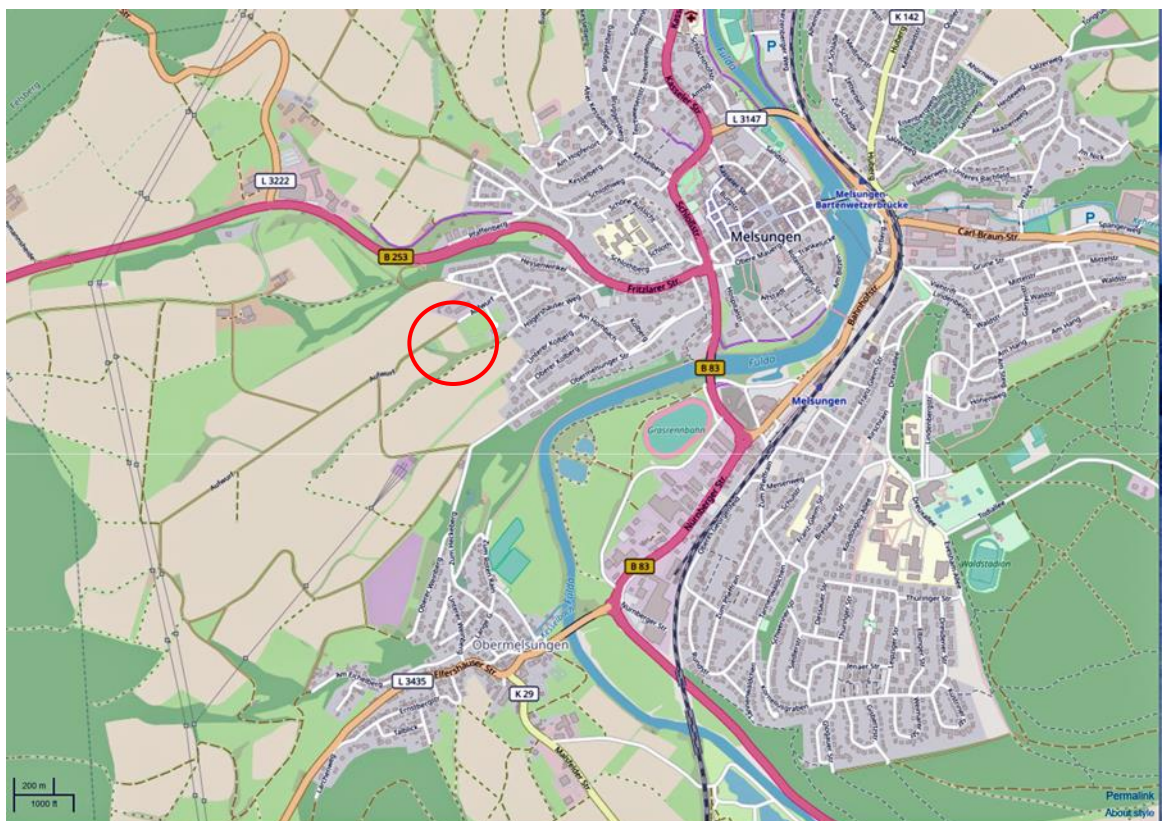




11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 Kernstadt

im Parallelverfahren zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 114 „Hinter dem Schlagweg“, Melsungen Kernstadt

Begründung mit Umweltbericht
gemäß § 2a und § 5 Abs. 5 BauGB



Inhalt

1.	Grundlagen	3
1.1.	Anlass und Geltungsbereich der Planänderung	3
1.2.	Vorgaben und Rahmenbedingungen.....	3
1.2.1.	Regionalplan Nordhessen	3
1.2.2.	Flächennutzungsplan.....	4
1.2.3.	Schutzgebiete	4
2.	Städtebauliche Erforderlichkeit/ Innenbereichsentwicklung.....	5
3.	Ziele der Planung	5
4.	Vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan	5
5.	Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsplanung	5
5.1.	Einleitung und Planungsziele	5
5.2.	Vorgaben aus Fachplänen und Fachgesetzen.....	6
5.3.	Auswirkungen auf die Umwelt	6
5.4.	Auswirkung auf die Schutzgüter.....	6
5.4.1.	Boden und Wasser	6
5.4.2.	Schutzgut Klima.....	6
5.4.3.	Schutzgut Landschaftsbild	6
5.4.4.	Schutzgüter Flora und Fauna, Artenschutz	7
5.4.5.	Schutzgut Mensch.....	7
5.4.6.	Sach- und Kulturgüter	7
5.4.7.	Wechselwirkungen.....	7
5.5.	Zusammenfassende Bewertung	7
5.6.	Entwicklungsprognosen und Planungsalternativen.....	8
5.7.	Eingriffsminimierung und Ausgleich.....	8
5.8.	Verfahren und Monitoring.....	9
5.9.	Zusammenfassung	9

1. Grundlagen

1.1. Anlass und Geltungsbereich der Planänderung

Anlass der Planänderung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Südwesten der Kernstadt Melsungen. Dort soll, direkt anschließend an das Baugebiet Nr. 97 „Schlagweg“ auf einer Restfläche Wohnbauland entstehen.

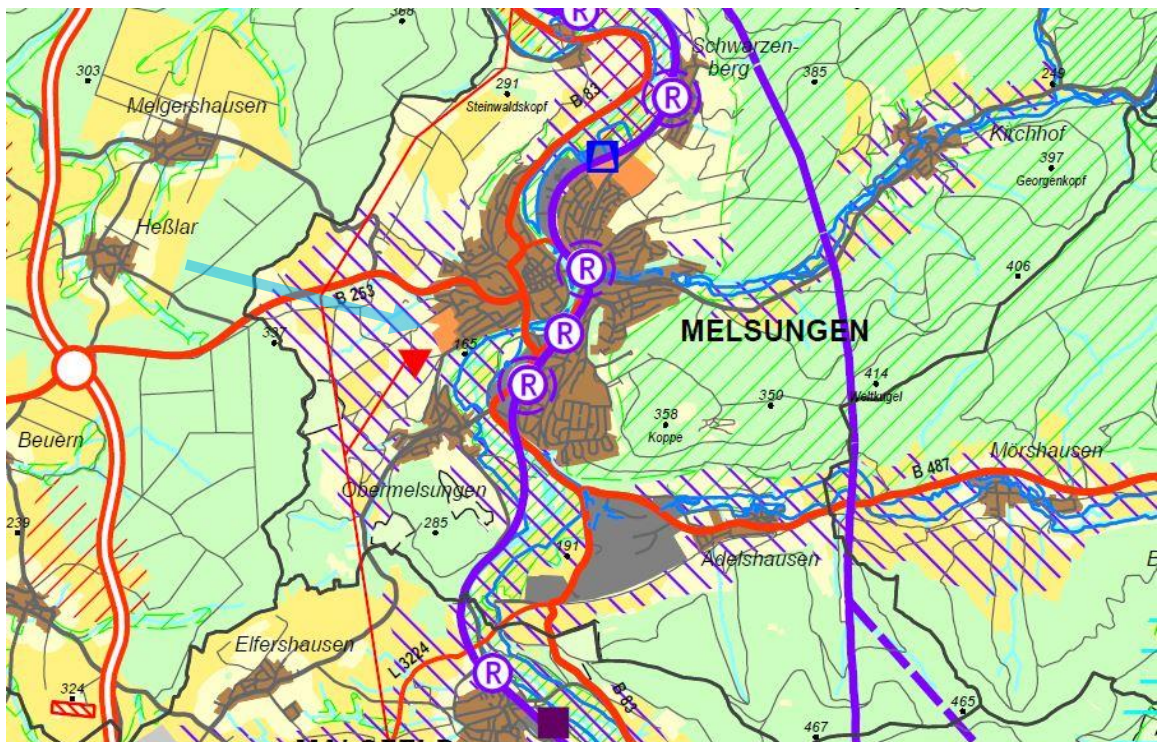
Die Änderung umfasst die Flurstücke 47 u. 48, sowie eine Teilfläche des Flurstücks 104/4 (Straße bzw. Feldweg „Aufwurf“). Der Geltungsbereich der Planänderung hat damit eine Größe von ca. 0,33 ha. Er betrifft eine Fläche, die noch landwirtschaftlich genutzt wird.

Da die Flurstücke, die zu Wohnbauland umgewandelt werden sollen, isoliert zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Osten, der nördlich gelegenen Straßenmeisterei und der im Westen liegenden Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 97 „Schlagweg“ liegen, können diese Flächen von der Landwirtschaft nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden und bieten eine sinnvolle Arrondierungsmöglichkeit für die vorhandene Bebauung und den Ortsrand.

1.2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

1.2.1. Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 liegt der Geltungsbereich des Planes innerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung Planung“.

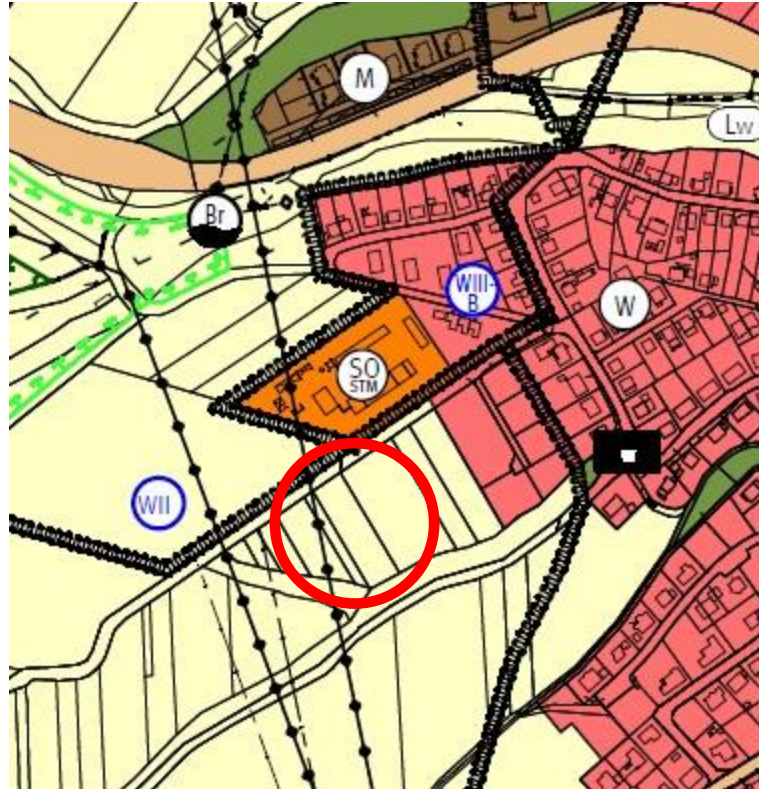


blau transparenter Pfeil = Lage des Änderungsgebietes

Quelle Regionalplan 2009, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 11 vom 15. März 2010

1.2.2. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Planes ist im Flächennutzungsplan 2010 als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.



roter Kreis = Bereich der Planänderung

Im Zuge der bei der Aufstellung des FNP durchgeführten Alternativenprüfung wurde eine deutlich größere Fläche in diesem räumlichen Bereich des Stadtgebietes hinsichtlich ihrer Eignung zur Siedlungsflächenenerweiterung geprüft. Die hier geplante Fläche gehörte dazu. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass für die Mehrzahl der Schutzgüter lediglich eine minimale Beeinträchtigung entstehen würde. Nur zum Schutzgut Flora u. Fauna wurde wegen des östlich der untersuchten Fläche liegenden Gehölzstreifens eine mittlere Beeinträchtigung erwartet.

Allerdings ging man bei dieser Prüfung der FNP von einer deutlich größeren Siedlungserweiterung nördlich und südlich des Gehölzstreifens aus, hat sich zunächst aus siedlungsstrukturellen Gründen (Verschiebung des Ortsrandes nach Westen) gegen die Erweiterung der Siedlungsfläche an dieser Stelle entschieden und hat eine etwa 4,5 ha große Siedlungserweiterungsfläche am Friedhof in den Plan aufgenommen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Schlagweg“ wurde diese Entscheidung allerdings revidiert und ein Teil der seinerzeit als Alternative geprüften Fläche wurde durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes zu Wohnbauland entwickelt.

1.2.3. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich dieser Planänderung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (WSG-ID 634-048).

2. Städtebauliche Erforderlichkeit/ Innenbereichsentwicklung

Die Stadt Melsungen hat im Flächennutzungsplan 2010 die gem. Regionalplan zulässige Siedlungszuwachsfläche nicht ausgeschöpft. Für eine im Bereich des Friedhofs dargestellte Siedlungserweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 4,5 ha betreibt die Stadt keine Planung, weil ein Bedarf in dieser Größenordnung nicht gesehen wird.

In der Kernstadt von Melsungen stehen in rechtswirksamen Bebauungsplänen keine kommunalen Wohnbauflächen zur Verfügung. Bauinteressenten sind auf den privaten Grundstücksmarkt angewiesen. Dort werden seit längerem nur einzelne Grundstücke angeboten, die aber meistens mit Einschränkungen für die Bebaubarkeit belastet (großer Baumbestand, Hanglage) sind. In den bebauten Gebieten der Stadt gibt es zwar noch einzelne Baulücken in Privateigentum. Diese werden nicht oder nur selten auf dem Grundstücksmarkt angeboten, weil sie als Kleingarten genutzt werden oder für die nachfolgende Generationen „aufgehoben“ werden sollen.

Dieser Situation gegenüber besteht in der Kernstadt eine geringe, aber stetige Nachfrage nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Nachfrage soll durch die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 114 „Hinter dem Schlagweg“ bedient werden. Durch die Darstellung des Geltungsbereiches dieser Planänderung als Vorranggebiet „Siedlung“ erscheint diese Planung städtebaulich erforderlich und sachgerecht.

3. Ziele der Planung

Die beiden bisher landwirtschaftlich genutzten Flurstücke im Geltungsbereich der Planänderung sind durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 97 „Schlagweg“ erweiterte Siedlungsfläche in eine isolierte Lage gekommen und können als landwirtschaftliche Fläche nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll planungsrechtlich vorbereiten, diese Flächen künftig als Wohnbauland nutzen zu können. Es soll mit geringem Erschließungsaufwand ein kleines Wohngebiet entstehen, das den bestehenden Ortsrand arrondiert.

4. Vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan

Für die Fläche im Geltungsbereich der Planänderung soll anstelle von „Fläche für die Landwirtschaft“ künftig „Wohnbaufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt werden.

5. Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsplanung gem. § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage 1 zum BauGB

5.1. Einleitung und Planungsziele

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet werden.

Der Geltungsbereich des Planes hat eine Größe von insgesamt 0,325 ha. Das Plangebiet liegt im Westen der bebauten Ortslage und schließt direkt an die Wohnbebauung im Baugebiet „Schlagweg“ an.

Bisher wurden die beplanten Flurstücke als Ackerfläche genutzt. Diese Nutzung ist wegen ihrer isolierten Lage nicht mehr wirtschaftlich. Deshalb wird die gesamte Fläche nur noch als Einsaatgrünland, dessen naturschutzfachliche Bedeutung gering ist, genutzt.

Ziel der Planung ist das benachbarte Baugebiet „Schlagweg“ zu arrondieren und die in der Kernstadt von Melsungen vorhandene geringe, aber stetige Nachfrage nach Grundstücken, die mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut werden können, zu befriedigen.

5.2. Vorgaben aus Fachplänen und Fachgesetzen

Für den Geltungsbereich des Planes sind keine FFH-, Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete ausgewiesen. Es liegen folglich keine Verordnungen oder Entwicklungspläne, die beachtet werden müssen, vor. Es sind auch keine weiteren Vorschriften zu beachten, die über die allgemeinen Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) sowie die zum Umweltschutz im Baugesetzbuch (BauGB) enthaltenen Vorschriften hinausgehen.

5.3. Auswirkungen auf die Umwelt

Die beiden Flurstücke wurden bis vor etlichen Jahren noch als Acker genutzt. Wegen ihrer mittlerweile isolierten Lage ist die Nutzung als Acker nicht mehr wirtschaftlich. Sie werden deshalb nur noch als Fläche für Einsaatgrün genutzt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Umwandlung dieser Flächen in Wohnbaugebiet vorbereitet. Durch die damit ermöglichte Bebauung wird die bisher vorhandene Vegetation verschwinden und durch Bebauung mit Hausgärten ersetzt.

5.4. Auswirkung auf die Schutzgüter

5.4.1. Schutzgut Boden und Wasser

Die Bebauung der Flächen betrifft in erster Linie die natürliche Bodenfunktion, denn der Boden wird versiegelt. Das zerstört das Entwicklungspotential des Bodens und hat Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Durch Versiegelung sinkt die Wassermenge, die versickern könnte und die Grundwasserneubildung wird geringer.

Diese Auswirkungen sind wegen des kleinen Baugebietes allerdings sehr gering und der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche kann als unbedeutend bezeichnet werden, da der Pächter diese Flächen ohnehin nur noch einsät, um sie nicht gänzlich brach fallen zu lassen.

5.4.2. Schutzgut Klima

Die Bebauung einer als Ackerfläche genutzten Fläche hat zur Folge, dass die Lufttemperatur auf diesen Flächen steigt, die Luftfeuchtigkeit abnimmt, weniger Kaltluft produziert wird und die Windgeschwindigkeiten sinken, weil Gebäude dem Wind im Wege stehen. Wegen der geringen Größe des Baugebietes können Auswirkungen dieser Art vernachlässigt werden.

5.4.3. Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich der Planänderung ist eine Ackerfläche, die zwischen bebauten Flächen und einer ungenutzten Restfläche zwischen Bebauung und einem Kleingartengebiet liegt. In direkter Nach-

barschaft des Plangebietes kann lediglich der mit lichtem waldartigem Bestand bewachsene Hombachgraben als gliederndes Landschaftselement bezeichnet werden. Die negativen Auswirkungen einer Bebauung auf das Landschaftsbild sind wegen des Restflächencharakters des Baugebietes als gering einzuschätzen, weil die Bebauung dieser Fläche nicht als Siedlungserweiterung, sondern als sinnvolle Nutzung einer brachgefallenen Restfläche wahrgenommen wird.

5.4.4. Schutzgüter Flora und Fauna, Artenschutz

Das Plangebiet wurde früher als Ackerfläche genutzt. Mittlerweile nutzt der Pächter die Fläche nur noch als Einsaatfläche, um die Flächen nicht brach fallen zu lassen. Beides führt zu einer artenarmen Vegetation deren naturschutzfachliche Bedeutung als gering bezeichnet werden kann¹. Die Untersuchung der Fläche hat bei Flora und Fauna keine besonders geschützten Arten vorgefunden. Die Umwandlung dieser Flächen in Wohnbauland kann aus Sicht des Artenschutzes deshalb als unerheblich bezeichnet werden.

5.4.5. Schutzgut Mensch

Durch die Bebauung der beiden Flurstücke sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu befürchten. Wegen des geringen Umfangs der Siedlungserweiterung und weil die Flächen ohnehin keinerlei Wert als ortsrandnahes Erholungsgebiet haben, wird ein Verlust an Naherholungsflächen nicht eintreten.

Die einzige im Bereich des Plangeltungsbereiches vorhandene „Freizeiteinrichtung“, der auf der Straße/ dem Feldweg „Aufwurf“ verlaufende überörtlich Radweg R 12, wird durch die Bebauung in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.

5.4.6. Sach- und Kulturgüter

Eine Beeinträchtigung von Denkmälern oder anderen schützenswerten Objekten wird durch die Planung nicht verursacht. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird durch die Planung nicht berührt.

5.4.7. Wechselwirkungen

Die vorstehend betrachteten Schutzgüter haben in unterschiedlichem Umfang Einflüsse aufeinander. Zum Beispiel bewirkt Bodenversiegelung nicht nur, dass die Grundwasserneubildung negativ beeinflusst wird, sie hat in der weiteren Folge auch Einfluss auf die Flora. Allerdings ist die Fläche des beplanten Gebietes so gering, dass eine erhebliche Verstärkung wechselseitiger negativer Umweltwirkungen nicht auftreten wird.

5.5. Zusammenfassende Bewertung

Die Bebauung der beiden Flurstücke erscheint wegen der direkt angrenzenden Bebauung, wegen seines Restflächencharakters und wegen der festgestellten Artenarmut auf den betroffenen Flächenvertretbar.

Wegen der durch den Plan zulässigen Bodenversiegelung wird die Realisierung dieser Planung dennoch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser bewirken. Auch das Schutzgut Land-

¹ siehe auch: Naturschutzfachliche Beurteilung der Vegetation für das Entwicklungsvorhaben „Hinter dem Schlagweg“, 2021, von Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung, BÖF, Kassel

schaftsbild wird durch die geplante Bebauung in geringem Maß beeinträchtigt. Da auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen keine geschützten Arten vorgefunden wurden, kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Bebauung weder Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden, noch eine geschützte Art beeinträchtigt wird.

Die Darstellungen im Landschaftsplan stehen der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

5.6. Entwicklungsprognosen und Planungsalternativen

Die Realisierung der Planung hat die oben dargestellten Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter zur Folge. Durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht die Planung aber auch einen Ausgleich für diese Beeinträchtigungen. Zum einen soll das im Gebiet niedergehende Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert oder trinkwassersparenden Nutzungen zugeführt werden. Die übrigen Festsetzungen des Planes sind so getroffen, dass im Zuge der Anlage der privaten Gärten ein gestalteter Ortsrand entsteht, der die damit erweiterte Siedlungsfläche in die Landschaft einbindet und die privaten Gärten klar zu der direkt angrenzenden Ausgleichsfläche (Teilgeltungsbereich B des B-Plan Nr. 97 „Schlagweg“) abgrenzt.

Der sehr gering gehaltene Aufwand für die Erschließung des Baugebietes entspricht dem im Baugesetzbuch geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Im Regionalplan Nordhessen liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes Siedlung Planung. Im Zuge der Alternativenprüfung im Aufstellungsverfahren wurde entschieden an anderer Stelle im Stadtgebiet eine größere Wohnbaufläche auszuweisen. Weil ein Bedarf in dieser Größenordnung derzeit nicht gesehen wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Fläche derzeit nicht beabsichtigt. Andere geeignete Möglichkeiten zur Innenentwicklung sind nicht vorhanden. Die Entwicklung von Wohnbauflächen im hier beabsichtigten, kleinen Rahmen als Abrundung für ein schon bebautes Baugebiet unter Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen erscheint deshalb als städtebaulich erforderlich und sachgerecht, um die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Kernstadt kurzfristig zu bedienen.

5.7. Eingriffsminimierung und Ausgleich

Wichtigster Gesichtspunkt der Eingriffsminimierung ist, dass die Entwicklung dieses Baugebietes drei Baugrundstücke bereitstellt, die kompakt und flächensparend bebaut werden sollen und mit einem Minimum an Flächenverbrauch an schon vorhandene Erschließungsanlagen angeschlossen werden. Dadurch wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. So zu planen und zu bauen ist, ähnlich wie die Nutzung von Lücken im bebauten Bestand, im Vergleich mit anderen Neubaustandorten ein Beitrag zum flächensparenden Bauen und folgt der Forderung des Landschaftsplanes, der neben geringem Flächenverbrauch und geringen Folgekosten für Siedlungserweiterungen fordert, vor der Entwicklung von neuen Siedlungsflächen, nach Möglichkeit die vorhandenen zu arrondieren.

Zur besseren Einbindung der Baugrundstücke in das Landschaftsbild und zur Minderung des geplanten Eingriffs ist festgesetzt, dass auf den Grundstücken ein 5,0 m breiter dicht bepflanzter Gehölzstreifen, mit engen Bindungen für die Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Arten angelegt wird. Diese Festsetzung ist ein Beitrag zur artenreichen Ausstattung der privaten Grundstücke und

führt damit gleichzeitig zu Verbesserungen für die Schutzgüter Flora und Fauna.

Zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen als vegetationsfähige Fläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sind. **Sterile Schottergärten auf den privaten Grundstücken sind nicht zulässig.** Nicht überbaute Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig oder wassergebunden zu befestigen.

5.8. Verfahren und Monitoring

Gleichzeitig mit der hier vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplanes wird für diesen räumlichen Bereich des Stadtgebietes ein Bebauungsplan aufgestellt. Es ist nicht zu erwarten, dass die Realisierung dieses Planes Umweltauswirkungen verursacht, die Überwachungsmaßnahmen durch die Bauaufsicht erfordern, die über die gem. § 61 HBO von der Bauaufsicht ohnehin wahrzunehmenden Überwachungsaufgaben hinausgehen.

5.9. Zusammenfassung

Diese Flächennutzungsplanänderung hat zum Ziel die Innenentwicklung der Stadt bei Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen zu fördern. Die Fläche der Änderung beträgt lediglich 0,325 ha. und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die dadurch planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen die natürliche Funktion des Bodens mit dessen Bedeutung für den Wasserhaushalt, die auf dem Boden befindliche Vegetation und in geringem Maß auch das Landschaftsbild.

Dass die zur Bebauung vorgesehene Fläche direkt an eine bebaute Fläche angrenzt und deshalb ohnehin bereits Störungen des Landschaftsbildes sowie Lärm vorhanden sind und der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich ist, ist als eingriffsmindernd in der Bewertung zu berücksichtigen. Alternative Flächen mit vergleichbarer Standortqualität und geringerem Eingriffspotential stehen nicht zur Verfügung. Andere Möglichkeiten zur Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, sodass die Entwicklung von Wohnbauflächen an dieser Stelle als städtebaulich erforderlich und sachgerecht erscheint, um kurzfristig die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Kernstadt zu befriedigen. Die kleine Grundstücksfläche und der geringe Erschließungsaufwand entsprechen dem im § 1 a BauGB geforderten flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Die Umsetzung der Planung löst keinen Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG aus.

Im Hinblick auf den gewählten Standort, die Planinhalte und die von ihr ausgehenden Umweltauswirkungen erscheint die Planung sachgerecht. Dem durch die Planung ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft, die Schutzgüter Boden, Wasser, Vegetation und Landschaftsbild betreffend, stehen gleichzeitig positive Effekte durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken gegenüber.

Wy, 04.02.2022