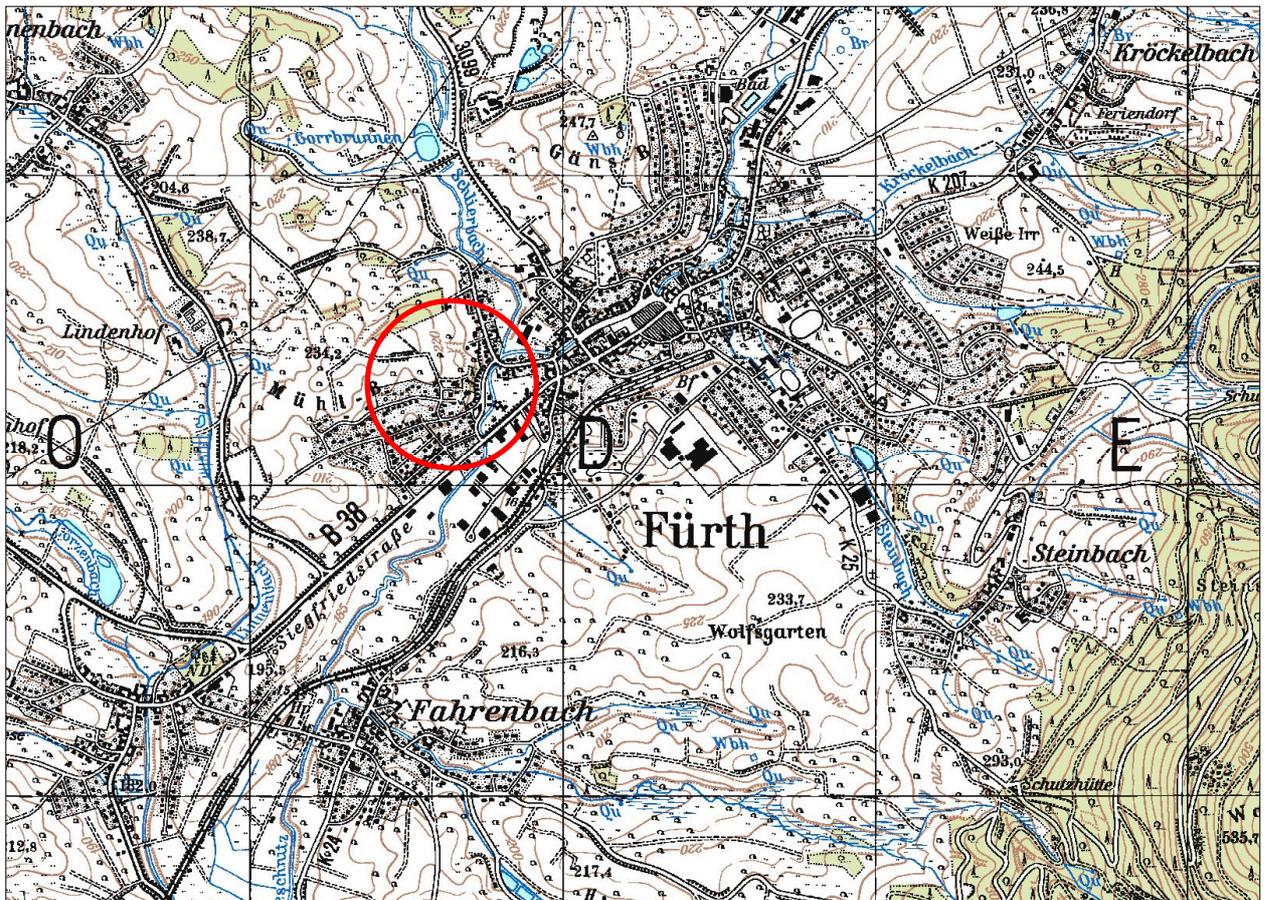


Gemeinde Fürth

2. Änderung Flächennutzungsplan „Am Mühlberg“



Begründung

September 2007

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Anette Ludwig Landschaftsplanung
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Flächennutzungsplanänderung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	3
I.2	Inhalt der Änderungsplanung	4
II.	Umweltbericht	5
II.1	Allgemeines	5
II.1.1	Zusammenfassung	5
III.	Planverfahren und Abwägung	5

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Anlass der Planung ist die Anfrage der privaten Grundstückseigentümerin bezüglich des Neubaus eines Wohnhauses auf dem Flurstück Nr. 41 im Bereich „Am Mühlberg“. Sie beabsichtigt ihren Wohnort vom Ortsteil Lörzenbach in die Kerngemeinde Fürth zu verlegen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth sieht im Bereich „Am Mühlberg“ eine kleine Wohnbaufläche zur Siedlungserweiterung (FÜ 2) vor. Die Ausweisung des gewünschten Bauplatzes wird im Zusammenhang mit einer nach dem FNP vorgesehenen kleineren Siedlungsergänzung für städtebaulich vertretbar erachtet. Es sind für die Ausweisung von drei zusätzlichen Bauplatzen keine grundsätzlichen Hinderungsgründe erkennbar. Der Ausgleichsbedarf ist allerdings wegen der betroffenen Ausgleichsfläche höher als üblich. Daher werden neben einer extern angebotenen Ersatzausgleichsfläche und der weiterhin als Naturschutzfläche festzusetzenden Restfläche der Parzelle 41 Teile der nördlich angrenzenden Grundstücke zum Ausgleich herangezogen.

Der Flächennutzungsplan stellt einen Teil des überplanten Bereichs als Ausgleichsfläche dar. Demzufolge wird eine Änderung des FNP erforderlich. Die seitens der Grundstückseigentümerin zur Verfügung gestellte Ersatzausgleichsfläche, Gemarkung Fürth, Flur 6, Flurstück 51/1 wird in der Änderungsdarstellung des FNP als Ausgleichsfläche dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans berührt nicht die Grundzüge des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und ist für den Gesamt-FNP als unwesentlich zu beurteilen. Auch die übrigen Voraussetzungen nach § 13 BauGB liegen vor, so dass die Änderung im Vereinfachten Verfahren erfolgen kann.

I.1.2 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Fürth, Flur 7, Flurstücke Nr. 41, Nr. 42/1 und Nr. 43 teilweise sowie Flur 6 Nr. 51/1.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,10 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als „Regionaler Grünzug“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG).

Der für eine bauliche Nutzung vorgesehene Bereich des Plangebietes befindet sich außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der festgesetzten Wasserschutzgebiete der Gemeinde Fürth.

Der Flächennutzungsplan stellt bisher das Flurstück Gemarkung Fürth, Flur 7 Nr. 41 als „Ausgleichsfläche“ den übrigen Plangeltungsbereich als „Flächen für Land- und Forstwirtschaft“ dar.

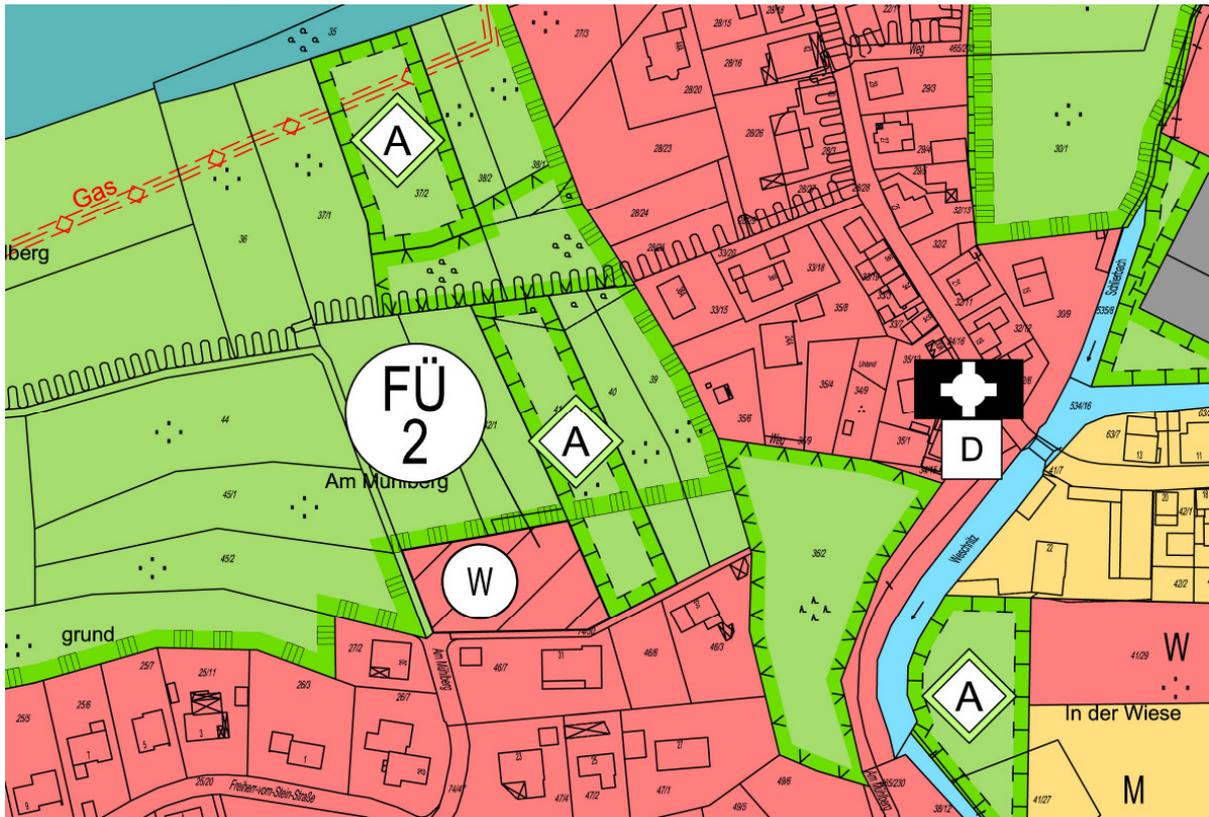


Bild: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth

Belange, die gegen die teilweise vorgesehene bauliche Nutzung des Flurstückes Nr. 41 stehen, sind den Vorgaben der Regionalplanung nicht zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

I.2 Inhalt der Änderungsplanung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat die teilweise Umwidmung der im FNP dargestellten „Ausgleichsfläche“ hin zum „Allgemeinen Wohngebiet“ sowie im übrigen die Aufnahme der Plandarstellung einer „Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Natur“ zum Inhalt.

Die städtebaulichen Themen werden in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt, auf die insofern an dieser Stelle verwiesen wird.

II. Umweltbericht

II.1 Allgemeines

Der Begründung zur FNP-Änderung ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB kein Umweltbericht als gesonderter Teil beizufügen.

Der Planbereich der Änderung wird vollständig durch den im Parallelverfahren aufgestellten bzw. geänderten Bebauungsplan erfasst und stimmt mit den entsprechenden Inhalten des B-Planes überein. Es ergeben sich für eine formale Umweltprüfung also ohnehin keine anderen oder zusätzlichen Belange als im Bebauungsplanverfahren. Im Rahmen der Begründung zur FNP-Änderung wird daher auf den umfassenden Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Nachfolgend ist die Zusammenfassung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wiedergegeben.

II.1.1 Zusammenfassung

Die durch den Bebauungsplan mögliche Veränderung der Flächen wirkt sich in erster Linie auf die Schutzgüter Flora und Fauna aus, der Eingriff in dieses Schutzgut ist jedoch als nicht gravierend zu werten, denn die im Gebiet vorhandenen Biotoparten sind im Landschaftsraum häufig und auch in besseren Ausstattungen vertreten.

Durch die Maßnahmen werden aus naturschutzfachlicher Sicht Flächen in Anspruch genommen, die einen mittleren Wert haben. Es entsteht durch die geplante Versiegelung mit Gebäuden und Erschließungsflächen ein Eingriff, der über geeignete Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes auf den dazu ausgewiesenen angrenzenden sowie auf einer externen Fläche ausgeglichen werden kann.

III. Planverfahren und Abwägung

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich „Am Mühlberg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge des Flächennutzungsplans der Gemeinde insgesamt durch die Planung nicht berührt sind.

Bezüglich der Wahl des Verfahrens ist nach Kommentar von Ernst-Zinkahn-Bielenberg zum BauGB, Band 1, Randziffer 24 ff zu § 13 BauGB eindeutig die Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB in Bezug auf die nicht Betroffenheit der Grundzüge der Planung gegeben. Dort wird als Voraussetzung für die Anwendbarkeit von § 13 BauGB ausgeführt: *„...dass die Änderungen oder Ergänzungen von Flächen oder sonstigen Darstellungen des Flächennutzungsplans **im Umfang geringfügig** oder **von geringer Bedeutung** sind.“* Weiterhin wird dargelegt: *„Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans, die von geringer städtebaulicher Bedeutung sind, halten sich grundsätzlich in den Grundzügen der Planung des Flächennutzungsplans. Entsprechendes gilt für Änderungen oder Ergänzungen von geringfügigem Umfang, es sei denn, sie sind zugleich von erheblicher qualitativer städtebaulicher Bedeutung. Die Grundkonzeption der Planung wird regelmäßig nicht beeinträchtigt, wenn es sich um Verschiebung der Grenzen unterschiedlicher Nutzungsarten handelt, die nicht dazu führen, dass die Zuordnung der Flächen unterschiedlicher Nutzungen wesentlich geändert wird, zugleich aber auch die Verschiebungen nicht von erheblicher städtebaulicher Bedeutung sind.“*

Die zitierten Voraussetzungen treffen auf die vorliegende Planung zu. Der Gesetzgeber hat das Verfahren ausdrücklich für Bauleitpläne, d.h. den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan zugelassen. Eine geringfügigere Änderung als die vorliegend geplante, in Form einer Verschiebung der Darstellung „Wohnbaufläche“ um nur ein Grundstück (ca. 800 m²), ist kaum vorstellbar. Die Änderung ist von so geringem Umfang, dass der parallel aufgestellte Bebauungsplan nach Auffassung der Gemeinde auch ohne Anpassung des FNP das Kriterium des „Entwickelt seins“ erfüllen würde, zumal der Flächennutzungsplan erst durch Einführung der CAD vor einigen Jahren parzellenscharf wurde. Das vereinfachte Verfahren hat auch bei paralleler Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren den Vorteil, dass die erforderliche Zeit zur Offenlage des Bebauungsplans zur Genehmigungsanzeige des FNP genutzt werden kann. Zudem ist eine nochmalige Beteiligung von Behörden und Bürgern nicht mit einem Zugewinn an Informationen verbunden. So wurden von Seiten der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Im Vereinfachten Verfahren sind nach § 13 Abs. 3 BauGB formal keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Inhaltlich gehen von der Planänderung auch keine wesentlich anderen Auswirkungen auf die Umwelt als nach bisheriger Planung aus, so dass auf eine erneute Darstellung der Belange von Natur und Umwelt verzichtet werden kann. Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan und die darin auszugsweise wiedergegebenen Aussagen des Landschaftsplans der Gemeinde Fürth wird verwiesen.

Zur Einleitung des Verfahrens wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.03.2007 der Aufstellungsbeschluss in Verbindung mit § 13 BauGB gefasst. Der Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Erarbeitung der dafür erstellten Entwurfsplanung durch die Gemeindevertretung am 02.07.2007.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 04.07.2007 bzw. 05.07.2007 ortsüblich bekannt gegeben. Hierauf hatten die Bürger innerhalb einer Frist von einem Monat die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten und sich hierzu zu äußern. Von dieser Gelegenheit wurde jedoch kein Gebrauch gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2007 um Stellungnahme gebeten. Hierzu wurde die Entwurfsplanung mit Begründung übersandt und eine angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 13.08.2007 eingeräumt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden keine zu berücksichtigende Anregungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine materiellrechtliche Planänderung erforderten und damit nach § 4 Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge gehabt hätten, vorgebracht.

Die Planung konnte als Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unverändert beschlossen und dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt werden.

Die Genehmigung des RP Darmstadt vom 30.01.2008 ist Grundlage für die öffentliche Bekanntmachung der FNP-Änderung am 08.02.2008. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Änderung ab 08.02.2008 rechtswirksam.