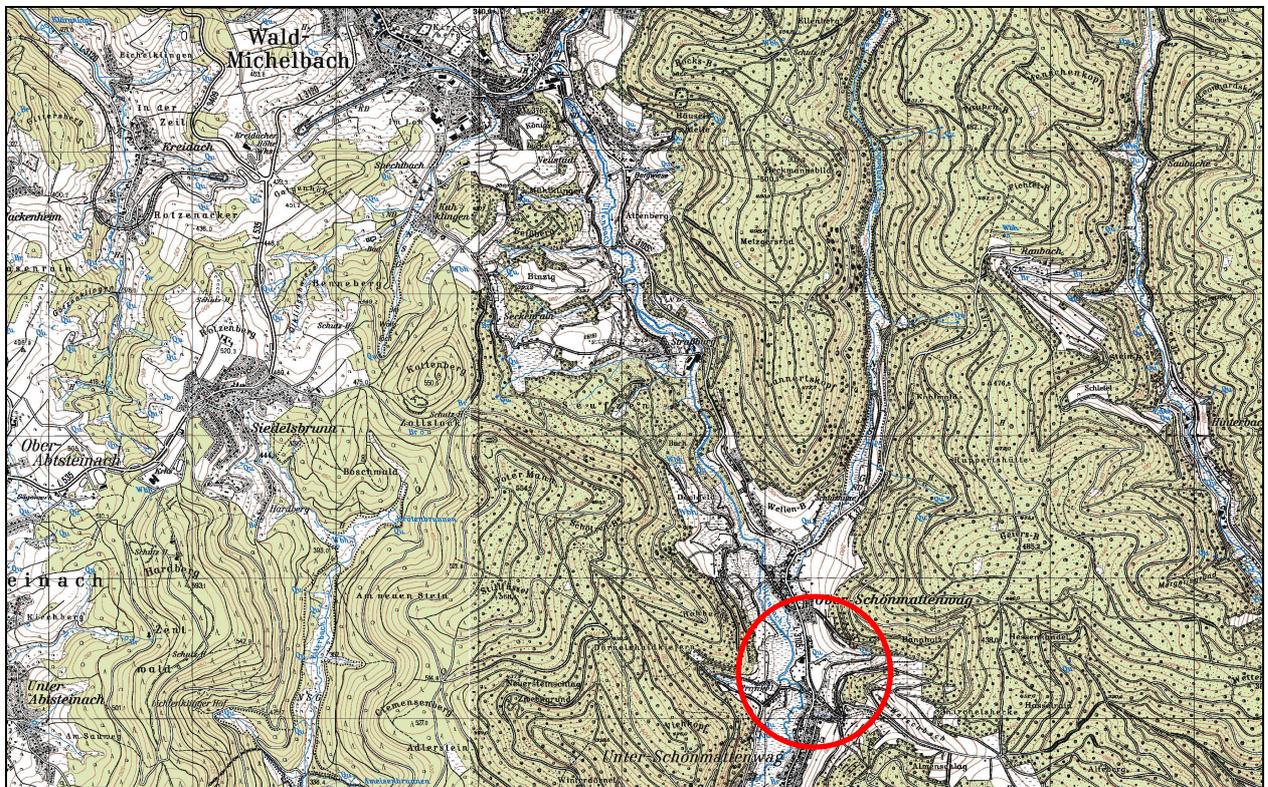




Gemeinde Wald-Michelbach

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Finkenberg, 2. Teilbereich“, Ortsteil Unter-Schönmattenweg



Begründung

Juni 2008

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Situation und Grundlagen	3
I.1	Anlass der Flächennutzungsplanänderung	3
I.2	Geltungsbereich der FNP-Änderung	3
I.3	Planungsvorgaben	3
I.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
II.	Planinhalt der FNP-Änderung	5
III.	Umweltbericht	6
III.1	Allgemeines	6
III.2	Zusammenfassung	6
IV.	Planverfahren und Abwägung	7

I. Situation und Grundlagen

I.1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Wald-Michelbach beabsichtigte bereits im Jahr 2006 im Bereich der Hauptstraße (L 3105) und dem Weg „Finkenberg“ im Norden des Ortsteiles Unter-Schönmattenweg Wohnbauflächen vor allem für die Eigenentwicklung des Ortsteils auszuweisen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der Geltungsbereich der Planung in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Das im Vorentwurf noch enthaltene Grundstück Nr. 117/3 östlich des Weges „Finkenberg“ befand sich bis März 2008 im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße - Odenwald“ (LSG). Eine Teillöschung des LSG konnte für diese Fläche nicht in Aussicht gestellt werden, weshalb das Verfahren nur für den „1. Teilbereich“ fortgesetzt wurde.

In der Zwischenzeit wurde das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße - Odenwald“ gemäß aktuellem Hessischem Naturschutzgesetz aufgehoben bzw. in Teilen des bisherigen Gebietes durch eine Natura 2000-Verordnung ersetzt. Der Geltungsbereich ist nicht von der Natura 2000-Verordnung betroffen, so dass der Weiterführung des Planverfahrens im 2. Teilbereich nach Aufhebung des LSG nun kein formales Hindernis mehr entgegensteht.

Mit der Bebauung soll nun die ursprüngliche Planungsabsicht vollständig umgesetzt werden. Zur stärkeren Berücksichtigung der Eingrünung des Ortsrandes erfolgt eine Erweiterung des Planbereiches um die nicht baulich zu nutzende Teilfläche des Grundstückes 117/3 als Ausgleichsfläche.

Eine Bebaubarkeit der heute noch dem Außenbereich zuzurechnenden Fläche erfordert die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da der seit 1980 rechtswirksame Plan eine entsprechende Entwicklung noch nicht darstellt.

I.2 Geltungsbereich der FNP-Änderung

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst das Grundstück in der Gemarkung Unter-Schönmattenweg, Flur 2, Flurstück Nr. 117/3.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 5.300 m². Hiervon ist ein Teilbereich von ca. 750 m² zur Bebauung vorgesehen. Der nicht bebaubare Bereich betrifft im Wesentlichen eine Wiesenfläche, die als Ausgleichsfläche in den Plan integriert ist. Näheres ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

I.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) ist der Geltungsbereich als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ dargestellt im unmittelbaren Anschluss an einen „Siedlungsbereich, Bestand“. Nach Norden grenzt die Darstellung „Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft“ an.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wald-Michelbach stellt den Planbereich bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der 1. Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung „Finkenberg“ konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.02.2007 bereits abschließend zur Genehmigungsanzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde nach § 6 Abs. 1 BauGB beschlossen werden und wurde nach erteilter Genehmigung durch öffentliche Bekanntmachung am 18.07.2007 rechtswirksam.

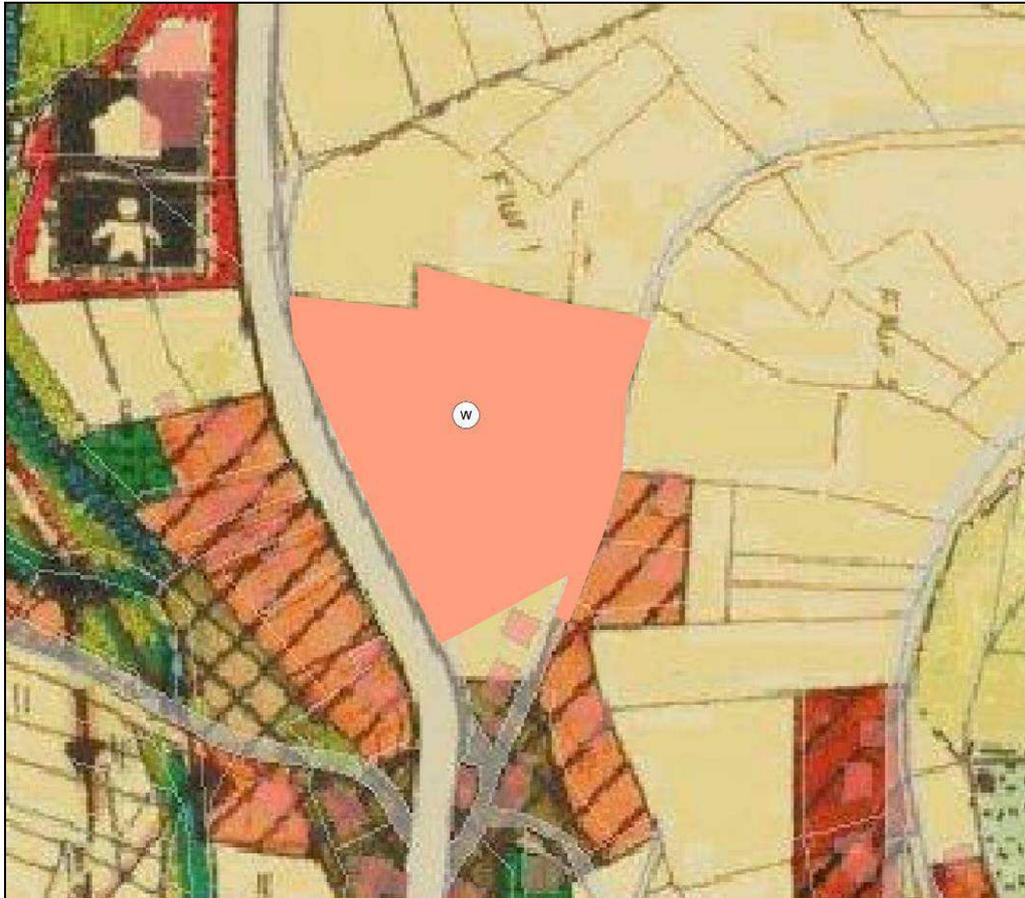


Bild 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan inklusive Darstellung des 1. Teilbereiches

Im RPS 2000 wird der Gemeinde Wald-Michelbach ein „Kontingent“ von 17 ha zusätzlicher Wohnsiedlungsfläche für die Jahre 1990 bis 2010 zugeordnet. Bis zu einer vollständigen Bebauung des Planbereiches wird der Zielhorizont des aktuellen Regionalplanes überschritten sein. Dennoch werden die im RPS 2000 zugewiesenen Flächenkontingente auch mit dem vorliegenden Plan noch nicht ausgeschöpft wie folgende Tabelle belegt.

Nr.	Ortsteil	Bebauungsplan	Größe	Rechtskraft seit
AFF 6	Affolterbach	Die Hofäcker	2,69 ha	1990
AFF 8	Affolterbach	Östlich Gartenweg	0,20 ha	1997
ABH 7	Aschbach	Steinfeld	0,45 ha	1999
ABH	Aschbach	Südlich Bocksbergstraße	3,31 ha	2006
OSW 4	Ober-Schönmattenweg	Beckerpfad	1,21 ha	1992
OSW 5	Unter-Schönmattenweg	Finkenberg, 1. Teilbereich	1,05 ha	2007
SIE 5	Siedelsbrunn	Am Tannenber	0,28 ha	2000
WMB 13	Wald-Michelbach	Am Wasserwerk	0,54 ha	1997
WMB 14	Wald-Michelbach	Oberhalb Sudetenstraße	2,84 ha	1997
WMB 15	Wald-Michelbach	An der Eisenbahn	0,85 ha	1997
WMB 17	Wald-Michelbach	Unterhalb Neckarstraße	0,51 ha	1998
WMB 22	Wald-Michelbach	Spechtbach	0,56 ha	1999
WMB 27	Wald-Michelbach	Finkenstraße	0,25 ha	2005
	Summe		14,74 ha	

Tabelle 1: Siedlungsflächenerweiterungen seit 1990

Belange, die gegen die vorgesehene bauliche Nutzung der Flächen des 2. Teilbereichs stehen, sind den Vorgaben der Regionalplanung nicht zu entnehmen, da Kleinflächen bis 5 ha von den Gemeinden innerhalb der Flächen für die Landschaftsnutzung und -pflege ausgewiesen werden können.

I.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Bei der für die geplante Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine Wiesen- und Weidefläche im Bereich des nördlichen Ortseinganges von Unter-Schönmattenweg. Nähere Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Fläche sind dem Umweltbericht in Teil II der Begründung des Bebauungsplanes (Parallelverfahren) zu entnehmen.

Die westlich und östlich benachbarte Bebauung ist als Allgemeines Wohngebiet anzusprechen, wobei ein- und zweigeschossige freistehende Einzelgebäude mit Satteldach überwiegen. Die bauliche Dichte ist gering und liegt deutlich unterhalb der Grenzwerte nach § 17 BauNVO.

II. Planinhalt der FNP-Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Umwidmung der im rechtswirksamen FNP dargestellten „Fläche für Landwirtschaft“ hin zum „Wohngebiet“ bzw. „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ zum Inhalt.

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

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine sehr kleinflächige Wohnsiedlungserweiterung für die Eigenentwicklung der Gemeinde Wald-Michelbach im Ortsteil Unter-Schönmattenweg vorbereitet.

Die erforderliche Randeingrünung zur Gewährleistung eines angemessenen Überganges zwischen Baugebiet und freier Landschaft ist im Bebauungsplan detailliert festgesetzt.

III. Umweltbericht

III.1 Allgemeines

Der Begründung zur FNP-Änderung ist nach § 2 a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil beizufügen, der

1. die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans sowie
2. die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darlegt.

Da parallel zum Flächennutzungsplan ein Bebauungsplan für den Bereich der FNP-Änderung aufgestellt wird, kann die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen beschränkt werden.

Der Planbereich der Änderung wird vollständig durch den Bebauungsplan erfasst und stimmt mit den entsprechenden Inhalten des B-Planes überein. Es ergeben sich für die Umweltprüfung keine anderen oder zusätzlichen Belange. 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.

III.2 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll am nördlichen Ortsrand von Unter-Schönmattenweg im Rahmen der Eigenentwicklung dieses Ortsteiles die Möglichkeit für die Errichtung eines Einzel-/Doppelhauses geschaffen werden. Der Planungsbereich schließt sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung an und rundet den Ortsrand in Verbindung mit dem Neubaugebiet „Finkenberg, 1. Teilbereich“ ab.

Im Zuge der Bebauung kommt es zu einem Verlust an Boden durch Versiegelung sowie zu einem Verlust von intensiv genutzten Wirtschaftswiesen mit den hier vorkommenden Arten; das Landschaftsbild wird wenig beeinträchtigt.

Insgesamt gesehen werden die Auswirkungen des Eingriffes auf sämtliche Schutzgüter gering gehalten.

Durch die festgesetzten landschaftsplanerischen Maßnahmen wird eine vollständige Kompensation der Umweltauswirkungen erreicht.

IV. Planverfahren und Abwägung

Zur förmlichen Einleitung des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung ist in der Gemeindevertretungssitzung am 11.07.2006 der hierfür erforderliche Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst worden.

Der Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 21.07.2006 ortsüblich bekannt gegeben. Hierauf hatten die Bürger innerhalb einer Frist von einem Monat die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2006 zur Stellungnahme aufgefordert. Hierzu wurde die Vorentwurfsplanung mit Begründung übersandt und eine angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 01.09.2006 eingeräumt.

Zur Fortführung des Verfahrens wurden alle eingegangenen Anregungen im Einzelnen behandelt und ein Beschluss hierüber gefasst. Die sich danach ergebende Planfassung wurde als Entwurf zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. zur Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Wesentliche Änderung gegenüber der Vorentwurfsplanung war die Teilung des Plangeltungsbereichs wegen der Lage des zum Entwurf abgetrennten zweiten Teilbereichs (Flurstück 117/3) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Der Teilbereich 1 umfasste nur noch zur Bebauung vorgesehene Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Gegenüber dem Vorentwurf erfolgte als wesentlichste Änderung die Aufteilung des Planbereiches in zwei Teilbereiche, wobei zunächst nur der 1. Teilbereich westlich des Weges „Finkenberg“ als Gegenstand der weiteren Planungsschritte weiterverfolgt wurde. Die FNP-Änderung „Finkenberg, 1. Teilbereich“ konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.02.2007 abschließend zur Genehmigungsanzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde nach § 6 Abs. 1 BauGB beschlossen werden und wurde nach erteilter Genehmigung durch öffentliche Bekanntmachung am 18.07.2007 rechtswirksam.

Für den zweiten Teilbereich erfolgte nun als nächster Planungsschritt die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung vom 18.04.2008 bis einschließlich 19.05.2008. Die Bürger hatten hierbei erneut Gelegenheit, die Planung einzusehen und Stellung hierzu zu nehmen. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die öffentliche Auslegung informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Planung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.06.2008 als Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegenüber dem öffentlich ausgelegten Entwurf unverändert beschlossen und dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt werden.

Die Genehmigung des RP Darmstadt mit Schreiben vom 24.09.2008 war Grundlage für die öffentliche Bekanntmachung der FNP-Änderung vom 02.10.2008. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Änderung rechtswirksam.