

Gemeinde Lohra - Ortsteil Rollshausen

Parallele Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB
im Teilbereich des Bebauungsplans "Bellweg"

Begründung

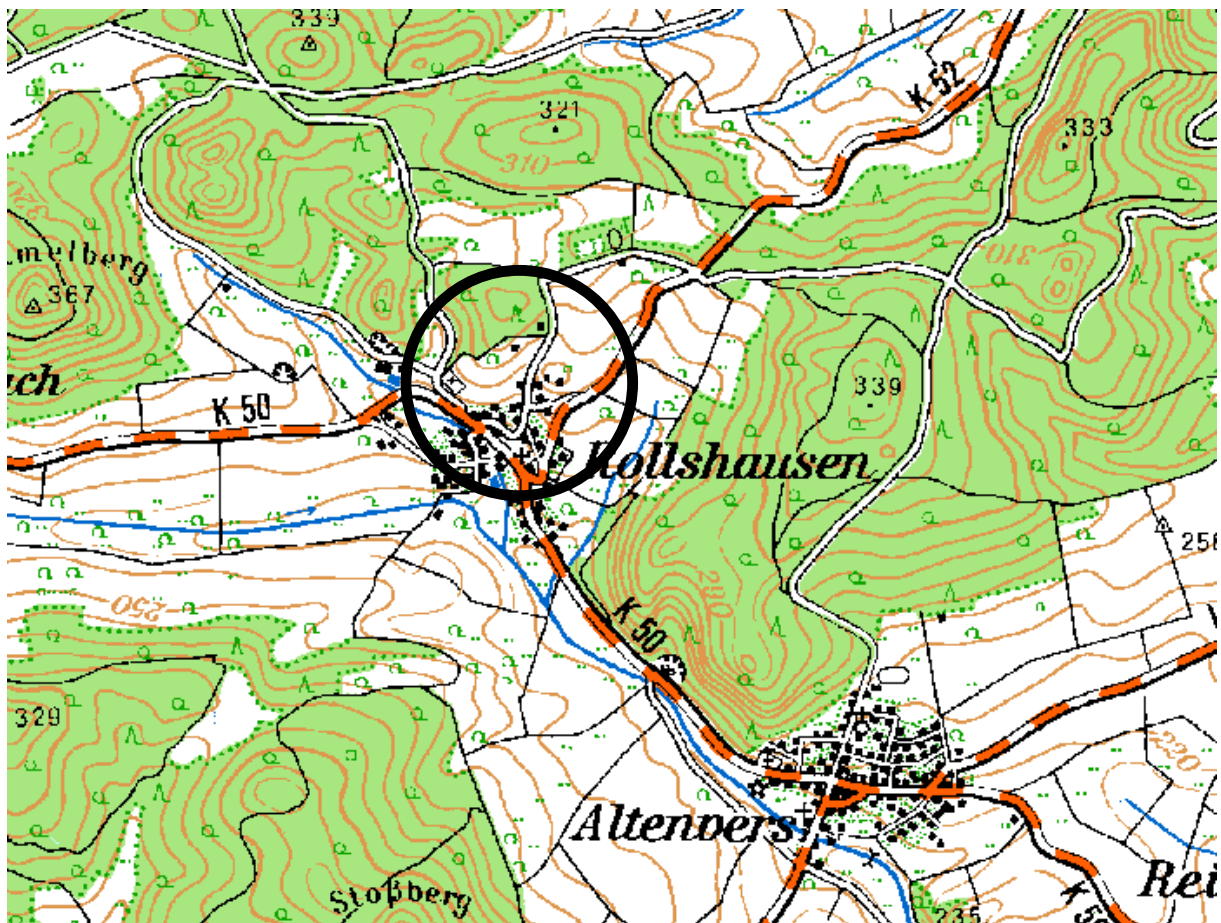


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs

Bearbeitung:
Büro Dr.-Ing. Klaus Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel: 06101 / 58 21 06
Fax: 06101 / 58 21 08

Bearbeitungsstand: Oktober 2018



1. BESCHLUSSLAGE

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Lohra hat in ihrer Sitzung am 28.09.2017 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Bellweg“ im Ortsteil Rollshausen gefasst.

Für diesen Bereich soll parallel dazu die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Bellweg“ hat die Gemeindevertreterversammlung am 27.09.2018 gefasst.

2. LAGE, ABGRENZUNG, GRÖÖE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich liegt westlich des Bellweges im Ortsteil Rollshausen der Gemeinde Lohra.

Der parallel in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Bellweg“ umfasst die östlichen Teilbereiche der Flurstücke 11 und 12 in der Flur 7.

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft lediglich diese Teile der beiden Parzellen, mit einer Größe von ca. 2.588 qm.

3. UMWELTBERICHT

3.1 Einleitung

Der Änderungsbereich liegt am Nordrand von Rollshausen.

Der erweiterte Untersuchungsraum ist an den Wirkraum des Vorhabens angepasst.

Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Die derzeit bei der Gemeinde Lohra verfügbaren und für den Umweltbericht relevanten Unterlagen sind insbesondere

- die übergreifende Planung (Regionalplan) sowie der Landschaftsplan der Gemeinde,
- die in der Umgebung befindlichen Planungen „Auf dem Stettenloh“ mit Änderungen.

Regionalplanung

Lohra ist nach der Einstufung des Regionalplans Mittelhessen 2001 ein Kleinzentrum innerhalb des ländlichen Strukturraumes und dem Mittelzentrum Gladenbach zugeordnet. Im Regionalplan Mittelhessen von 2010 ist der Änderungsbereich zumindest zum Teil Vorranggebiet für Landwirtschaft. (Die Grenze zwischen „Vorranggebiet“ und „Vorbehaltsgebiet“ entspricht in etwa dem Verlauf des Bellweges. Auf Höhe des Änderungsbereichs greift das „Vorranggebiet“ in einem kleinen Abschnitt nach Westen aus).

Die bebaute Ortslage bzw. der Bereich des Altorts ist in Form eines umgekehrten „U“ „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“.



Entwicklungsmöglichkeiten sind für Rollshausen in der Regionalplanung nicht vorgesehen. Die zwischenzeitlich erfolgte Erweiterung der bebauten Ortslage im Norden, in Form von Gewerbe und Wohnhäusern, ist nicht berücksichtigt.

Flächennutzungsplanung

In der Fortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lohra von 1991 liegt der Änderungsbereich im Außenbereich / Fläche für die Landwirtschaft. Im Osten schließt sich eine gewerbliche Baufläche an, die deckungsgleich mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Stettenloh“ von 2016 ist. Die bebaute Ortslage im Süden und Südosten des Änderungsbereichs ist als „M“ – gemischte Baufläche i.S. von § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Für die Ausweisung von Baufläche im Bebauungsplan ist somit die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Landschaftsplan

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs lassen sich aus der großmaßstäblichen Themenkarte IX „**Entwicklungsempfehlungen**“ des Landschaftsplans 2005 keine konkreten Vorgaben ableiten. Der „Entwicklungsschwerpunkt Siedlung“ ist durch eine Schraffur gekennzeichnet, die keine Abgrenzung der Ortslage bzw. deren weitere Entwicklung erkennen lässt.

Da mit der Änderungsplanung ohnehin eine sehr geringe Entwicklung (es geht letztlich um 2 Bauplätze) vorbereitet wird, ist jedoch davon auszugehen, dass dies den Grundzügen des Landschaftsplans nicht entgegensteht.

Bauleitplanung

Im Umfeld befindet sich der Vorhaben- und Erschließungsplan „Auf dem Stettenloh“ und der Bebauungsplan „Auf dem Stettenloh“, die Gewerbegebiete i.S. von § 8 BauNVO festsetzen.

Schutzgebiete

Von der Änderungsplanung sind weder FFH- noch Vogelschutzgebiete betroffen.

3.2 Untersuchungsraum

Der in den Umweltbericht einzubeziehende Untersuchungsraum konzentriert sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bellweg“ und sein näheres Umfeld. Die folgende Bestandsbeschreibung ist in wesentlichen Passagen ein Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Bellweg“.

3.3 Umfang der Ermittlungen

Da die Flächennutzungsplanänderung parallel zum Verfahren des Bebauungsplans betrieben wird, ergeben sich zwangsläufig Überschneidungen bei den Ermittlungsinhalten. Aus der Abschichtungsregelung im Zusammenhang mit der Maßgeblichkeit von Umfang und De-



taillierungsgrad ergibt sich grundsätzlich für die Planung die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene oder einem nachfolgenden Zulassungsverfahren zu überlassen, soweit die Prüfung aus fachlicher Sicht dort angemessener erscheint.

Um dem unterschiedlichen Konkretisierungsgrad der Planungen auf den verschiedenen Ebenen Rechnung zu tragen und eine Überlastung höherstufiger Planungsebenen mit nicht sachgerecht durchzuführenden Detailprüfungen zu vermeiden, können daher ergänzende und vertiefende Ermittlungen dem nachfolgenden Zulassungsverfahren überlassen werden.

Die Abschichtungsregelung dient insgesamt dazu, Doppelprüfungen zu vermeiden und Verfahren zu beschleunigen. Dies kann insbesondere im vorliegenden Fall angewendet werden, wo keine Zeitspanne zwischen den beiden Verfahren liegt.

Auf Anregung aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden jedoch die Erkenntnisse zu dem Bebauungsplanbereich fast vollständig im Folgenden wieder gegeben.

3.4 Bestandssituation

Räumliche Grundlagen

Naturräumlich befindet sich der Änderungsbereich im „Gladenbacher Bergland“ (320), in der Haupteinheit „Westerwald“ bzw. in der Untereinheit Salzbödetal (320.12)

Geomorphologie / Geologie

Die Geomorphologie beschreibt das sogenannte „Oberflächenrelief“. Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich mit deutlichem Nord-Süd-Gefälle. Relevant ist das u.a. für die von Süden erfolgende Wasserversorgung und die daraus resultierende Notwendigkeit, Maßnahmen zur Druckerhöhung vorzunehmen. Vorkehrungen im Hinblick auf das Oberflächenwasser aus landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs nicht erforderlich.

Für den Bereich Rollshausen sind in der geologischen Übersichtskarte Hessens kleinräumige unterschiedliche Gesteine angegeben. So finden sich neben Tonschiefern, Sandstein und Porphyroidschiefer auch Grauwacken, Quarzit und Kalkstein. Die vorhandenen Böden weisen alle eine geringe bis mittlere Entwicklungstiefe auf. Vorwiegend finden sich Braunerden mit geringem und mittlerem Basengehalt, Pseudogleye und vereinzelt auch Podsol-Braunerden (Hess. Landesamt für Bodenkunde 1986, 1989).

Boden

Bodenvorbelastungen bzw. Altlasten sind im Änderungsbereich sowie in dessen Umfeld nicht bekannt.

Grundsätzlich sind für die **Ziele des Bodenschutzes** § 1 BBodSchG (Bodenfunktionen), § 1 HAltBodSchG, die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu beachten.



Klima

Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Januar um 0°C und im Juli 16° – 17°C. Die mittlere Andauer von Tagen mit einem Tagesmittel der Lufttemperatur von mindestens 5°C (Vegetationsperiode) beträgt 220-230 Tage.

Wasserhaushalt

Grundwasser: Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.

Überschwemmungsgebiete: Der Änderungsbereich liegt schon aufgrund der Topografie weder in einem Überschwemmungsgebiet im Sinne des Hessischen Wassergesetzes noch in einem Gebiet, das nach den vorhandenen Erkenntnissen gleichwohl überschwemmt wird.

Stillgewässer gibt es im Änderungsbereich nicht.

Oberirdische Gewässer gibt es im Änderungsbereich nicht.

Schutzgebiete: Planungsrelevante Gesichtspunkte ergeben sich nicht. Der Änderungsbereich liegt in keiner Heilquellenschutzzone und in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Landschaftsbild

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Rollshausen und wird durch seine landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

In Hinblick auf das Landschaftsbild mildern die lebhaften Hangformen im weiteren Planungsraum den durch die Landwirtschaft ausgeräumten Charakter des Änderungsbereichs.

3.5 Vegetation

Der Änderungsbereich wird derzeit insgesamt als Wiese genutzt.

Gem. Agrarfachplan von Mittelhessen ist der Änderungsbereich von geringer Bedeutung für die Landwirtschaft.

3.6 Artenschutz

Grundlagen

In der Bewertung der geplanten Maßnahme ist auch der Artenschutz zu betrachten. Dies gilt vornehmlich für alle im Gebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten, die nach den derzeit gültigen gesetzlichen Bestimmungen als geschützt eingestuft wurden. Hierbei sind im engeren Sinne die Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG (Regelungen für ‚besonders‘ und ‚streng‘ geschützte Arten nach § 1 BArtSchV) sowie die Regelungen des Artikel 12 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie des Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) im Rahmen des Europäischen Artenschutzes zu berücksichtigen.

Die weitere Bebauung sowie deren Nutzung kann zu Störungen und Veränderungen der Habitatstrukturen ansässiger Tier- und Pflanzenarten führen. Es können daher die Vorschrif-



ten des Artenschutzrechtes berührt werden, so dass mögliche Auswirkungen zu ermitteln sind.

In Anbetracht

- des breiten Nutzungsspektrums im Rahmen landwirtschaftlicher Aktivitäten,
- der geringen Größe des Änderungsbereichs und des mit der Planung ermöglichten Eingriffs in Natur und Landschaft sowie
- der Vorbelastung des Änderungsbereichs durch angrenzende Straßen und Bebauung / Gewerbe

wurden auch im Rahmen des Bebauungsplans keine Artenerhebungen der Fauna vorgenommen. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Aspekte erfolgt dabei eine Abschätzung des Arteninventars aufgrund der betroffenen Habitatstruktur.

Bestandsabschätzung Artenspektrum Wiesen

Die Wiesenflächen weisen aufgrund der intensiven Nutzung eine artenarme Zusammensetzung auf. Dementsprechend ist das potentielle Artenspektrum eingeschränkt. Auf den Flächen ist mit dem Auftreten von Kleinsäugern und Insekten zu rechnen.

Die im Natureg zur Verfügung stehenden Hinweise lassen keine Rückschlüsse auf geschützte Biotope und damit verbundene Arten für den Änderungsbereich zu.

Im Änderungsbereich werden die Wiesen künftig Bestandteil der Hausgärten.

Fazit

Ein Vorkommen von streng geschützten Arten ist aufgrund der verfügbaren Informationen nicht zu erwarten.

3.7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wirkfaktoren

Die Wirkfaktoren sind aufgrund der räumlich sehr begrenzten Änderung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung gering und können daher außer Acht gelassen werden.

Schutzgutbezogene Bewertung

Geomorphologie / Geologie

Insgesamt bemerkenswerte geomorphologische Erscheinungen bestehen im Änderungsbereich nicht. Konflikte im Zusammenhang mit der Oberflächengestalt können grundsätzlich aufgrund der Hanglage entstehen. Dies betrifft vornehmlich das Landschaftsbild.

Der Planung aus ingenieurgeologischer Sicht entgegenstehende Informationen liegen nicht vor. Bemerkenswerte Gesteine oder sonstige geologische Erscheinungen – und entsprechende Konflikte – im Zusammenhang mit der Geologie bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht nicht.



Boden

Die **Erheblichkeit des Eingriffs** für den Boden ergibt sich im Rahmen des Bebauungsplans aus den Verschlechterungen, die mit der ermöglichten Bebauung für den Naturhaushalt in Bezug auf die mit dem Boden verbundenen Leistungen und Funktionen vorbereitet werden. Insbesondere wegen der Überbauung und Versiegelung sinkt sowohl die Filter- und Pufferfunktion, als auch die biologische Ertragsfunktion. Keiner weiteren Erläuterung bedarf, dass der Verlust von Boden und seiner Funktionen immer einen Konflikt darstellt.

Aufgrund der relativ kleinen Änderung und der direkten Nachbarschaft zu anderen Wohngebieten ist die Erheblichkeit der durch Erschließungs- und Bauflächen ermöglichten Eingriffe jedoch begrenzt.

Bei der **Gegenüberstellung von Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose** zeigt sich, dass die Bodenfunktionen im Änderungsbereich beeinträchtigt werden. Dies betrifft nach den Feststellungen zur Bestandssituation das – eher bescheidene – Ertragspotential, das mit der möglichen Bebauung verloren geht.

Als **Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen** sind im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung getroffen worden.

Eine **zusammenfassende Bewertung** kommt zum Ergebnis, dass das Schutzgut Boden durch die angrenzenden Nutzungen und Baugebiete bereits verändert ist.

Klima

Bedeutsame Kaltluftabflüsse werden durch die Änderung nicht wesentlich beeinträchtigt. Diesem Aspekt kommt somit keine besondere Bedeutung zu.

Wasser

Die Menge abfließenden Niederschlagswassers wird sich mit der ermöglichten Bebauung = Zunahme der Versiegelung erhöhen. Durch die Planung wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht. Im Änderungsbereich befinden sich keine Gewässer.

Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Landschaftsbild

Durch die geplante bauliche Entwicklung erfolgt eine Nordwestverschiebung des Ortsrandes von Rollshausen. Das hat Veränderungen des Landschaftsbildes zur Folge. Der Blickhorizont von Süden wird in einem weiteren Abschnitt durch Bebauung geprägt werden.

Pflanzen

Von der Änderung ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche betroffen.

Tiere

Die Bedeutung der Änderungsplanung für die Fauna sind im Rahmen der Bestandsabschätzung behandelt.



Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe zu treffen.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Änderungsplanung nicht betroffen.

Mensch

Das „Schutzgut Mensch“ ist mit der Ausdehnung der Bebauung in erster Linie in Bezug auf die Erholungsfunktion des Freiraums betroffen. Die künftige Nutzung im Änderungsbereich hat in dem Zusammenhang jedoch kaum Auswirkungen.

Wesentlich ist, dass der Änderungsbereich keinen weiteren Einfluss auf die o.g. Landschaftsfunktionen hat. Und umgekehrt sind aufgrund der großen Abstände keine negativen Einflüsse auf die neuen Bauflächen zu erwarten, selbst wenn geräuschintensivere Aktivitäten z.B. im Zusammenhang mit der Feuerwehrrhütte stattfinden.

Von bedeutsamen Auswirkungen in Bezug auf das „Schutzgut Mensch“ ist insgesamt nicht auszugehen.

Wechselwirkungen / Entwicklungsprognose

Das durch die Änderungsplanung vorbereitete Baugebiet ist eine Arrondierung der Siedlungsstruktur über eine **bestehende Straße**, die mit der Bestandssituation vereinbar ist. Im Hinblick auf den kleinen Änderungsbereich kann auf die weitere Thematisierung von „Wechselwirkungen“ verzichtet werden.

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde für den Bedarf an anderer Stelle mit ähnlichen Lösungen Ersatz geschaffen. D.h. es ist nicht zu erwarten, dass sich die geplante Entwicklung in einem anderen Zusammenhang, also idealerweise im alten Ortskern und verbunden mit der (möglicherweise denkmalgerechten) Sanierung alter Gebäude realisieren lässt. Die Abwägung von Vor- und Nachteilen würde somit ähnlich ausfallen wie für den jetzigen Standort, für den – s.o. – im Übrigen spricht, dass keine neue Straßenerschließung erforderlich ist. Die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung führt zu ausgleichbaren Verlusten bezüglich der Schutzgüter.

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der nachgeordneten Planung sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich festgesetzt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzliche Standortvarianten wurden im Rahmen der Bauleitplanungen nicht weiter untersucht. Allerdings wurden Möglichkeiten der Innenentwicklung im Rahmen einer Baulückenerfassung geprüft. Dabei haben sich keine Alternativen zur Gebietsentwicklung am Bellweg ergeben. Grundsätzlich ist zu sehen, dass für Rollshausen insgesamt nur sehr begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Positiv ist in diesem Zusammenhang zu be-



werten, dass die Fläche bereits verkehrlich erschlossen ist und somit der Änderungsbereich auf die Wohnbaufläche selbst beschränkt werden kann.

3.8 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind auf Grundlage allgemein anerkannter Prüfverfahren erarbeitet worden. Hierzu zählen in erster Linie die Inhalte, die sich auf vorliegende Informationen einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen beziehen. Details der Erfassungsmethoden sind dort beschrieben.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Beim Monitoring von Flächennutzungsplänen, im Hinblick auf die auf Grund der Durchführung des Bauleitplans eintretenden Umweltauswirkungen, ist zu berücksichtigen, dass in der Regel erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält und auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt ist.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass lediglich eine relativ kleinräumige Arrondierung vorgesehen ist und der Eingriff keine hochwertigen Biotopstrukturen zerstört. Daher ist auch nach Änderung und Aufstellung der Bauleitpläne nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

3.9 Erklärung zum Umweltbericht, Zusammenfassung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan „Bellweg“ im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollzogen. Im Rahmen dieses Bebauungsplans werden Maßnahmen vorbereitet, die die Eingriffe im Plangebiet vermeiden, minimieren und ausgleichen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geringen Auswirkungen eine Weiterführung des Änderungsverfahrens zu befürworten ist.

4. ZIEL UND ZWECK DER FNP-ÄNDERUNG

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll die - durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Bellweg“ geplante - Mischgebietsfestsetzung, vorbereiten.

Der Bebauungsplan „Bellweg“ sichert planungsrechtlich Mischgebietsnutzungen auf Flächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rollshausen anschließen.

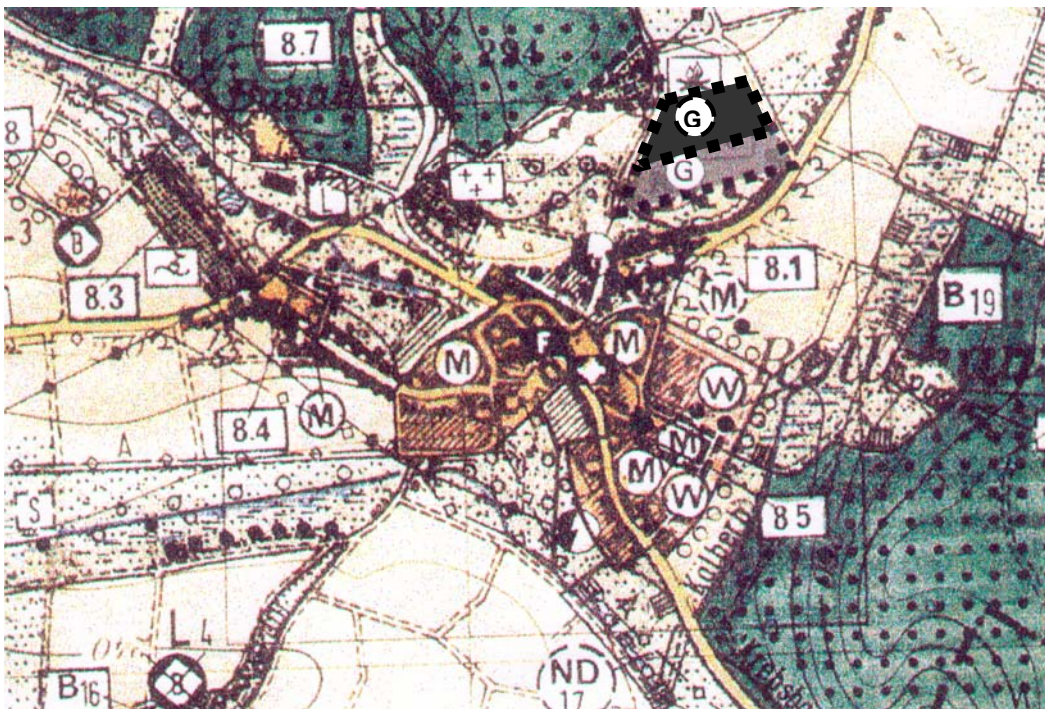


5. INHALT DER PLANÄNDERUNG

5.1 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lohra von 1991 liegt der Änderungsbereich im Außenbereich / Fläche für die Landwirtschaft. Im Osten schließt sich eine gewerbliche Baufläche an, die deckungsgleich mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Stettenloh“ von 2016 ist.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Auf dem Stettenloh“ wurde der Flächennutzungsplan 2007 geändert und gewerbliche Baufläche für den nördlichen Teilbereich dargestellt.



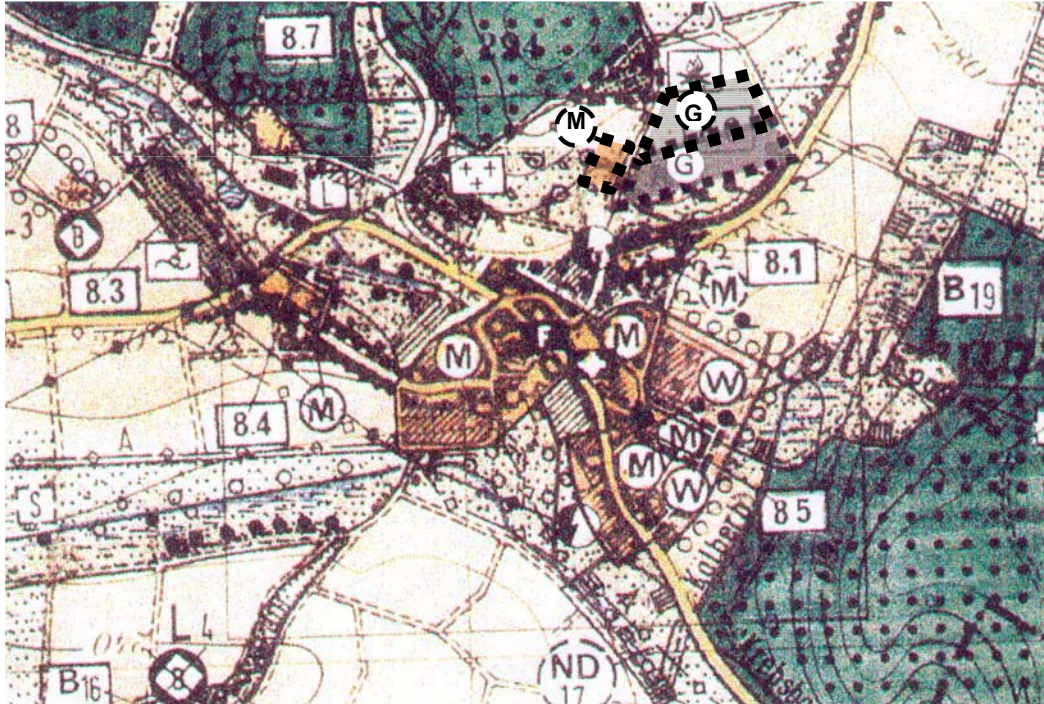
Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Lohra



5.2 Anlass und Inhalt der Änderung 2018

Mit der Planänderung soll gewährleistet werden, dass sich der Bebauungsplan „Bellweg“ aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohra entwickelt.

Im Hinblick auf das Ziel, den Ortsrand über die Bauleitplanung ansprechender zu gestalten trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die die Eingriffe minimieren und ausgleichen.



FNP – Änderung im Bereich Bellweg



Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung



gemischte Baufläche