

Januar 2020

Bauleitplanung der Gemeinde Reichelsheim

Flächennutzungsplan

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden.

1. Kommunaler Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.12.2019 einschließlich Landschaftsplan beschlossen. Nach § 5 (1) BauGeseztbuch (BauGB) ist im Flächennutzungsplan "für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen".

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stammt aus dem Jahr 1977, die in der Zwischenzeit durchgeführten Änderungen sowie zur Rechtskraft gebrachten Bebauungspläne und Satzungen wurden in den jetzigen Plan übernommen.

Aufgrund der geänderten gesetzlichen Regelungen wurde auch der Landschaftsplan neu aufgestellt. Dies geschah insbesondere im Hinblick auf die neuen Anforderungen der Umweltprüfung. Die Planungen wurden parallel betrieben, dadurch erfolgte eine enge Abstimmung. Darüber hinaus ist entsprechend den rechtlichen Vorgaben der Landschaftsplan (§ 11 BNatSchG) nicht mehr ein eigenständiger Fachplan, sondern als Bestandteil des Flächennutzungsplans definiert (Primärintegration). Er durchlief damit auch das Beteiligungsverfahren.

2. Berücksichtigung der Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB ist der Flächennutzungsplan unter besonderer Berücksichtigung der allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu erstellen. Diese Ziele sind im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) festgelegt.

Siedlungsflächen

Für die Gemeinde Reichelsheim ist der „maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020“ auf maximal 12 ha festgelegt. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen bleiben einschließlich der seit 2010 rechtskräftig gewordenen Bauleitplanungen unter dieser Höchstgrenze.

In Teilkarte 3 des Regionalplans ist nur eine einzige Fläche für „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ dargestellt, und zwar im Osten der Kerngemeinde das Gebiet „Hofweg II“. Die Verkehrserschließung dieses Gebiets müsste aufgrund der engen Reichelsheimer Ortsdurchfahrt mit einer direkten Anbindung an die B 38 erfolgen, was eine Querung der Talaue und den Bau einer Brücke über die Gersprenz zur Folge hätte. Daher wurde die Fläche von ca. 5,7 ha während des Verfahrens bei einem gemeinsamen Behördentermin für nicht genehmigungsfähig erklärt. Die Fläche ist im Entwurf des Flächennutzungsplans in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium (Bauleitplanung) nicht mehr dargestellt.

Nach Aussage des Regierungspräsidiums in seiner Stellungnahme vom 28.02.2019 wird die Fläche bei der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen „aufgrund der schlechten Rahmenbedingungen und zugunsten kleinerer Erweiterungsflächen und Arrondierungen“ nicht mehr als Siedlungsfläche dargestellt sondern als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“.

Gewerbliche Bauflächen

Der Zuwachs an gewerblichen Bauflächen ist im Regionalplan 2010 für die Gemeinde Reichelsheim mit maximal 5 ha bis zum Jahr 2020 angegeben. Davon umgesetzt werden ca. 2,5 ha für die Kelterei Krämer in Beerfurth, für die 2019 eine bereichsbezogene Flächenutzungsplanänderung wirksam wurde.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Flächennutzungsplan wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Dabei wurden mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich benannt.

Prüfung

Auf der Basis des Landschaftsplans erfolgte die Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Erholung) ergänzt um die Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter sowie Mensch/menschliche Gesundheit. Sie setzte sich zusammen aus einer Beschreibung der in der Umweltprüfung berücksichtigten Umweltqualitäten und Vorbelastungen sowie einer gesamträumlichen Bewertung der durch die aktuelle Flächennutzung bedingten Umweltauswirkungen (Ist-Zustand).

Auf dieser Basis wurden die vorgesehenen Planungen (Siedlungserweiterungen) einer vertiefenden Umweltprüfung unterzogen. Nahezu alle Einzelplanungen sind mit negativen Umweltauswirkungen verbunden, wie z.B. Versiegelung, Verringerung der Versickerung, Zerstörung von Lebensräumen, Inanspruchnahme von Böden mit hohem Ertragspotential. Die Einzelfallprüfung führte für einige der Planungen zur Planungsaufgabe bzw. Reduzierung der vorgesehenen Flächen.

Ausgleichskonzept

Von den im Flächennutzungsplan festgelegten Flächen für Siedlungserweiterungen (Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen) gehen in der Regel negative Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter aus. Im Rahmen des Leitbilds des Landschaftsplans und seinem Entwicklungskonzept wurden Flächen und Maßnahmen ermittelt (Biotopverbundsystem/Biotopvernetzung, schutzgutangepasste Nutzung) die durch eine ökologische Flächennutzung dazu beitragen können, die ermittelten negativen Umweltauswirkungen zu reduzieren.

Dabei ist es notwendig, über die gesamträumliche Betrachtung hinaus die nachfolgenden Planungen so zu gestalten, dass die im Umweltbericht festgestellten Umweltauswirkungen - im Rahmen der Konkretisierung der entsprechenden Festlegungen - durch die nachgeordnete Planungsebene wenn möglich verringert werden. Dies kann vorzugsweise durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Planflächen realisiert werden. Für verbleibende Eingriffe werden dann Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Bei der Auswahl und Umsetzung ist auf die im Landschaftsplan dargestellten Gebiete für den Biotopverbund und die Biotopentwicklung sowie die dafür formulierten Ziele und Maßnahmen zurückzugreifen. Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bebauungsplanung zu leisten.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Nach Beteiligung der Ortsbeiräte und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden nach eingehenden Diskussionen in den gemeindlichen Gremien einige der eingegangenen Anregungen zur Erweiterung von Bauflächen in die Planung aufgenommen. Die übrigen mussten aufgrund ihrer Lage im Außenbereich, wegen geschützter Lebensräume, hoher Eingriffswirkung in das Landschaftsbild oder schwierigen und teuren Erschließungsmöglichkeiten (z.B. am Burgweg in Beerfurth) abgelehnt werden.

Die bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen richteten sich insbesondere gegen die Darstellung der geplanten Bauflächen, die im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiete für Natur und Landschaft oder für Landwirtschaft dargestellt sind. Dabei handelt es sich um die Inanspruchnahme bzw. Beeinträchtigung ganz oder teilweise betroffener Biotope (z.B. Streuobstwiesen, Auenbereiche), das Landschaftsbild und Flächen für die Landwirtschaft.

Durch die jeweilige Beschlussfassung werden die geplanten Bauflächen „Hofweg II“ und „In der Aue“ in Reichelsheim sowie die „Erweiterung Kelterei Krämer“ in Beerfurth nicht mehr dargestellt. Reduziert dargestellt werden in Reichelsheim „An der Bezenbach“, in Laudenu „An der Freiheit“ sowie „An der Winterkastener Straße“, in Ober-Ostern „Nördlich Friedhofstraße“, in Unter-Ostern „Dachsbergweg“ und in Rohrbach „Im Unterdorf“. Neu aufgenommen wird in Beerfurth „Am Blaudelacker“ als geplante Wohnbaufläche.

Beteiligung gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB

Nach der Im Frühjahr 2019 erfolgten Offenlegung wurden aufgrund der Anregungen eines Bürgers einige Bestandskorrekturen in und um Beerfurth vorgenommen.

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden einige redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in das Planwerk aufgenommen. Für die geplanten Bauflächen ergaben sich die folgenden Änderungen: die Baufläche in Unter-Ostern am Dachsbergweg entfiel; reduziert wurden die geplanten Flächen R1 An der Bezenbach/Reichelsheim), B2 Zwischen Pfalz- und Schwimmbadstraße (reduziert um den mittleren ökologisch wertvollen Bereich)/Beerfurth, G Lindenfelder Weg/Gumpen sowie Ro Im Unterdorf/Rohrbach. Aufgrund des geringen Konfliktpotentials wurden die Flächen Bo Am Lackenberg/Bockenrod, Gs (vorher Ge) Zwischen Hohlweg und Heinrichstraße/Gersprenz und KG1 Langacker II/Klein-Gumpen erweitert.

Die Gemeindevertretung beschloss darüber hinaus, die Flächen für Windkraftanlagen aus dem Entwurf herauszunehmen, da ein in der Zwischenzeit erstelltes Artenschutzfachliches Gutachten zur Untersuchung potentieller Standorte für die Errichtung von Windkraftanlagen im Gemeindegebiet zu dem Ergebnis kam, dass den im Entwurf dargestellten Flächen artenschutzfachliche und naturschutzrechtliche Planungshindernisse entgegenstehen. Die Kurzfassung des Gutachtens wurde aufgrund seiner umweltrelevanten Bedeutung mit in das Verfahren gegeben.

Aufgrund dieser die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen beschloss die Gemeindevertretung die erneute Offenlegung und die erneute Trägerbeteiligung.

Erneute Offenlegung und Beteiligung gemäß § 4a(3) BauGB i.V. mit §§ 3(2) und 4(2) BauGB

Während der erneuten Offenlegung gingen zwei Wünsche von Bürgern zur Aufnahme zusätzlicher kleiner Bauflächen ein, die jedoch aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrens keine Berücksichtigung mehr finden konnten.

Darüber hinaus wurden seitens des Naturschutzbund Deutschlands (Kreisverband Odenwald) ergänzende Daten zu verschiedenen Tierarten bereitgestellt, die im Landschaftsplan ergänzt wurden.

Durch die bei der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich noch einige redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im Planentwurf.

Weitere in den Stellungnahmen angesprochene Punkte wurden bereits in der bisherigen Abwägung berücksichtigt, wurden jedoch aufgrund anderer begründeter und dargelegter Belange nicht in der gewünschten Weise umgesetzt. Insbesondere handelte es sich dabei um Bedenken bezüglich der Darstellung der kleineren geplanten Erweiterungsflächen (Kreis Bauleitplanung, Untere Naturschutzbehörde, NABU und BUND).

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die dargestellten Siedlungserweiterungsflächen wurden während der Abwägungen im Laufe des Verfahrens im Wesentlichen auf die Planungen entlang der B 38 eingegrenzt, in den übrigen Ortsteilen sind es lediglich sehr kleine Arrondierungen des Bestands.

Bei dem Versuch, Alternativflächen für die Kelterei Krämer zu finden, zeigte sich die Schwierigkeit, im Gemeindegebiet Gewerbeflächen auszuweisen. Ebenso schwierig gestaltet sich ein interkommunales Konzept, wofür Gespräche mit den Nachbargemeinden stattgefunden haben und nach wie vor die Bereitschaft zu weiteren Abstimmungen besteht.

Die Gemeinde sucht seit den neunziger Jahren im gesamten Gemarkungsgebiet nach ausweisbaren Gewerbegebietsflächen, auch immer wieder interkommunal und gemeinsam mit dem Kreis, was bisher insbesondere aus naturschutzfachlichen Gründen ohne Erfolg blieb. Nur bei konkretem Bedarf soll daher jeweils gemeinsam mit den Fachbehörden eine geeignete Fläche gefunden werden.