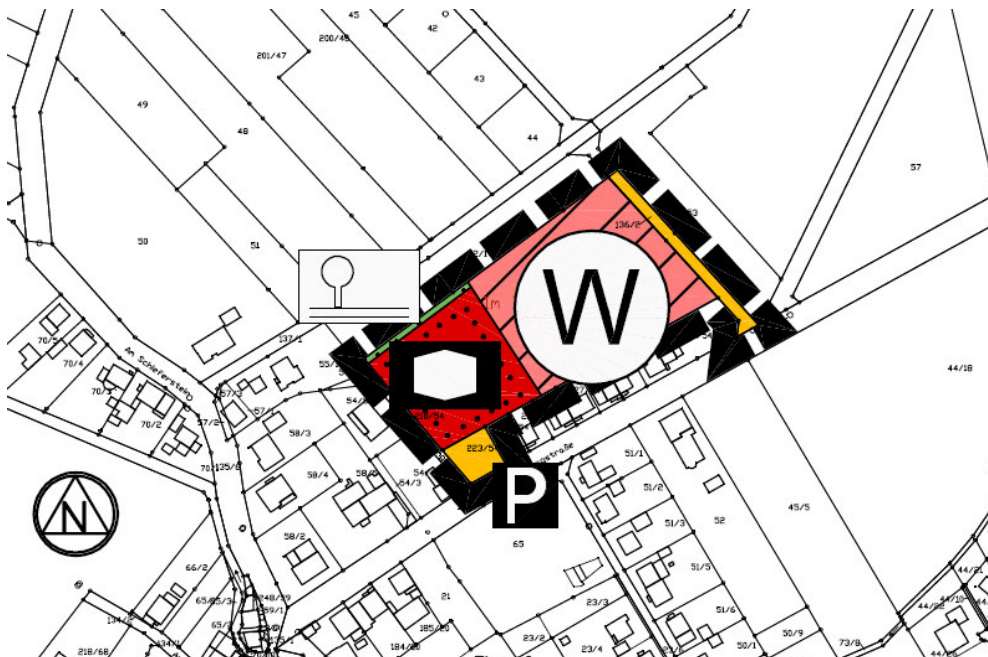


KREISSTADT HOMBERG (EFZE)

Änderung Nr. 12 zum Flächennutzungsplan

Gemarkung Mardorf



Begründung

März 2019

Im Auftrag der Kreisstadt Homberg (Efze)
bearbeitet durch: Dipl. Ing. Rüdiger Braun

BIL

Büro für **I**ngenieurbiologie und **L**andschaftsplanung

37213 Witzenhausen

Marktgasse 10

Tel.: 05542/71321-Fax: 72865

37085 Göttingen

Heinz-Hilpert-Straße 12

Tel.-Fax: 0551/4898294

INHALT

	Seite
1 Rechtliche Grundlagen	3
2 Umweltprüfung / Umweltbericht	3
3 Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
4 Zielsetzung und Begründung der Planung	4
5 Planungsvorgaben	5
5.1 Regionalplan Nordhessen 2009	5
5.2 Landschaftsrahmenplan	6
5.3 Flächennutzungsplan	6
5.4 Landschaftsplan	7
5.5 Schutzgebietsausweisungen	7
5.6 Altlasten	7
6 Ausgleich für Beeinträchtigungen der Schutzgüter	7
7 Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans	8
8 Darstellungen der Änderung Nr. 12 zum Flächennutzungsplan	8

1 Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- **Hessische Bauordnung (HBO)**
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)**

in der jeweils gültigen Fassung.

2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Parallel zu dieser Bauleitplanung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 der Stadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Mardorf. In der hier behandelten Änderung Nr. 12 zum Flächennutzungsplan werden die Festsetzungen dieses Bebauungsplans bauleitplanerisch vorbereitet. Für den Bebauungsplan wurde gem. § 2 (4) BauGB ein Umweltbericht erstellt, der auch alle Aspekte der in der 12. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Umweltauswirkungen beleuchtet und abarbeitet. Der Umweltbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet daher im Wesentlichen die Untersuchungen und Aussagen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Mardorf. Er wird gemäß § 2a BauGB Bestandteil dieser Begründung.

3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

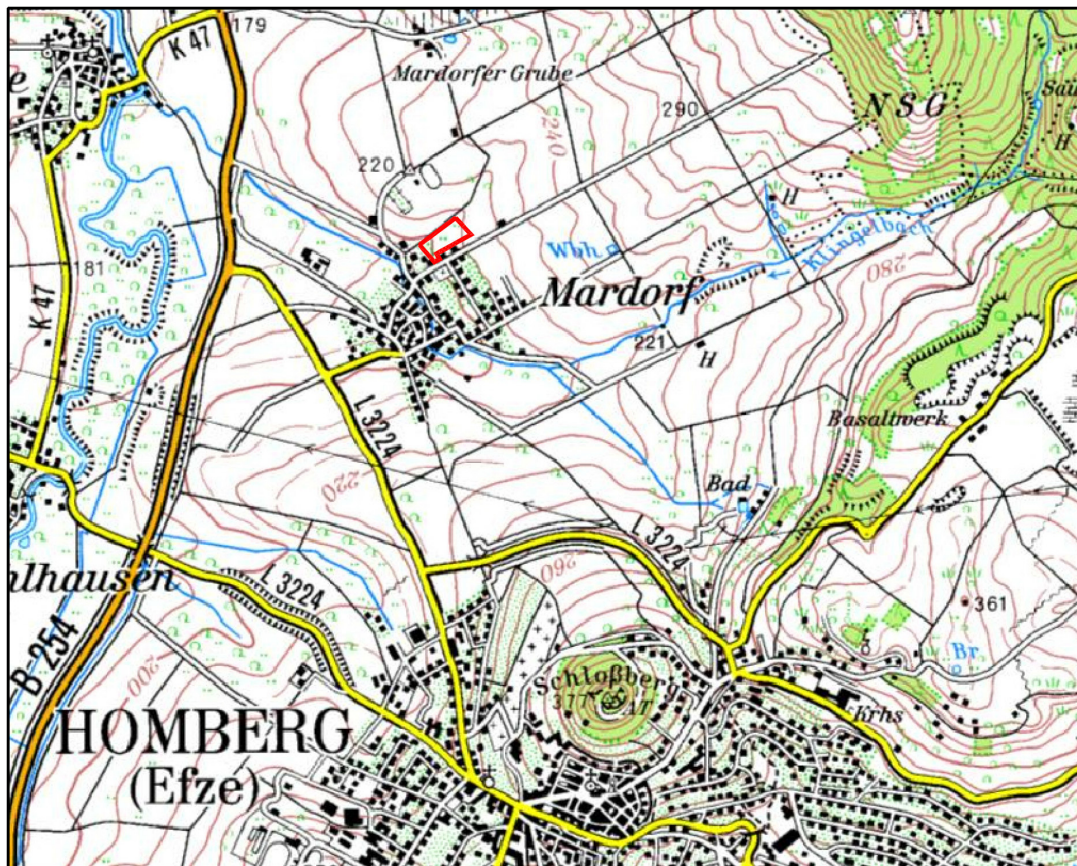
Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Mardorf, einem Stadtteil der Kreisstadt Homberg (Efze). Es wird im Süden und Westen von Wohnbebauung begrenzt, im Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Mardorf.

Flur 8 Nr. 136/2 (teilw.), 210/54, 223/54, 246/54

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt **ca. 1,06 ha**.



Lageplan (Auszug aus TK 25 Blatt 4922 Homberg (Efze), o.M.)

4 Zielsetzung und Begründung der Planung

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt aufgrund der Notwendigkeit eines Neubaus der Kindertagesstätte. Für den Weiterbetrieb der bisherigen Kindertagesstätte müsste seitens der Genehmigungsbehörde die befristete Genehmigung beim Landkreis Schwalm-Eder verlängert und außerdem ein Erweiterungsbau realisiert werden. Beides wurde seitens des Landkreises abgelehnt, da durch einen angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb die Immissionsbelastungen derzeit und zukünftig als zu hoch eingeschätzt werden. Diese Einschätzung wird durch ein entsprechendes Gutachten gestützt. Da die Stadt rechtlich zur Bereitstellung ausreichender Kindertagesstättenplätze verpflichtet ist, ist ein Neubau an anderer Stelle dringend erforderlich. Dabei soll nach dem Willen der Stadt am Standort Mardorf festgehalten werden.

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens bietet zugleich die Möglichkeit, die weiter bestehende Nachfrage nach Bauland im Ortsteil Mardorf zu bedienen, da hierzu die verbleibende Teilfläche des Flurstücks 246/54 zur Verfügung steht. Mardorf ist aufgrund seiner Nähe und seines direkten Anschlusses an die Kernstadt als Wohnstandort weiterhin beliebt und nachgefragt. Hierzu trägt auch die Existenz der Kindertagesstätte bei, die den Stadtteil insbesondere für junge Familien interessant ma-

chen. Städtebauliches Ziel der Stadt Homberg (Efze) ist daher, eine maßvolle Entwicklung auf Flächen zuzulassen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Entwicklung der Planungsfläche bedeutet eine Anschlussbebauung an vorhandene Siedlungskörper, die südlich und westlich direkt anschließen, sodass auch vorhandene Erschließungseinrichtungen genutzt werden können. Eine Inanspruchnahme eines bisher völlig unbeplanten und unbelasteten Landschaftsraumes soll so vermieden werden.

Standortalternativen

Die Stadt Homberg (Efze) verfügt selbst über keine geeigneten Grundstücke zum Bau der Kindertagesstätte und ist somit auf den Kauf von Dritten angewiesen. Seitens der Stadt wurden verschiedene Alternativen und Verhandlungen geführt. Das nunmehr angebotene Grundstück ist das derzeit einzig verfügbare. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die zeitliche Umsetzung der baulichen Maßnahmen, da aufgrund der auslaufenden Genehmigung für die vorhandene Kindertagesstätte der Neubau schon im April 2019 bezugsfertig sein muss. Der vorgesehene Standort bietet den Vorteil einer günstigen Erschließung, Versorgungsanlagen sind weitgehend im Gebiet vorhanden. Dies gilt auch für das geplante, sich anschließende Wohngebiet, alternative Standorte zur Umsetzung beider Vorhaben sind nicht zu erkennen.

5 Planungsvorgaben

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

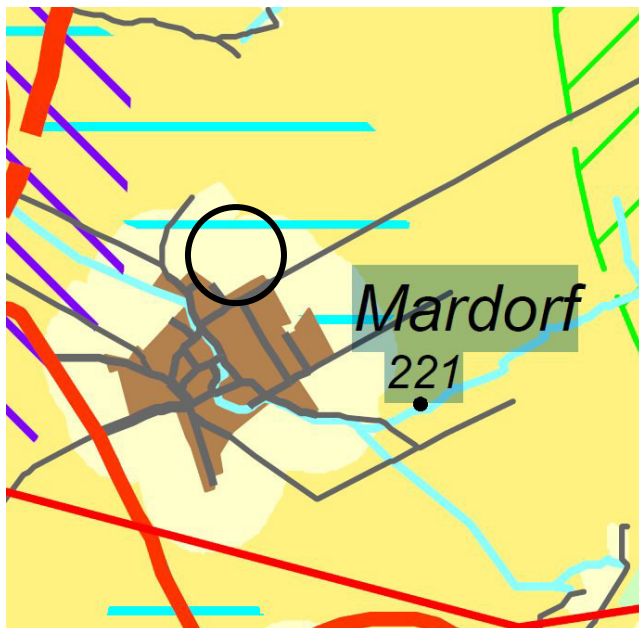


Abb. 1: Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich als „*Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft*“ ausgewiesen. (Abb. 1). Weiterhin liegt sie in einem „*Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*“. In der vorgesehenen Größe der Bebauung sowie der Art der ausgewiesenen erlaubten Nutzungen widersprechen die Darstellungen des Bebauungsplans damit nicht den Zielen der Regionalplanung.

5.2 Landschaftsrahmenplan

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt die Planungsfläche in einem gering strukturierten, ackerbaulich geprägten Raum mit geringer Vielfalt. In der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans sind für den Planungsbereich keine Maßnahmen dargestellt.

5.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Planungsflächen überwiegend als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ dar (Abb. 2). Das Flurstück Nr. 223/54, das als Parkplatz für die Kindertagesstätte ausgewiesen werden soll, ist als „*Wohnbaufläche*“ dargestellt (Abb. 2). Der Flächennutzungsplan wird im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens als Änderung Nr. 12 entsprechend geändert.

Die Fläche des Geltungsbereiches 2 (Ausgleichsfläche) ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „*Fläche für Wald*“ dargestellt. Eine Änderung ist nicht erforderlich, da sie weiterhin als Waldfläche verbleibt.

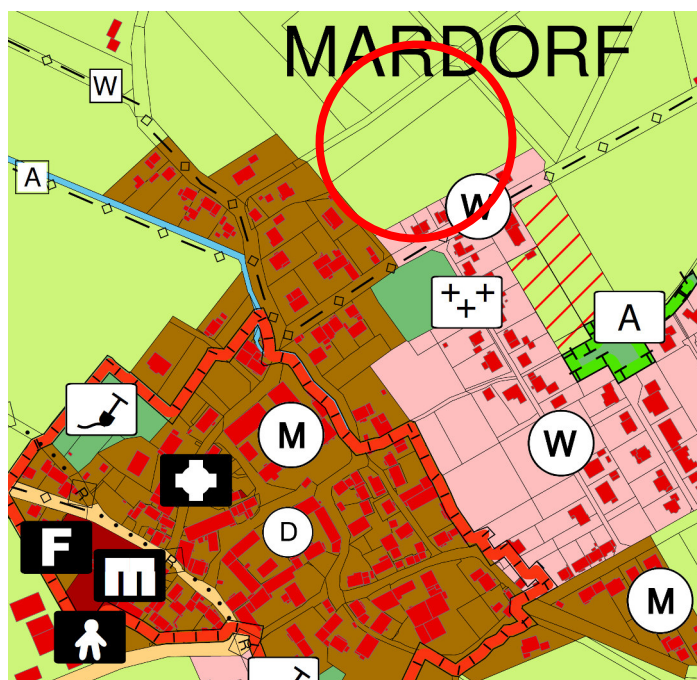


Abb. 2: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

5.4 Landschaftsplan

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans Homberg von 2001 weist für die Planungsfläche keine Maßnahmen aus

5.5 Schutzgebietsausweisungen

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht und außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten sowie Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet ist nicht als FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet (Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft Nr. L 206/7) ausgewiesen. Nächstgelegenes Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet 4922-301 „Mosenberg bei Homberg“ ca. 1,5 km nordöstlich. Aufgrund der Entfernung zum Eingriffsgebiet sind Beeinträchtigungen dieses Schutzgebietes nicht zu erwarten.

5.6 Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Seitens des Dezernats 31.1: Altlasten, Bodenschutz beim Regierungspräsidiums Kassel wurden gegen das Vorhaben keine Bedenken geäußert.

6 Ausgleich für Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Zum Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter wird im parallel erstellten Bebauungsplan eine Aufforstungsfläche als Ausgleichsfläche im Stadtwald Homberg ausgewiesen. Auf der ca. 1,1 ha großen Fläche soll der z.T. durch Windwurf geschädigte, eher standortfremde Fichtenbestand durch einen naturnahen Laubmischwald ersetzt werden. Als Hauptbestand soll eine Anpflanzung aus z.B. Rotbuche, Vogelkirsche und Bergahorn erfolgen. Im Waldrandbereich sollen darüber hinaus Walnuss, Wildobst, Elsbeere u.a. angepflanzt werden. Der Bestand ist langfristig durch einen Verbisschutz zu sichern.

Durch die geplanten Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß Umweltbericht als ausgeglichen angesehen werden.

7 Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans

Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Die Flächen des Geltungsbereiches sind als *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen.

8 Darstellungen der Änderung Nr. 12 zum Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Die für das neue Allgemeine Wohngebiet vorgesehenen Flächen werden als *Wohnbaufläche* neu dargestellt. Die genauen Festsetzungen zur zulässigen Nutzung erfolgen im parallel durchgeführten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 für den Stadtteil Mardorf.

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)

Die für den Neubau der Kindertagesstätte vorgesehene Fläche wird als *Fläche für den Gemeinbedarf* neu dargestellt. Die genauen Festsetzungen zur zulässigen Nutzung erfolgen im parallel durchgeführten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 für den Stadtteil Mardorf.

Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Als *Verkehrsfläche* ist zum einen der vorgesehene Parkplatz (*Ruhender Verkehr – Parkplatz*), zum anderen der vorhandene Feldweg dargestellt, der als Zuwegung zur neuen Wohnbaufläche führt.

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Entlang der nördlichen Grenze der neuen Fläche der Kindertagesstätte wird ein 3 m breiter Flächenstreifen als *Grünfläche – Gehölzfläche* dargestellt. Auf dieser Fläche sollen Anpflanzungen zur Eingrünung der neuen Bauflächen vorgenommen werden, die zugleich der Ausbildung eines neuen Ortsrandes dienen.

Homberg (Efze), den

.....

Dr. Nico Ritz

Bürgermeister