

Bauleitplanung im Marktflecken Merenberg

Zusammenfassende Erklärung zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Auf dem alten Berg“

Gemäß § 6 a BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziel der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung

Nach Zulassung der von der Gemeinde beantragten Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel durch die Regionalversammlung am 11. April 2018 hatte die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 3. Mai 2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans mit Aufstellung eines Bebauungsplans „Auf dem alten Berg“ beschlossen.

Städtebauliches Ziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel zur Sicherung der Grundversorgung des Marktfleckens Merenberg, worin auch gleichzeitig der Zweck der Planung zu sehen ist.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein großes Baufenster geschaffen, das sich insgesamt auf einer neu gebildeten Parzelle befindet. Die Haupteinschließung des Gebiets erfolgt über einen neu konzipierten Kreisverkehrsplatz auf der K 448. Die Planung entspricht der Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan und steht den Zielen der Regional- und Landesplanung nicht entgegen.

Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans stammt vom 3. Mai 2018. Alle Beteiligungsschritte wurden zeitgleich mit dem Bebauungsplan durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte vom 18.6.2018 bis zum 16.7.2018, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 20.8.2018 bis zum 20.9.2018. Der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss wurde am 27.9.2018 gefasst, die Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand zeitgleich im Zeitraum vom 8.10.2018 bis zum 8.11.2018 statt. Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 15.11.2018.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Umweltberichts wurden die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Biotoptypen und Flora, Fauna, Landschaftsbild /Erholungsfunktion, Kultur- und sonstige Sachgüter und das Schutzgut Mensch ermittelt und bewertet. Das rechnerische Biotopwertdefizit beträgt 152.354 Biotopwertpunkte und wird über Maßnahmen zur Extensivierung von intensiv genutzten Frischwiesen ausgeglichen.

Die Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung wurden im Rahmen des Umweltberichts geprüft.

- Natura 2000-Gebiete sowie Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.
- Innerhalb des Plangebiets befinden sich zudem weder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG noch Biotopverbundflächen. Die Biotoptypen im Geltungsbereich weisen eine sehr geringe bis mittlere Wertigkeit auf. Sie gehören durchweg nicht zu den naturschutzfachlich bemerkenswerten Biotoptypen.
- Das Vorhaben führt unter Beachtung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu keinen Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.
- Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Flächenverlusten aufgrund der Häufigkeit des Bodentyps und vor allem der - gegenüber typischen Parabraunerden aus Löss - deutlich verringerten Ertragsfähigkeit nur als mittel einzustufen.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Gewässer sind mit Ausnahme eines Entwässerungsgrabens an der K 448 nicht vorhanden.
- Die offenen Acker- und Grünlandflächen im Plangebiet und dessen Umfeld fungieren als Kaltluftbildungsflächen. Sie sind jedoch bereits aufgrund der Topographie ohne bedeutsame Funktion für Siedlungsräume oder als Zufluss für bedeutsame Kalt- und Frischluftströme.
- Die Landschaft ist im Geltungsbereich und dessen Umfeld als wenig sensibel gegenüber Beeinträchtigungen durch die vorgesehenen Eingriffe einzustufen. Verantwortlich dafür ist neben dem geringen Wert des Landschaftsbildes vor allem auch die hohe Vorbelastung durch die bestehenden Siedlungs- und Gewerbeflächen, aber auch durch die Bundesstraße sowie die Industriestraße.
- Es sind derzeit keine bekannten Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.
- Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft feststellbar.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die während der öffentlichen Auslegungen und Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in Synopsen zusammengefasst und der Gemeindevertretung mit Abwägungsvorschlägen vorgelegt. Seitens Privater gab es in keinem Verfahrensschritt Anregungen oder Hinweise zur jeweils vorgelegten Planung.

Die einzelnen beteiligten Dezernate des Regierungspräsidiums – Obere Landesplanungsbehörde, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Kommunales Abwasser, Gewässergüte Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen, Immissionsschutz, Bergaufsicht, Landwirtschaft und Obere Naturschutzbehörde – haben keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen, so dass kein Abwägungsbedarf bestand.

Die Anregungen und Hinweise der Naturschutzverbände des Landkreises waren durchweg auf den Bebauungsplan bezogen und wurden dort abgewogen.

Die Untere Naturschutzbehörde hatte keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Die von der Telekom angeführten Telekommunikationslinien sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Planungsalternativen

Bereits auf Ebene des Abweichungsantrags wie auch der Änderung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde nach Alternativen gesucht und feststellen müssen, dass für die Handelsentwicklung der gegebenen Größenordnung keine alternativen Flächen gibt.

Fazit

Die vorliegende Planung trägt dem dringenden Bedarf an einem Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel Rechnung. Sie sichert den Verbleib der bislang vollständig in das Umland abgeflossenen Kaufkraft und gleichzeitig wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze. Durch ein umfangreiches Maßnahmenpaket zum Schutz von Natur und Landschaft werden die negativen Auswirkungen der Planung reduziert und ausgeglichen. Unter Berücksichtigung aller Belange entspricht die Planung den Entwicklungszielen des Marktflecken Merenberg. Die Gemeindevertretung hat daher am 15. November 2018 die Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.