

BEGRÜNDUNG [gem. § 5 Abs. 5 BauGB]

Zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stadt Lichtenfels



- 01.08.2023 -

Begründung zum Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Verfahrens zur

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB // Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB // Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB



Planungsbüro Bioline
Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	6
1.1	Planungsanlass und Planerfordernis	6
1.2	Ziel der Planung.....	6
1.3	Zweck der Planung.....	7
1.4	Ausgangssituation	7
1.4.1	Räumliche Lage	7
1.4.2	Städtebauliche und gründerische Bestandanalyse	7
1.4.3	Planerische Ausgangslage	10
1.4.4	Rechtliche Ausgangslage.....	12
1.4.5	Erläuterung der Planung	13
1.4.6	Technische Erschließung	14
1.5	Begründung der Textfestsetzungen	15
1.5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
2	Städtebauliche Eingriffsregelung	15
3	Umweltbericht	15
4	Auswirkungen der Planung	16
4.1	Soziale Auswirkungen	16
4.2	Stadtplanerische Auswirkungen	16
4.3	Infrastrukturelle Auswirkungen	16
4.3.1	Technische Infrastruktur	16
4.3.2	Soziale Infrastruktur	16
4.3.3	Verkehrliche Infrastruktur	16
4.4	Umweltrelevante Auswirkungen	16
5	Sonstige Inhalte	17
5.1	Referenzliste der Quellen	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Fotoaufnahme – Blick aus der Landschaft über die Planungsfläche (Getreidefeld) in Richtung Ortslage Goddelsheim (Juli 2023)	9
Fotoaufnahme – Aktuelle Nutzung Plangebiet, Blick von Osten (Juli 2023)	9
Darstellungen und Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009	11
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels (2005)	12
Ausschnitt aus dem Hessischen Naturschutzinformationssystem (Natureg-Viewer), Stand Juli 2023.....	15

VORBEMERKUNGEN

Den Kommunen muss gemäß Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesgesetze. Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Zunächst ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die **allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung**, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur **Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** aufzufordern.

An den Verfahrensschritt zur frühzeitigen Beteiligung schließt das formelle Verfahren an. Der Entwurf des Bauleitplanes ist mit der Begründung und den nach Einschätzung der Kommune wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer einer gesetzlich bestimmten Frist für die Öffentlichkeit auszulegen. Zeitgleich holt die Kommune die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein und stimmt den Bauleitplan mit den benachbarten Gemeinden ab.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander wird die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Beschluss festgestellt. Die Änderung bedarf der Genehmigung der oberen Behörde zur. Dem jeweiligen Bauleitplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Die konkreten Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung in der Verfahrensleiste dargestellt. Die Aufstellung des Bauleitplanes erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung, der Bauordnung des Landes Hessen und der Hessische Gemeindeordnung in ihrer aktuellen Fassung.

Lichtenfels, 01. August 2023

- Bauamt -

Die Gemeinde hat nach § 2a Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 5 BauGB im Bauleitplanverfahren dem Planentwurf eine Begründung mit den Inhalten nach § 2a Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB beizufügen.

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass und Planerfordernis

Die Stadt Lichtenfels stellt eine konstante Nachfrage nach Bauland für eine wohnbauliche Nutzung fest, der zunehmend nicht mehr mit einem adäquaten Angebot begegnet werden kann. In den bevölkerungsstärkeren Ortsteilen stellt ist dieses Unterangebot auch in absoluten Zahlen am größten. Der Ortsteil Goddelsheim besitzt als Unterzentrum eine infrastrukturelle Grundausstattung, die ihn als Wohnort attraktiv macht. Die Erfüllung der Baulandnachfrage ist der Kommune daher besonders hier ein wichtiges Anliegen, um eine Stabilisierung der Einwohnerzahl und damit auch die Erhaltung und Ausbau der Infrastruktur (bspw. Schulstandort) zu fördern. Hierdurch soll ein entscheidender Beitrag für die Zukunftsfähigkeit der Stadt geleistet werden.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich nördlich angrenzend an die Ortslage von Goddelsheim und sind teilweise bereits erschlossen. Zu zwei Seiten schließt sich vorhandene Bebauung an. Aufgrund dieser Voraussetzungen sowie der Verfügbarkeit bietet sich die Fläche zur Entwicklung von Wohnbauland an.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesamte Erschließung des Plangebietes geschaffen werden. Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans soll dabei eine vollständige Ermittlung und zutreffende Bewertung der von der Planung berührten Belange herbeigeführt werden.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den verfahrensgegenständlichen Grundstücken nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Hessischen Bauordnung.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Stadt Lichtenfels die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) als „Wohnbauflächen“ (vgl. § 1 Abs. 1 BauNVO) darzustellen. Hierdurch soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigenumbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Rechnung getragen werden. Die wohnbauliche Siedlungsentwicklung im Ortsteil Lichtenfels soll unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen gefördert werden.

1.3 Zweck der Planung

Durch die Änderung des vorbereitenden Bauleitplans soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden. Daher ist es die Aufgabe der Planung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) planungsrechtlich vorzubereiten. Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Räumliche Lage

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Goddelsheim und grenzt nördlich an den im Zusammenhang bebauten Ort an. Es handelt sich um eine bislang als Ackerland landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Planungsbereich wird südwestlich begrenzt durch eine Einfamilienhausbebauung, südöstlich verläuft die örtliche Erschließungsstraße „Hohler Weg“, jenseits des Weges sind auf Höhe der Fläche zwei Wohngebäude mit landwirtschaftlichen Betriebsstellen vorhanden. Nördlich des Planungsbereichs schließt sich offene Landschaft an, die großflächig fast ausschließlich einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grün- oder Ackerland unterliegt. Der Geltungsbereich wird im Bereich der bestehenden Bebauung an die tatsächliche Bebauung angepasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstück 1/10 sowie 1/11, 1/17 und 1/18 (jeweils in Teilen) in der Flur 8 der Gemarkung Goddelsheim, die Gesamtfläche besitzt eine Größe von 14.910 m², wobei die Ausweisung des Neubaugebietes auf das Flurstück 1/10 entfällt (13.890m²), dessen Fläche die Stadt erworben hat. Die genaue Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Planteil zu entnehmen. Das Plangebiet befindet sich in der Höhenlage von etwa 405 bis 410 m ü. NN.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt im Südwesten durch die Grenzen des vorhandenen Baugebietes (hier mündet zudem eine Erschließungsstraße auf die Planungsfläche, die in der Planung aufgenommen wird), im Südosten bildet die Straße „Hohler Weg“ als vorhandene Erschließungsanlage die Grenze des Plangebietes, jenseits anschließend befinden sich weitere bebaute Grundstücke. Nach Norden erfolgt die Abgrenzung entsprechend der Flurstücksgrenzen des Flurstücks 1/10.

1.4.2 Städtebauliche und gründordnerische Bestandanalyse

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Straße „Hohler Weg“ von Südosten erschlossen, im weiteren Verlauf dieser Straße erfolgt auch der Anschluss ans übergeordnete

Straßennetz. Außerdem erschließt eine Stichstraße vom „Ginsterweg“ von Südosten her die Fläche. Zur baulichen Entwicklung ist zudem eine neu anzulegende Binnenerschließung der Fläche erforderlich.

Orts- und Landschaftsbild

Die für die Bebauung vorgesehen Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt, halbseitig schließt sich vorhandene Bebauung, teilweise mit landwirtschaftlichen Betriebsstellen an, zu den anderen Seiten weitere landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Planungsbereich weist eine ausgeprägte gleichmäßige Hangneigung von 4 - 5 Prozent nach Südwesten auf.

Die Bestandsanalyse im Kontext des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt auf Grundlage der Kriterien Eigenart, Vielfalt und Schönheit.

Das Plangebiet schließt an den bestehenden Ortsrand an, der an dieser Stelle nicht besonders ausgeprägt ist. Er wird teilweise durch Straßen und angrenzende Bebauung gebildet sowie teilweise durch die rückwärtigen Grenzen von Neubaugebieten der jüngeren Vergangenheit. Die Planungsfläche unterliegt bislang einer vollständigen ackerbaulichen Nutzung und weist dadurch eine monotone Struktur ohne landschaftsbildende Elemente auf. Auch die umliegenden Flächen des Offenlandes sind vergleichsweise strukturarm ausgebildet und durch intensive Landwirtschaft geprägt. Mit einer nördlich vorhandenen Baumreihe (Streuobst) und einem weiter nördlich bestehenden Feldgehölz sind allerdings einige markante Landschafts- und Geländemerkmale vorhanden. Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile befinden sich im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht.

Die Schönheit des Plangebietes ist grundsätzlich subjektiv, kann aufgrund der Ausgeräumtheit und fehlender naturnaher Elemente allerdings als eingeschränkt betrachtet werden, positiv fällt die Blickbeziehung zur tiefer gelegenen Ortslage und in die weitläufige Landschaft ins Gewicht. Im Plangebiet sind keine natürlichen und naturnahen Lebensräume mit spezifischer Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften und/oder Gewässer vorhanden.

Die Siedlungsstruktur des dörflichen Ortsteils Goddelsheim lässt verschiedene Entwicklungsstufen erkennen. Der historische Ortskern befindet sich östliche des Plangebiets im Heimbachtal, bis in die 1960er Jahre wurde der Ort entlang von einzelnen linearen in verschiedene Richtungen erweitert. Seit den 1970er Jahren wurde die Fläche des Ortes durch zahlreiche Neubaugebiete nochmals deutlich vergrößert, der Ort hat sich auf die angrenzenden Hanglagen erweitert und arrondiert. Zudem wurde im Süden des Ortes ein Gewerbegebiet entwickelt, welches von den Wohnbaubereichen abgerückt ist. Aufgrund der ländlichen Struktur ist der Ort durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt, die neuesten Erweiterungen für Wohnbauflächen befinden sich unmittelbar südlich angrenzend an den Planungsbereich, der Ort ist hier durch Neubauten geprägt. Ein weiterer Aspekt der Siedlungsentwicklung sind die Aussiedlerhöfe, die in der frühen zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden. In Goddelsheim ist die Bebauung an diese zunächst abseits der geschlossenen Ortslage errichteten Höfe inzwischen an manchen Stellen herangewachsen, so auch beim Planungsgebiet, wo ein solcher Hof südöstlich benachbart ist. In Nachbarschaft des Plangebietes sind keine Baudenkmäler oder baulichen Störelemente vorhanden.



Abbildung 1 Fotoaufnahme – Blick aus der Landschaft über die Planungsfläche (Getreidefeld) in Richtung Ortslage Goddelsheim (Juli 2023)

Vegetation und Biotopfunktion

Das Plangebiet bildet einen zusammenhängenden ackerbaulichen Schlag und ist durch die intensive Bewirtschaftung geprägt. Die Vielfalt der Vegetation sowie die Funktion als Biotop ist durch die Nutzung stark eingedämmt



Abbildung 2 Fotoaufnahme – Aktuelle Nutzung Plangebiet, Blick von Osten (Juli 2023)

Erholung

Das Plangebiet besitzt für die Erholung keine übergeordneten Funktionen, die für die Öffentlichkeit relevant sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet selbst weist eine zusammenhängende ackerbauliche Nutzung auf, lediglich der randliche Straßenbereich weist eine abweichende Nutzung auf. Auch die nördlich benachbarten Bereiche unterliegen landwirtschaftlicher Bewirtschaftung. Im Süden schließt

Bebauung an, diese ist überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. Im Südosten befinden sich zusätzlich zwei landwirtschaftliche Betriebsstellen. Die Nebenerwerbsbetriebe betreiben aktuell Ackerbau und Pferdehaltung in kleinerem Umfang (Auslauf auf der dem Plangebiet abgewandten Gebäudeseite). Darüber hinaus findet keine Viehhaltung statt, perspektivisch ist zumindest für einen Betrieb die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung vorhersehbar. Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstätten sind Emissionen wie Gerüche, Staub und Schall, auch aus der Pferdehaltung vorhanden.

Angrenzende Verkehrswege dienen der Erschließung der bebauten Grundstücke sowie als landwirtschaftliche Zufahrt in die angrenzende Feldflur, die verkehrliche Nutzung der Straßen und die damit einhergehenden Emissionen sind gering ausgeprägt.

1.4.3 Planerische Ausgangslage

Regionalplan Nordhessen 2009

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.¹ Hierfür hat die oberste Landesplanungsbehörde auf Grundlage von § 4 HLPG den Regionalplan Nordhessen 2009 beschlossen.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dabei unterscheidet das Raumordnungsgesetz in § 3 Abs. 1 ROG zwei verschiedene Arten von Festlegungen.

Grundsätze der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG

Die Beurteilung der Grundsatzfestlegungen umfasst gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Die Grundsätze der Raumordnung sind in sogenannten „Vorbehaltsgebieten“ planzeichnerisch festgelegt. Ein „Vorbehaltsgebiet“ ist ein Gebiet, welches bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben soll, dem bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist.

Ziele der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG

Zielfestlegungen sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmbar, vom Träger des Landes- oder der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen

¹ § 1 Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen, Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums zu treffen. Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt. Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamttraums einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamttraums soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip).

Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Die Ziele der Raumordnung sind in sogenannten „Vorranggebieten“ planzeichnerisch festgelegt. In dem „Vorranggebiet“ sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen, was andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließt, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. „Vorranggebiete“ lösen nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) für die gemeindliche Bauleitplanung eine Anpassungspflicht aus.²



Abbildung 3 Darstellungen und Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan 2009 legt für den Geltungsbereich ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie teilweise ein „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ als auch ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ fest. Vorranggebiete sind nicht dargestellt. Gleichwohl der Regionalplan in anderem Maßstab grundsätzliche Aussagen trifft, lässt sich feststellen, dass die beabsichtigte Entwicklung nicht mit den Darstellungen des Regionalplans übereinstimmt.

Im Regionalplan ist als Grundsatz zu „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ u.a. festgehalten, dass eine Inanspruchnahme für Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf zulässig ist. Landwirtschaftliche Belange sind dabei besonders zu berücksichtigen.

„Vorbehaltsgebiete oberflächennaher Lagerstätten“ sollen grundsätzlich vor Inanspruchnahmen geschützt werden, die einem zukünftigen Abbau entgegenstehen. Die Darstellung deutet die Existenz und Lage abbauwürdiger- und fähiger Lagerstätten an. Nördlich des Plangebiets befindet sich in etwa 700 Meter Entfernung ein ehemaliger Steinbruch. Das Plangebiet selbst befindet sich am Rand des gepufferten Vorbehaltsgebietes rund um die ehemalige Abbaustelle.

² Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

In dargestellten „Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft“ ist den Belangen von Natur und Landschaft in der Abwägung mit den überlagerten Kartendarstellungen und anderen Raumansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.

Bei Verwirklichung der Planung geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind vor dem Hintergrund der Flächencharakteristik als nicht erheblich einzustufen. Unter Berücksichtigung der geringen Flächengröße des Flächennutzungsplanes, dem Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage und die nur randliche Inanspruchnahme von Vorbehaltsflächen für Natur und Landschaft sowie oberflächennahe Lagerstätten ist davon auszugehen, dass eine Verwirklichung der Planung die Ziele des Regionalplans trotz der Konflikte nicht wesentlich beeinträchtigt.

Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels vor der Änderung

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels (2005) stellt die für die Bebauung vorgesehene Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, damit ist das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan verletzt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels sind parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern. Es ist beabsichtigt, die „Fläche für die Landwirtschaft“ als „Wohnbaufläche“ darzustellen.

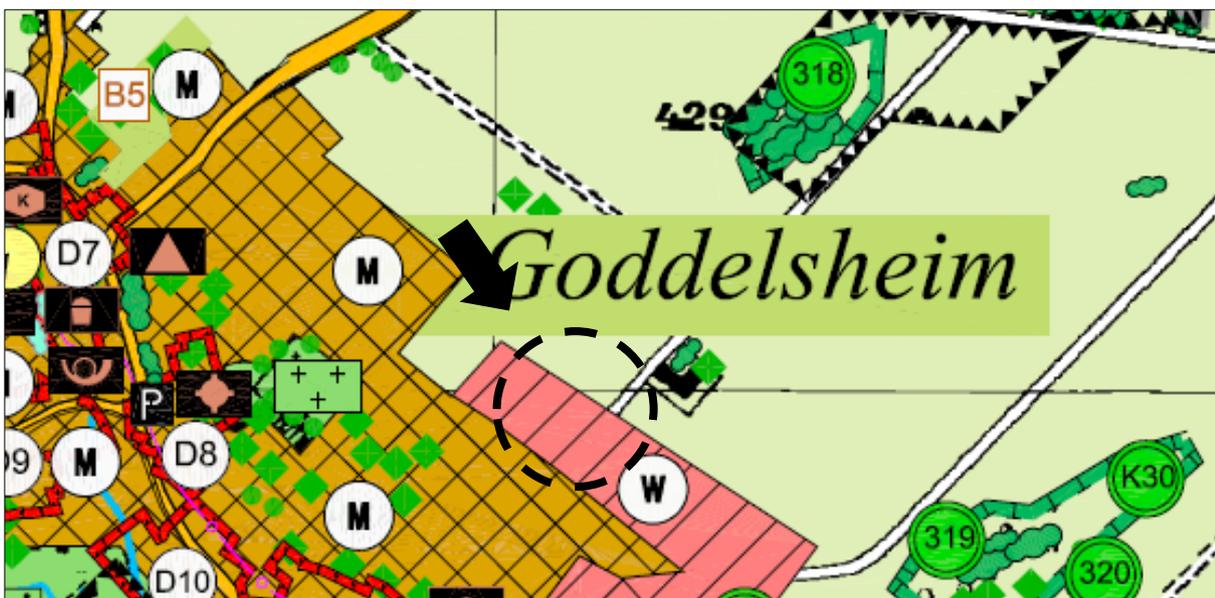


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels (2005)

1.4.4 Rechtliche Ausgangslage

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark Kellerwald-Edersee. Naturparke sind nach § 27 BNatSchG geschützte Gebiete, die einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende,

großräumige Gebiete und auf überwiegender Fläche Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind, eine große Arten- und Biotopenvielfalt und eine durch vielfältige Nutzungen geprägte Landschaft aufweisen.

Aufgrund der kleinräumigen und ortsangrenzenden Lage des Plangebiets abseits von Landschafts- und Naturschutzgebieten und die ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wird die Umsetzung der Planung im Naturpark, der auch die bestehende Ortslage umfasst, nicht als hinderlich für dessen Zielsetzung erachtet.

Weitere Schutzgebiete entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) werden durch die geplante Aufstellung und Änderung des Bauleitplanes nicht beeinträchtigt. Vogelschutzgebiete gemäß europäischer Vogelschutzrichtlinie sind kein Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs und werden nicht beeinträchtigt. Dem Hessischen Naturschutzinformationssystem (Natureg-Viewer) sind keine relevanten Daten zu entnehmen. Dargestellte Biotope befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.



Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Hessischen Naturschutzinformationssystem (Natureg-Viewer), Stand Juli 2023

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Das Plangebiet ist kein Gegenstand eines gesetzlich festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler.

1.4.5 Erläuterung der Planung

Die Stadt Lichtenfels beabsichtigt die Darstellungen für das Plangebiet von einer „*Fläche für die Landwirtschaft*“ in eine „*Wohnbaufläche*“ zu ändern, um das Angebot an verfügbaren Wohnbauflächen entsprechend der Nachfrage zu erweitern. Die dafür ausgewählte Fläche stellt aufgrund ihrer räumlichen Lage, der Vornutzung und der Verfügbarkeit die im Ortsteil

Goddelsheim bestgeeignete Fläche dar, um die Angebotsplanung umzusetzen. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll vorrangig über die bestehende Erschließungsstraße „Hohler Weg“ erfolgen, über die auch nach Süden die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben ist. Die Erschließung ist für den motorisierten wie unmotorisierten Verkehr auf gemeinsamen Straßen vorgesehen.

Zur Binnenerschließung des Plangebietes ist eine vom „Hohlen Weg“ abzweigende Erschließungsstraße geplant, im Westen des Plangebietes kann diese durch den Anschluss an eine bisher als Sackgasse ausgeprägte Stichstraße mit der südlich verlaufenden Wohnstraße „Ginsterweg“ zu einer Ringstraße verbunden werden. Die Ringerschließung bietet den Vorteil, dass bspw. Müll- oder Lieferfahrzeuge das Gebiet ohne zu wenden durchfahren können, auch der „Ginsterweg“ ist dadurch nicht länger eine Sackgasse. Zusätzlicher Durchgangsverkehr ist darüber hinaus nicht zu erwarten, der Verkehr ist auf den Quell- und Zielverkehr der Wohngrundstücke begrenzt, bauliche Nutzungen, die größere Verkehrsaufkommen hervorrufen könnten sind nicht zulässig. Von der entstehenden Ringstraße aus sind zwei weitere Stichstraßen erforderlich, um den nördlichsten Bereich des Planungsgebietes zu erschließen und dort Wohnbaugrundstücke herstellen zu können. Durch diese Art der Erschließung kann der dafür erforderliche Flächenbedarf sowie die überflüssige mehrseitige Erschließung von Grundstücken minimiert werden.

Die Stadt Lichtenfels und der Ortsteil Goddelsheim sind über Land- und Kreisstraßen erschlossen, auf diese Weise erfolgt auch die Anbindung an das nächste Mittelzentrum Korbach und das überregionale Straßennetz. Im öffentlichen Personennahverkehr ist die Kommune durch Buslinien im Netz des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV) angebunden. Die zum Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle „*Lichtenfels-Goddelsheim Immighäuser Straße*“ befindet sich südlich in etwa 400 Meter fußläufiger Entfernung, die hier verkehrende Buslinie 502 schafft eine weitere Anbindung nach Korbach und Frankenberg. Ein Anschluss an den schienengebundenen Personennahverkehr besteht im Mittelzentrum Korbach sowie in der benachbarten Gemeinde Vöhl.

1.4.6 Technische Erschließung

Die Wasserversorgung soll durch Anschluss an das Wasserverteilungsnetz der Stadt Lichtenfels erfolgen. Versorgungsleitungen sind innerhalb der Wegeparzelle des „Hohlen Wegs“ vorhanden. Bei der Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser werden für den Brandschutz ausreichend dimensionierte Leitungen vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes mit Strom kann durch eine Netzerweiterung bzw. -verstärkung erfolgen. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Infrastruktur innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Die Abfallentsorgung hat gemäß den Bestimmungen der Abfallsatzung der Stadt Lichtenfels und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Waldeck-Frankenberg zu erfolgen. Geplante Stichstraßen sind nicht für das Wenden mit Müllfahrzeugen dimensioniert, die im Holsystem eingesammelten Abfälle müssen von den durch Stichstraßen erschlossenen Grundstücken an die durchgehende Ringstraße zur Abholung gebracht werden.

Die Entsorgung des Abwassers wird gemäß § 4 der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Lichtenfels durch den Anschluss an eine Abwassersammelanlage gewährleistet. Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung eines Kanalsystems erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß dem Hessischen Wassergesetz ortsnah verwertet werden. Hierfür hat die Stadt Lichtenfels einen Versickerungsversuch durchführen lassen. Durch den Versuch kann bestätigt werden, dass für die Versuchsfläche die Versickerungsfähigkeit gegeben ist. Daher sind im Plangebiet Sammelbehälter für anfallendes Dachflächenwasser zu errichten, Überschusswasser ist zu versickern. Es soll eine wasserdurchlässige Gestaltung der Oberflächenmaterialien von Stellplätzen und Nebenanlagen umgesetzt werden, wodurch ein Beitrag zur Vermeidung der Vergrößerung des Niederschlagswasserabflusses leisten werden soll. Bei Regenereignissen kann überschüssiges Niederschlagswasser über ein Trennsystem, ausgehend von der Retentionszisterne, in die öffentliche Regenwasserrigole eingeleitet werden.

1.5 Begründung der Textfestsetzungen

1.5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) als „*Wohnbauflächen*“ dargestellt, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen, indem die wohnbauliche Siedlungsentwicklung im Ortsteil Goddelsheim unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen gefördert wird.

Hierdurch soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Rechnung getragen werden. Die wohnbauliche Siedlungsentwicklung im Ortsteil Lichtenfels soll unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen gefördert werden.

2 Städtebauliche Eingriffsregelung

Die Bewertung des zu erbringenden Ausgleichs erfolgt auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplans anhand des konkreten Eingriffs verbal-argumentativ.

3 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird gemäß der Absichtungsregelung des § 2 Abs. 4 Satz 5 Baugesetzbuch (BauGB) – wonach bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen – für den Bebauungsplan Nr. 8 „Über dem

Herrengarten“ und für den im Parallelverfahren zu änderndem Flächennutzungsplan (8. Änderung) zusammen erstellt.

Die Umweltprüfung erfolgt für den Bebauungsplan Nr. 8 „Über dem Herrengarten“ und kann dort eingesehen werden.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Soziale Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine nachteiligen sozialen Auswirkungen zu erwarten.

4.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine nachteiligen stadtplanerischen Auswirkungen zu erwarten.

4.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

4.3.1 Technische Infrastruktur

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine nachteiligen infrastrukturellen Auswirkungen durch die Auslastung der Netze zu erwarten. Die Leitungen bestehen aufgrund der Vornutzung / Vorplanung bereits, weisen jedoch begrenzte Kapazitäten auf.

4.3.2 Soziale Infrastruktur

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur zu erwarten.

4.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur zu erwarten.

4.4 Umweltrelevante Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

5 Sonstige Inhalte

5.1 Referenzliste der Quellen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Altlasten- und Bodengesetzes und zur Altlastensanierung vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764)