

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich „Schäfersberg“ 4. Änderung

- Erläuterungen -

Veranlassung und Planziel

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schäfersberg“ liegt westlich des Herrackerweges und schließt sich südlich an die als Bauhof genutzten Flächen an. Die anschließenden Flurstücke Nr. 238/52 und 238/51 sind mit Grünland bewachsen und werden derzeit überwiegend als Spiel- und Sportplatz genutzt. Die Fläche im Umgriff der 4. Änderung liegt südwestlich des Wohngebietes „Schäfersberg“, östlich des steilen, reich bewachsenen Ufers des Daisbaches, ist über den Herrackerweg bereits voll erschlossen und befindet sich in fußläufiger Entfernung zum nahe liegenden Ortskern mit Versorgungs- und öffentlichen Einrichtungen sowie dem Rathaus der Gemeinde Niedernhausen.

Planziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schäfersberg“ ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf, um das Baurecht für eine Seniorenwohnanlage mit Pflegeheim und betreutem Wohnen zu schaffen. Ergänzend gelangt eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Spielplatz zur Ausweisung.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Niedernhausen vom 05.11.2000 stellt von Norden nach Süden: Fläche für Gemeinbedarf, Grünflächen; Zweckbestimmung Bolzplatz, Vorhalteflächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie Altablagerung dar.

Planziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Umwidmung der vorgenannten Flächen in Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Altenpflegeheim / betreutes Wohnen sowie im nördlichen Anschluss daran Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz, um die planungsrechtlichen Grundlagen für den Vollzug des Bebauungsplanes „Schäfersberg“ 4. Änderung zu schaffen.

Die Gemeinde Niedernhausen geht davon aus, dass die Ausweisung der externen Kompensationsflächen (Gemarkung Niederseelbach, Flur 4, Flst. Nr. 111) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel: Naturnaher Laubwald keinen Dissens mit der zu Grunde liegenden Darstellung des Flächennutzungsplanes, als potenzielle Aufforstungsfläche begründet.

Raumordnung

Der **Regionalplan Südhessen 2000** stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsbereich Bestand dar. Die Maßgabe des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB₁₉₉₈), dergemäß die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen haben, bleibt damit gewahrt.

Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der diesbezüglich für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellte Landschaftspflegerische Planungsbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff insgesamt vertretbar ist und kompensiert werden kann. Der Landschaftspflegerische Planungsbeitrag bewertet in seiner Beurteilung die von der Planung zu erwartenden Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter Vegetation und Biotopstruktur, Boden und Wasserhaushalt, Kleinklima sowie Landschaftsbild und Erholungseignung und ermittelt den entsprechenden Kompensationsbedarf.

Die benannten Empfehlungen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den normativen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Die gemeindeeigene Kompensationsfläche befindet sich nordwestlich der Ortslage Oberseelbach westlich der Landstraße L 3026 in südwestlich ausgerichteter Hanglage inmitten einer ausgedehnten Ackerflur. Die ackerbaulich genutzte Parzelle (Flur 4, Flurstück 111, Gemarkung Niederseelbach) mit einer Flächegröße von rd. 1,15 ha soll nach § 9 (1) 20 BauGB als Ausgleichsfläche für die entstehenden Biotopverluste dienen. In Anlehnung an die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes sowie an die Aussagen des Flächennutzungsplanes, die diese Parzelle als südliche Teilfläche einer potenziellen Aufforstungsfläche markieren, wird die Entwicklung eines naturnahen Laubwaldes angestrebt.

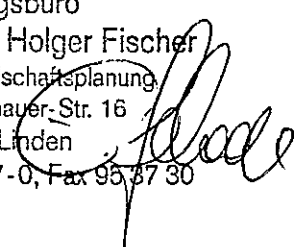
Die vorgeschlagene Aufforstung ist geeignet, den Struktureichtum und Biotopwert der Ausgleichsfläche mittelfristig deutlich zu erhöhen und die aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schäfersberg“ resultierenden Eingriff sinnvoll zu kompensieren. Die durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bestätigt diese Einschätzung.

Verfahren

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schäfersberg“ 4. Änderung betrieben, so dass hinsichtlich anstehender Detailfragen auf die Verfahrensunterlagen zur verbindlichen Bauleitplanung verwiesen werden kann.

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30



aufgestellt:

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Niedernhausen



Döring
Bürgermeister