



---

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Oberseelbach

**Begründung**  
**zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich**

**„Lochmühle I“**

Planstand: 15.09.2010

Bearbeiter  
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

## 1 Veranlassung und Planziel

Die Arbeiterwohlfahrt (AWO), Bezirksverband Hessen-Süd, betrieb bis zum Jahr 2003 am Standort Lochmühle ein Altenpflegeheim. Diese Nutzung musste aufgegeben werden, da weder der Standort, deutlich abgesetzt von der Ortslage, noch der vorhandene Gebäudebestand und dessen Ausstattung den heutigen Standards an Altenpflegeeinrichtungen entspricht. Seit dem Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe liegt das Gelände brach und der Gebäudebestand ist dem Verfall preisgegeben. Intensive Diskussion sowohl innerhalb der AWO als auch mit der Gemeinde Niedernhausen hinsichtlich der Frage der Nachnutzung kamen unter Berücksichtigung der Lage des Standortes an der Landesstraße L 3026 sowie der umgebenden Nutzungsstruktur, welche im Wesentlichen durch das bestehende Gewerbegebiet Lochmühle geprägt ist, zu dem Ergebnis, dass die Flächen zukünftig für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen sollen. Die Realisierung dieser Nutzung setzt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Lochmühle I“, der durch die Gemeindevertretung am 06.09.2006 zur Aufstellung beschlossen wurde, voraus.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Sinne § 8 BauNVO, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachfolgenutzung des Standortes des ehemaligen AWO-Altenpflegeheims zu schaffen. Dies kann, sofern sich hierfür ein Investor findet, in Form der Wiedernutzung des vorhandenen Gebäudebestandes erfolgen. Aufgrund des vergleichsweise schlechten baulichen Zustandes ist jedoch vielmehr von einer Niederlegung und Neubebauung auszugehen. Aufgrund der Tatsache, dass bedingt durch die vorhandene Topographie – das natürliche Gelände fällt stark in westliche Richtung zur Aue des Daisbaches ab, so dass der Höhenunterschied im Plangebiet von West nach Ost bis zu 17 Meter beträgt – und der vorhandenen Grünstrukturen – anzusprechen sind hier der umfassende Baumbestand sowie der das Plangebiet querende Graben mit einer entsprechenden Ufervegetation – das AWO-Grundstück nur in eingeschränktem Umfang für eine bauliche Nutzung zur Verfügung steht, wird auch das sich im Eigentum der Gemeinde Niedernhausen befindliche Flurstück 60/1 in den Geltungsbereich einbezogen und als Gewerbegebiet ausgewiesen. Für dieses Flurstück, welches gegenwärtig als landwirtschaftliches Grünland genutzt wird, wird erstmalig eine bauliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet. Um den damit einhergehenden Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, werden in erheblichem Umfang Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die auch für das ehemalige Gelände des Altenpflegeheims gelten. Darüber hinaus werden die bereits angesprochenen Grünstrukturen überwiegend zum Erhalt festgesetzt, um den besonderen Charakter des Standortes zu erhalten und die landschaftsgerechte Einbindung der zukünftigen baulichen Anlagen, insbesondere aus Sicht des westlich gegenüberliegenden Hanges, zu gewährleisten.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Altenheim, und als Fläche für die Landwirtschaft dar. Es bedarf daher der Durchführung eines entsprechenden Änderungsverfahrens.

## 2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2000, neu bekannt gemacht 2004, stellt das Plangebiet als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege, der im Entwurf vorliegende Regionalplan Südhessen 2009 überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als bestehende Baufläche dargestellt ist, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hierfür lediglich eine Umwidmung stattfindet und nur auf einer Fläche von weniger als 0,6 ha eine Neuausweisung von Bauflächen erfolgt, wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### **3 Inhalt der FNP-Änderung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Altenheim, und als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit der vorliegenden 9. Änderung findet eine Umwidmung in eine gewerbliche Baufläche sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend des eingangs dargestellten Planziels und der Ausweisung des gleichnamigen Bebauungsplanes statt.

### **4 Umweltbericht**

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer UP bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen (§ 1a BauGB) wird daher durch den der Begründung zum Bebauungsplan beizufügenden Umweltbericht (gem. § 2 und § 2a BauGB) Rechnung getragen.

### **5 Verfahren / Sonstige Aspekte**

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplanes Nr. 14/2006 „Lochmühle I“ erfolgt, wird es als zulässig erachtet, für weitergehende Ausführungen auf die dortige Begründung zu verweisen.

65527 Niedernhausen, den 29.11.2010

Döring  
Bürgermeister