Gemeinde Höchst

Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth

---

B e g r ü n d u n g

Vorntwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC20005-P
Bearbeitet: Juli 2023

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Ziel und Zweck der Planung 3

2 Bauleitplanverfahren 3

3 Lage des Plangebietes und Bestandsbeschreibung 3

4 Übergeordnete Planung und Schutzgebiete und -objekte 4

4.1 Regionalplan Südhessen 4

4.2 Schutzgebiete und -objekte 5

5 Bestehender Flächennutzungsplan 6

6 Planung 7

7 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung 8

8 Umweltprüfung 8

1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses, für den westlichen Teil des Gemeindegebietes von Höchst im Odenwald, im Bereich zwischen den Ortsteilen Hassenroth und Hummetroth.

Die Gemeinde Höchst stellt zur Umsetzung des Projektes den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ auf. Diesbezüglich bedarf es einer teilbereichsbezogenen Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes.

2 Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bauleitplanes wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die teilbereichsbezogene Flächennutzungsplanänderung soll gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Höchst-West“ erfolgen.

3 Lage des Plangebietes und Bestandsbeschreibung

Das Änderungsgebiet liegt im Süden des Ortsteils Hassenroth an der Grenze zum Ortsteil Hummetroth. Das Gebiet schließt von Norden unmittelbar an den nördlichen Ausläufer der bebauten Ortslage von Hummetroth an. So liegt unmittelbar südwestlich des Plangebietes ein Areal mit einer gewerblich genutzten Halle. Das Änderungsgebiet wird im Osten durch die Landesstraße L 3318 begrenzt. Somit bildet das Plangebiet den nördlichen Eingangsbereich der Ortslage von Hummetroth.
Das Plangebiet ist gänzlich unbebaut, unversiegelt sowie gehölzlos und wird bislang als Ackerfläche genutzt. Von der Topographie her handelt es sich um eine nach Nordwesten leicht ansteigende Hanglage. Im Süden des Plangebietes verläuft ein Feldweg der von Westen auf die Landesstraße L 3318 stößt.
Im Westen sowie im Norden schließt die freie Landschaft an. Auch die umliegenden Flächen unterliegen überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung.

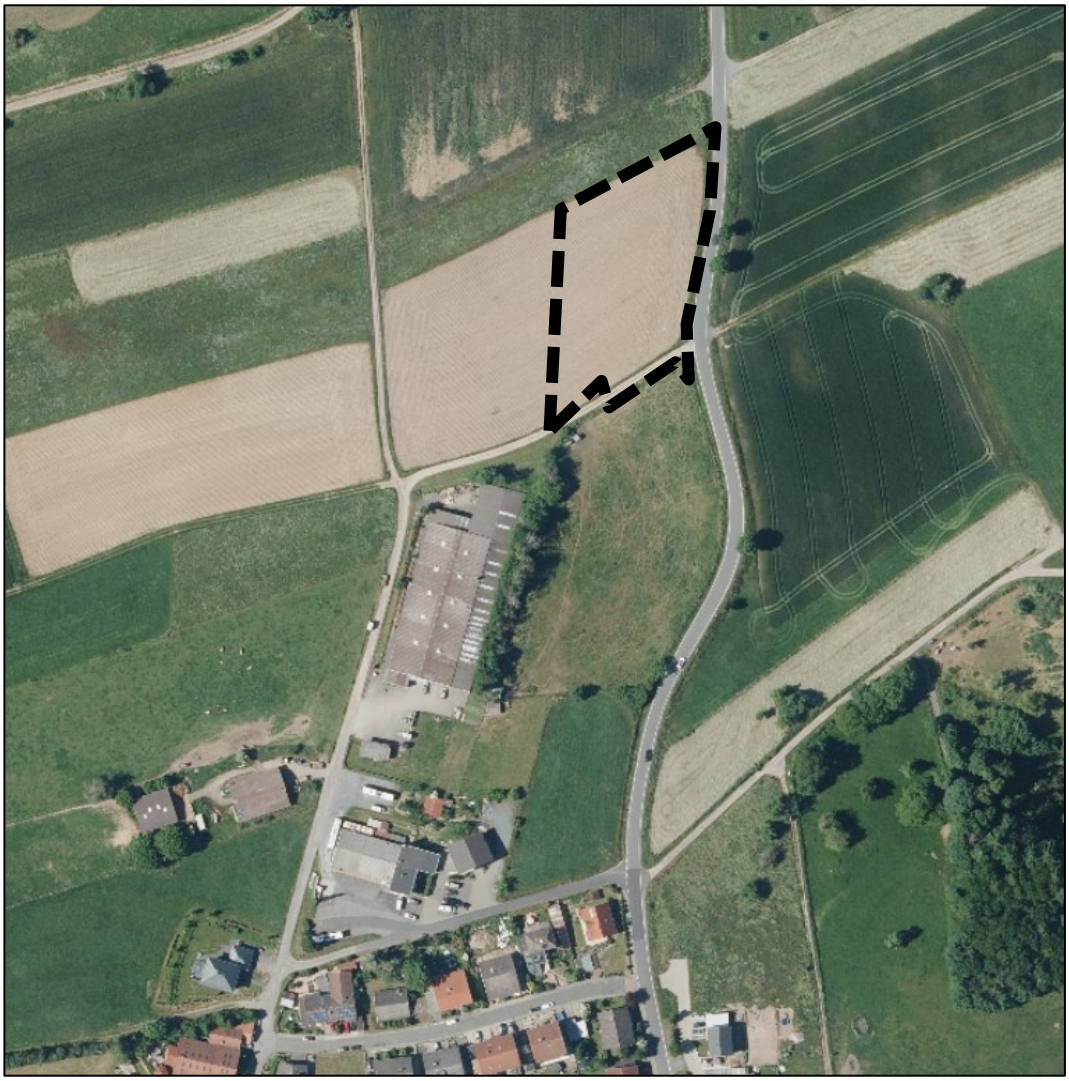


Abb. 1: Luftbild von Plangebiet und Umgebung (Quelle: Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Eine ausführlichere Bestandsbeschreibung und eine landschaftsplanerische Bestandsbewertung ist den Planunterlagen des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Höchst-West“ zu entnehmen.

4 Übergeordnete Planung und Schutzgebiete und -objekte

4.1 Regionalplan Südhessen

Im **Regionalplan Südhessen 2010** (RPS 2010) ist das Plangebiet als Teil eines „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen und wird überlagert mit den Schraffuren für „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“.

Die angrenzenden Areale werden überwiegend auf die gleiche Art ausgewiesen. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Landesstraße L 3318 in Nord-Süd-Richtung.

Unmittelbar südwestlich des Plangebietes liegt ein kleineres, aus der Ortslage von Hummetroth hinausragendes, Areal das als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ ausgewiesen wird.

Die Aussagen des Regionalplanes sind aus der nachfolgenden Abbildung im Einzelnen ersichtlich.

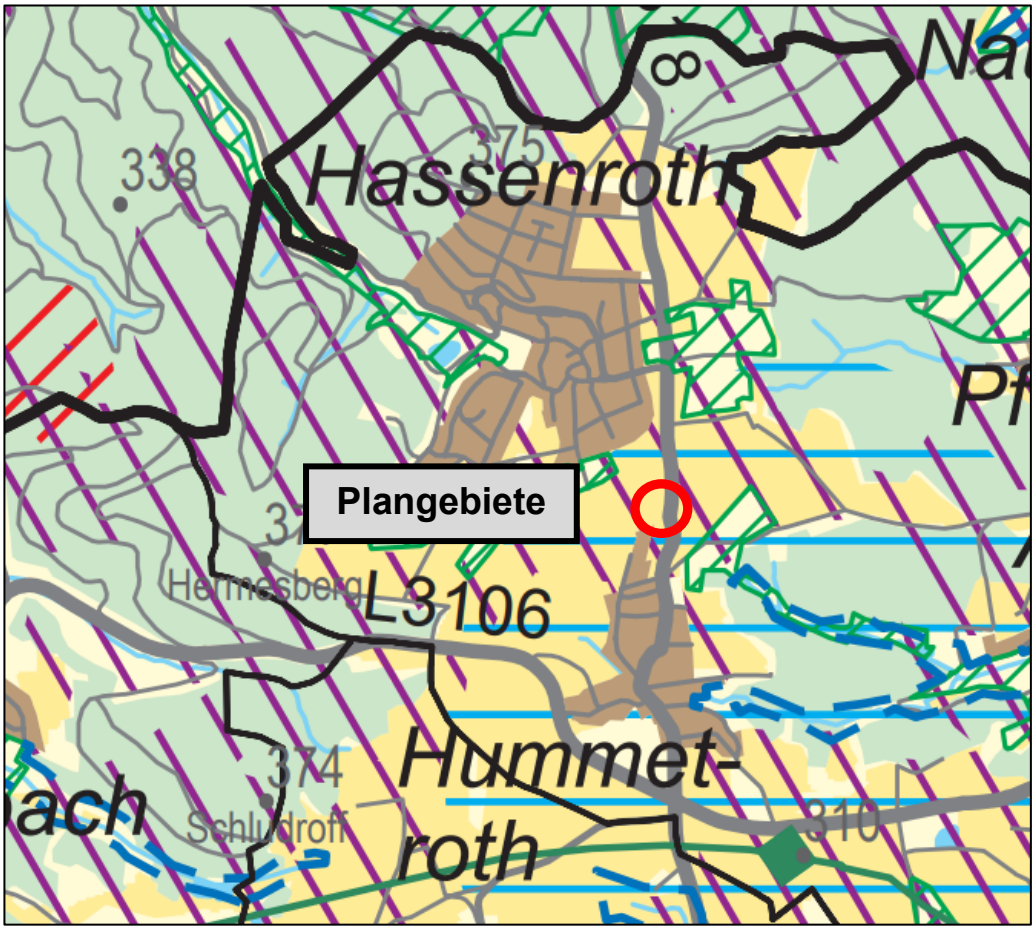


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010
mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

4.2 Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet umfasst eine ackerbaulich genutzte Fläche am nördlichen Ortsrand von Hummetroth. Das Areal stellt sich als leicht nach Nordwesten ansteigende Hanglage dar und grenzt unmittelbar westlich an die Landesstraße L 3318.

Die Bedeutung der innerhalb des Plangebietes vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen kann als gering bis mittel eingestuft werden. Dies ist der Fall, da es sich um eine Ackerfläche handelt auf der laut dem Natureg Viewer des HLNUG keine

Biototstrukturen vorkommen. Es grenzen auch keine Biotope an das Plangebiet an. Auch sind keine Biotopstrukturen in der Nähe verortet. Dementsprechend sind Schutzgebiete nach dem 4. Kapitel des BNatSchG nicht betroffen. Auch Landschaftsschutzgebiete und FFH-Gebiete sind in keiner Weise betroffen.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wird ein faunistischer Fachbeitrag beigebracht, auf Basis dessen die Planung in Belangen des Artenschutzes geprüft bzw. ggf. angepasst wird.

Durch die Lage zwischen dem Ortsrand des Ortsteils Hassenroth und der Ortslage des Ortsteils Hummetroth, hat das Plangebiet eine gewisse Bedeutung für das lokale Orts- und Landschaftsbild.

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet. Zudem befinden sich im oder an das Plangebiet angrenzend keine Oberflächengewässer. Es ergeben sich diesbezüglich keine Restriktionen.

5 Bestehender Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde von März 2006 ist das Änderungsgebiet, welches für die teilbereichsbezogene Änderung vorgesehen ist, als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Das Plangebiet ist Teil eines größeren Areals, dass mit dem Planzeichen „Schaffung von linienhaften und/ oder punktuellen Verbindungsstrukturen (z.B. Einzelbäume, Weg- und Feldraine, Baumreihen, Gebüsche, Hecken)“ dargestellt wird.

Zudem ist das Änderungsgebiet überlagert mit den Planzeichen für „Gebiet für die Biotopvernetzung“ als auch einer linearen Maßnahme „Neupflanzung /Ergänzung von Baumreihen bzw. Ufergehölzen an Fließgewässern“.
Die lineare Maßnahme liegt dabei im östlichen Teilbereich des Änderungsgebietes und verläuft parallel zu der östlich an das Änderungsgebiet angrenzenden Landesstraße L 3318.
Diese verläuft in Nord-Süd-Richtung und wird als „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrstrassen“ dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

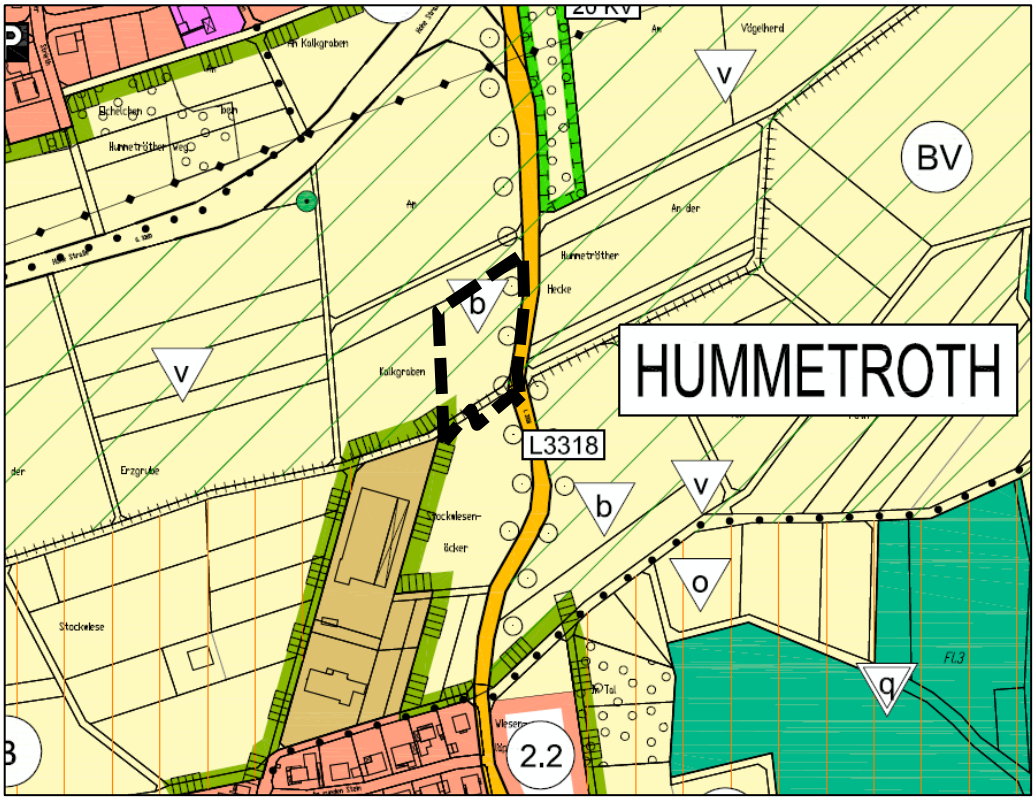


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst mit Markierung der Lage des Plangebietes Datengrundlage: Gemeinde Höchst / Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

6 Planung

Für den Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im westlichen Gebiet der Gemeinde Höchst bestehen seitens der Gemeinde geänderte Planungsabsichten gegenüber den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Diese bestehen vor dem Hintergrund des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“. Es ist der Neubau eines zentralen Feuerwehrhauses für den westlichen Teil des Gemeindegebietes geplant.

Die Gemeinde Höchst beabsichtigt den Geltungsbereich der vorliegenden teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ als „Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr“ darzustellen.

Darüber hinaus erfolgt am Rand des Plangebietes die Darstellung „Landschaftsplanerisch notwendige Ortsrandeingrünung“. Hierdurch wird die Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft sichergestellt.
Zudem stellt der bestehende Flächennutzungsplan „Schaffung von linienhaften und / oder punktuellen Vernetzungsstrukturen (z.B. Einzelbäume, Wege- und Feldraine,

Baumreihen, Gebüsche, Hecken) - b – Neuanpflanzung / Ergänzung von Baureihen“, entlang der Landesstraße L 3318, dar. Dies wird in der neuen Flächennutzungsplanung aufgegriffen und in Form des Planzeichens „Neupflanzung Baum“ dargestellt.

7 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die im Osten verlaufende Landesstraße L 3318 erschlossen und ist damit auch an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, ebenso wie die Entwässerung des Plangebietes, erfolgt über eine Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur und wird durch den Anschluss an bereits vorhandene Leitungen sichergestellt.

Die Stromversorgung kann durch den zuständigen örtlichen Versorgungsträger über eine Erweiterung und einen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

8 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB.

Der Umweltbericht wird im Verlauf des Weiteren Verfahrens erarbeitet und als gesonderter Teil der Begründung in Form einer Anlage beigefügt.