



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Seit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz im Jahr 2004 ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in welcher dargestellt wird, wie die Umweltbelange, die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass und Ziel der Planung

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fischbachtal trat 1987 in Kraft. Seitdem wurden, vor allem in Niedernhausen, teilbereichsbezogene Änderungen vorgenommen, um den vorbereitenden Bauleitplan jeweils an die aktuellen städtebaulichen Anforderungen anzupassen.

Schon seit längerem stellt der wirksame Flächennutzungsplan die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nur noch unzureichend dar. Dies gilt insbesondere für die eingeleiteten städtebaulichen Fortentwicklungen in der jüngeren Vergangenheit. Daher nimmt die Gemeinde Fischbachtal ihre im Rahmen der kommunalen Planungshoheit vom Gesetzgeber verliehene Pflicht verantwortungsbewusst wahr und stellt sich der Aufgabe zur Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als wichtiges Instrument zur Steuerung der zukünftigen Entwicklung von Fischbachtal.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Landschaftsplan

Entsprechend § 6 (2) des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) wurde ein Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan aufgestellt. In ihm werden gemäß § 8 BNatSchG die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Grundlage vorsorgenden Handelns konkretisiert.

Zur Ermittlung des aktuellen Zustandes von Natur und Landschaft wurde in 2010 / 2011 eine flächendeckende, parzellenscharfe Biotoptypenkartierung im gesamten Gemeindegebiet durchgeführt. Auf Basis der Bestandserfassung und der fachplanerischen Zielvorstellungen wurde ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das als naturschutzfachliche Grundlage für anstehende Vorhaben zu berücksichtigen ist. Eine Integration der Inhalte des Landschaftsplans erfolgte im Hinblick auf die Übernahme der gesetzlich geschützten Biotope und der Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Weiterhin wurden vorhandene Kompensationsflächen und potenzielle Kompensationsflächen im Wald in die Darstellung des Flächennutzungsplans verbindlich übernommen. Eine Integration von Empfehlungen im Offenland, die sich in erster Linie auf die Nutzungsextensivierung landwirtschaftlicher Flächen beziehen, wurde nicht als verbindliche Festlegung in den Flächennutzungsplan übernommen, da die Flächen eigentums-



rechtlich nicht verfügbar sind und eine Beschränkung landwirtschaftlicher Nutzungsintensität weder umsetzbar noch von der Gemeinde gewollt ist.

Umweltbericht zum Flächennutzungsplan

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB für die geplanten Zuwachsflächen eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt wurden. Der Umweltbericht ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen des Flächennutzungsplans auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen-/Tierwelt und biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen und gibt Empfehlungen für Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Im Rahmen einer Habitatpotenzialbewertung wurde geprüft, ob mit der baulichen Entwicklung der geplanten Zuwachsflächen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG zu erwarten ist. Ferner wurde für den geplanten Bestattungswald im Ortsteil Niedernhausen aufgrund seiner Lage im FFH-Gebiet „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“ eine Prüfung zur FFH-Verträglichkeit des Vorhabens durchgeführt.

Aufgrund der Betroffenheit naturschutzrechtlich bedeutsamer Flächen, insbesondere Streuobstwiesen, die dem Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG unterliegen, wurde ein Teil der ursprünglich vorgesehenen Zuwachsflächen im Verlauf des Verfahrens nicht weiter verfolgt bzw. auf ein vertretbares Maß reduziert.

Die Belange des Bodenschutzes wurden insbesondere durch Reduzierung des Zuwachsflächenkontingents und Prüfung der Möglichkeiten der Innenverdichtung in der Planung berücksichtigt. Insbesondere die Rücknahme der größten Zuwachsfläche in Niedernhausen trägt zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei.

Belange des Gewässerschutzes ergeben sich v.a. durch die Lage in den Gewässerauen und durch die Lage in Trinkwasserschutzgebieten, deren Schutzgebietsverordnungen in der folgenden verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Konkret wurde eine Fläche in Billings aufgrund der Lage in einem Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz zurückgenommen und eine Fläche in Nonrod aufgrund der einzuhaltenden Abstände zu Gewässerrandstreifen räumlich reduziert.

Eine merkliche Mehrbelastung für die klimatische und lufthygienische Situation im Gemeindegebiet ist aufgrund der moderaten Neuausweisungen und der geringen thermischen Vorbelastung bei Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren sind, nicht zu erwarten. Auch für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Wohn- und Erholungsqualität werden die vorhabenbedingten Auswirkungen als vertretbar eingestuft, da die Neuausweisungen überwiegend kleinflächig sind und aufgrund der eher kleinräumigen Nutzungsverteilung und Reliefsituation keine weitreichenden Fernwirkungen zu erwarten sind.

Dem Schutz von Kulturgütern wurde durch die Berücksichtigung der Denkmaltopographie im Flächennutzungsplan Rechnung getragen. Dies betrifft v.a. die Ortslage Steinau, bei der sich



die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung auf eine nach § 34 BauGB mögliche Bebauung beschränken, um die typische Anordnung von Hofflächen mit gegenüberliegenden Grünflächen im Ortsbild zu erhalten.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Behandlung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit am Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Diese fand am 10. Mai 2012 im Bürgerhaus im Ortsteil Niedernhausen statt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen, eine davon von mehreren Bürgern unterzeichnet. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergaben sich hierdurch keine.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen eines Scoping-Termins am 08. Mai 2012 im Bürgerhaus in Niedernhausen statt. Die Einladungen hierzu wurden am 20. April 2012 verschickt, am 03. Mai 2012 haben die eingeladenen Teilnehmer vorab die Unterlagen zur Verfügung gestellt bekommen. Es wurden insgesamt 29 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, ihre Stellungnahmen bis zum 22. Juni 2012 abzugeben.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind 17 Stellungnahmen eingegangen, davon 12 mit Hinweisen und Anregungen. Dabei wurden bewältigungsbedürftige Anregungen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange vor allem im Hinblick auf die Art und den Umfang der Neuausweisungen, den Artenschutz und die FFH-Problematik, den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (Denkmalschutz) sowie den Gewässerschutz geäußert.

Die Möglichkeiten der Nachverdichtung im Innenbereich bzw. Umnutzung alter Bausubstanz wurde von der Gemeinde vielfach geprüft. Diese als prioritär anzusehende Entwicklung hat sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse überwiegend als nicht umsetzbar erwiesen, da sich die Flächen im Privatbesitz befinden und nicht verfügbar sind bzw. unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine entsprechende Entwicklung für die Gemeinde nicht umsetzbar ist. Um ihr soziales und ökonomisches Grundgefüge zu sichern, konzentriert sich die städtebauliche Entwicklungsplanung der Gemeinde Fischbachtal daher vor allem auf die Arrondierung der Randlagen der Siedlungsflächen. Dabei wurden die Flächen, für die man einige Infrastrukturmerkmale wie Anschluss an die Ver- und Entsorgungsnetze oder die verkehrliche Erschließung ohne großen Aufwand sicherstellen kann, prioritär behandelt. Der Umfang der geplanten Neuausweisung resultiert aus einer konstant hohen Nachfrage nach Bauland im Gemeindegebiet, die v.a. auf die verkehrsgünstige und ballungsraumnahe Lage und die hohe Wohnqualität zurückzuführen ist.

Zur Abschätzung der faunistischen Bedeutung der Planflächen erfolgte eine Bestandserfassung und Bewertung der Flächen anhand des Strukturpotenzials und eine Ermittlung möglicherweise betroffener artenschutzrechtlich relevanter Taxa. Daraus wurde die ökologische und artenschutzrechtliche Bedeutung der Flächen als Bewertungsgrundlage für die weiteren Planungsschritte und Maßnahmenempfehlungen im Rahmen des Umweltberichts abgeleitet. Insbesondere die im Fischbachtal noch vielfach erhaltenen Streuobstwiesen wurden als arten-



schutzrechtlich und auch naturschutzrechtlich relevant hervorgehoben und haben in Teilen zu einer Aufgabe bzw. Reduzierung einiger Neuausweisungen geführt.

Im Wesentlichen wurden folgende Änderungen und Anpassungen vorgenommen: In Niederhausen wurde die geplante Erweiterungsfläche am Emiggraben aus naturschutzfachlichen Gründen sowie aus Gründen des Landschaftsschutzes reduziert. Die Zuwachsfläche im äußersten Süden der Ortslage wurde ebenfalls aus Gründen des Umweltschutzes reduziert. Die Erweiterungsfläche im Südwesten der Ortslage, am Hainwiesenweg, wurde aufgrund des Biotopschutzes komplett aufgeben. Dafür wurde eine neue Zuwachsfläche im Norden, unterhalb des Gebietes am Amtsacker in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Ortsteil Billings wurde eine Entwicklungsfläche zur Anlage von Kleingärten sowie eine Erweiterungsfläche im Nordwesten der Ortslage wegen naturschutzfachlicher Bedenken aufgegeben. Eine Erweiterungsfläche im Norden des Ortsteils wurde aufgrund einer hier verlaufenden Gasfernleitung reduziert. Die im Ortsteil Steinau dargestellte Erweiterungsfläche wurde, bis auf die nach § 34 BauGB bebaubaren Bereiche, aus Gründen des Denkmalschutzes aufgegeben. Die beiden Zuwachsflächen in Meßbach wurden aus Gründen des Naturschutzes reduziert. In Nonrod waren zwei Zuwachsflächen vorgesehen. Die Fläche in der Mitte der Ortslage wurde aufgrund des hohen artenschutzrechtlichen Potenzials und des Vorhandenseins eines geschützten Biotops aufgegeben, die Fläche im Südosten der Ortslage wurde aus Gründen des Auenschutzes reduziert. Zur Anlage des Bestattungswaldes in der Gemarkung Niederhausen wurde eine Vorprüfung der Verträglichkeit im Hinblick auf die Schutzziele des FFH-Gebiets durchgeführt.

Die **förmliche Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum vom 11. August 2014 bis einschließlich 19. September 2014 statt. Es gingen insgesamt 35 Stellungnahmen ein, zum Teil von mehreren Bürgern unterzeichnet, sowie drei Stellungnahmen von Fraktionen der Gemeinde Fischbachtal. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 44 Behörden und TöBs angeschrieben. Es gingen 9 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen ein.

Bewältigungsbedürftige Anregungen wurden vor allem im Hinblick auf die Art und den Umfang der Neuausweisungen, den schonenden Umgang mit Grund und Boden, den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (Denkmalschutz), den Gewässer- und Bodenschutz sowie zum Alternativenvergleich geäußert. Die Berücksichtigung der Stellungnahmen führte zu einer materiell rechtlichen Änderung der Planung. Weitere Änderungen ergaben sich aufgrund neuer Rahmenbedingungen in der Gemeinde. Gemäß § 4a, Abs. 3 BauGB musste die Bauleitplanung somit erneut ausgelegt werden und die Stellungnahmen waren erneut einzuholen.

Im Wesentlichen wurden folgende Änderungen und Anpassungen vorgenommen:

Aufgrund der zu Überschreitung des Siedlungsflächenkontingents, welches aus Tabelle 1 des Regionalplans Südhessen hervorgeht, musste die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert werden. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Alternativenvergleich, wurde die Zuwachsfläche am Emiggraben in Niederhausen zurückgenommen. Gegen diese Flächen hatten sich ebenfalls mehrere Bürger im Rahmen der Beteiligung ausgesprochen. Das bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Grundstück im Zentrum Niederhausen wurde als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Am nördlichen Ortseingang Niederhausens wurde die Fläche für Gewerbe zurückgenommen und durch gemischte Bauflächen sowie durch Ausgleichsflächen ersetzt. Hierdurch soll die Ansiedlung eines Einkaufs-



marktes ermöglicht werden. Die Zuwachsfläche im Norden Billings wurde aufgegeben da hier weiterhin regionalplanerische Bedenken bestanden. Weiterhin wurden die Sportplätze sowie die Grillhütte als öffentliche Grünflächen statt als Sondergebietsflächen dargestellt, die Darstellung der Ausgleichflächen wurde ergänzt und die Darstellungen des Flächennutzungsplan wurde nachrichtlich an die Festsetzungen bereits rechtskräftiger Bebauungspläne angepasst. Die Denkmaltopographie wurde auf den aktuellen Stand gebracht. Neben den Anpassungen und Änderungen im Planteil, wurde der Alternativenvergleich in tabellarischer Form aufbereitet und der Begründung als Anhang beigefügt. Das Baulückenkataster wurde ergänzt, in dem die betroffenen Grundstückseigentümer angeschrieben wurden und um Auskunft zur Verfügbarkeit der Grundstücke gebeten wurden. Dadurch konnte nachgewiesen werden, dass in der Gemeinde nur wenige Flächen zur Innenentwicklung verfügbar sind.

Die **erneute förmliche Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum vom 26. Oktober 2015 bis einschließlich 27. November 2015 statt. Es gingen insgesamt zwei Stellungnahmen von Bürgern ein, sowie eine Stellungnahme einer Fraktion der Gemeinde Fischbachtal. Im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wurden insgesamt 44 Behörden und TöBs angeschrieben. Es gingen 12 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen ein.

Den vorgetragenen Hinweisen und Anregungen wurde zum Teil gefolgt. Es handelt sich hierbei um redaktionelle Ergänzungen, nachrichtliche Übernahmen und positive Konkretisierungen, welche nicht zu einer materiell rechtlichen Änderung der Planung führen. Von einer erneuten Auslegung konnte daher abgesehen werden. Folgende Auswirkungen ergaben sich auf die Bauleitplanung:

In der Begründung wurden die Aussagen vom RPS/RegFNP 2010 zu den einzelnen Zuwachsflächen redaktionell ergänzt.

Das Naturdenkmal „Zindenauer Schlösschen“ in Steinau wurde nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen. Außerdem wurden die Flächen mit rechtlicher Bindung aufgrund der Eingriffsregelung redaktionell ergänzt und die im Gemeindegebiet bestehenden Gasfernleitungen wurden nachrichtlich dargestellt. Die Darstellung der Wasserschutzgebiete wurde in einigen Teilbereichen korrigiert. Die Fläche auf der jährlich das Nonstock Festival stattfindet, wurde gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan wieder als öffentliche Grünfläche dargestellt.

In Lichtenberg wurde Flurstück Nr. 93, gemäß dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Waldstraße“ (§ 13a BauGB), als Wohnbaufläche dargestellt. Des weiteren befindet sich die alte Schule in Lichtenberg nicht mehr in Gemeindebesitz und wurde daher als gemischte Baufläche dargestellt.

Die dargestellten Sondergebiete wurden um eine Zweckbestimmung ergänzt.

Sämtliche Flächen, für die ein Altis-Eintrag existiert, wurden in der Plandarstellung gekennzeichnet. Ein Auszug aus der Altis-Datei wurde der Begründung als Anhang beigefügt.

Die Bevölkerungsstatistik und –prognose wurden in der Begründung auf den neuesten Stand gebracht.

Im Umweltbericht wurden die Verweise auf das Hessische Wassergesetz (Gewässerrandstreifen) ergänzt und die Auswirkungen der Fläche NO-W-2 auf das festgesetzte WSG II nä-



her erläutert. Außerdem wurde der Umweltbericht um eine Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf den vorsorgenden Bodenschutz ergänzt.

4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Fischbachtal strebt eine Stabilisierung und behutsame Entwicklung ihrer Bevölkerungszahlen an, bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die historisch gewachsenen Strukturen und der natürlichen Lebensgrundlagen. Damit soll sichergestellt werden, dass die heute vorhandenen Infrastrukturen auch in Zukunft erhalten, und bedarfsgerecht ausgebaut werden können. Die Innenentwicklungspotenziale wurden mehrfach geprüft, mit dem Ergebnis, dass die Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand begrenzt sind. Gemäß dem im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erstellten Baulückenkataster, gibt es ca. 50 potenzielle Baulücken in der Gemeinde. Nach der Befragung der Grundstückeigentümer stellte sich heraus dass nur etwa 20% der Grundstücke auch kurz- bis mittelfristig verfügbar sind. Um die anhaltende Nachfrage nach Grundstücken und Wohnraum in der Gemeinde zu befriedigen besteht daher die Notwendigkeit, Siedlungserweiterungsflächen im Außenbereich darzustellen. Der Entwicklungsschwerpunkt soll klar in Niedernhausen, als größtem Ortsteil der Gemeinde, liegen. Den anderen Ortsteilen sollen jedoch, im Rahmen der Eigenentwicklung, ebenfalls kleinere Entwicklungsflächen zugesprochen werden. Dazu wurden insgesamt 18 Zuwachsflächen untersucht. Dabei wurde sowohl nach städtebaulichen, naturschutzfachlichen und regionalplanerischen Kriterien geprüft, als auch die Belange des Landschaftsschutzes, des Denkmalschutzes oder des Grundwasserschutzes berücksichtigt. Zusätzliche Kriterien wie die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung wurden ebenfalls untersucht. Die Informationen wurden in sogenannten Steckbriefen zu den einzelnen, in Frage kommenden, Flächen zusammengetragen, welche dann als Grundlage für die weitere Entscheidungsfindung dienten. Nach Abwägung der verschiedenen Belange, wurden neun Flächen aufgegeben, und acht Flächen wurden, nach teils erheblicher Reduzierung, in den Flächennutzungsplan übernommen. Eine Fläche wurde im Laufe des Verfahrens entwickelt. In den meisten Fällen handelt es sich bei den neu dargestellten Flächen um Wohnbauflächen. Daneben wurde noch, an Stelle einer bisher als Gewerbegebiet dargestellten Fläche, eine gemischte Baufläche zur Ansiedlung eines Einkaufsmarktes dargestellt und im Zentrum Niedernhausen eine Fläche für den Gemeinbedarf.

Eine weitere Reduzierung der Neuausweisungen wurde nicht angestrebt, da ansonsten der Bedarf nicht mehr gedeckt werden kann und die Erreichbarkeit der Zielsetzung der Gemeinde in Frage gestellt würde.