

Zuwachsflächen für die städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Fischbachtal – Flächenbilanzen zur Entwicklung der Zuwachsflächen

Stand: Feststellungsbeschluss

Für die Gemeinde Fischbachtal weist der gültige Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 einen maximalen Bedarf an:

- **Wohnsiedlungsfläche von 6 ha für den Zeitraum 2002-2020**
- **Flächen für Gewerbe von < 5 ha für den Zeitraum 2006-2020**

aus. Zur Offenlage im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans hatte die Gemeinde Fischbachtal Stellung bezogen und eine Erhöhung der zulässigen Wohnsiedlungsfläche von 6 ha auf 10 Hektar beantragt. Für den Fortschreibungszeitraum des Flächennutzungsplans für den Zeitraum bis zum Jahr 2025 wurde der beantragten Größenordnung an zusätzlicher Wohnsiedlungsfläche bei Beachtung der regionalplanerischen Grundsätze zur Raum- und Siedlungsstruktur grundsätzlich zugestimmt.

In der ergänzenden Stellungnahme vom 17.02.2015 teilt das RP Darmstadt mit, eine Überschreitung von 50% des Tabellenwertes der Tabelle 1 des RPS/RegFNP 2010 für Siedlungsfläche wäre in Anbetracht der längeren Laufzeit des künftigen FNP denkbar. Damit sind 9 ha an zusätzlicher Wohnsiedlungsfläche möglich.

Rechtskräftige Bebauungspläne / Änderungen FNP seit 2002

Bezeichnung des Bebauungsplans	Wohngebiet [ha]	Mischgebiet [ha]	Gewerbegebiet [ha]	Sondergebiet [ha]	Anmerkung
Teichacker und 1. Änderung Teichacker (2006 / 2007)	1,4	---	---	---	
Teichacker 2. Abschnitt und 1. Änderung 2. Abschnitt (2008 / 2009)	1,1	---	---	---	
8. Änderung FNP sowie Bebauungsplan „Am Amtsacker“ 1. Änderung (2014)	1,2	0,6	1,3 0	---	Die Gewerbeflächen wird im Rahmen der Fortschreibung des FNP z.T. in gemischte Bauflächen umgewidmet.
Schlossblick (2011) und 1. Änderung Schlossblick (2012) (Nettofläche)	1,4	---	---	---	1. Änderung Schlossblick nur mit bestandsregelnder Funktion
Erweiterung „Am Falltorweg“ (2007)	0,3	---	---	---	
2. Änderung „Am Falltorweg“ (2008) und 3. Änderung „Am Falltorweg“ (2009)	---	---	---	---	Bestandsregelung (§ 34 BauGB), nicht in Flächenbilanz enthalten
Landhaus Bauer	---	---	---	---	laufendes Verfahren zur Bestandssiche- rung (bislang nur Aufstellungsbeschluss; nicht in Flächenbilanz enthalten)
Niedernhäuser Mühle (2009) <i>Geltungsbereich: 1,16 0,18 Grün, 0,16 MI, 0,82 WA</i>	0,8			(0,1)	Wohnbebauung in Bilanz enthalten; Bereich Hofreite (Mischbebauung) nur bestandsregelnde Funktion, nicht in Flächenbilanz enthalten
Erweiterung Campingplatz (2011)				(0,9)	überwiegend bestandsregelnde Funktion, daher nicht in Flächenbilanz enthalten
Summe [ha]	6,2	0,6	1,3	0,1	

Entwicklung Zuwachsflächen im Zuge der Fortschreibung FNP

Stand: geänderter ENTWURF

OT Niedernhausen

Fläche			Bestand	Neufassung FNP
Bezeichnung	Lage	Größe (ha)	Darstellung im FNP mit LP aus 1987	Darstellung
NI-W-3	Im Süden des OT angrenzend an die vorh. Wohn- und Mischbebauung in Hanglage	0,6	Flächen für die Landwirtschaft - Wiesen- und Weidewirtschaft	Wohnbauflächen (Rücknahme um 0,1 ha zu Gunsten einer Ausgleichsfläche)
NI-W-5	Im Norden des OT angrenzend an Bebauungsplan „Am Amtsacker“	0,8	Flächen für die Landwirtschaft – Wiesen- und Weidewirtschaft	Neue Zuwachsfläche (Wohnbaufläche)
NI-Ge-5	Östlich angrenzend an Schlossblick	1,0	Flächen für die Landwirtschaft – Wiesen- und Weidewirtschaft	Fläche für den Gemeinbedarf
NI-M-3	Nördlich angrenzend an Amtsacker	0,6 (-1,3 ha GE)	In der 8. Änderung FNP: Gewerbefläche	Mischbaufläche Rücknahme von GE Fläche (1,3 ha)
NI-S-4	Nördlich des Campingplatzes	0,1	Flächen für die Landwirtschaft - Wiesen- und Weidewirtschaft	Sondergebiet

OT Lichtenberg

Es sind keine Zuwachsflächen vorgesehen; städtebauliche Eigenentwicklung innerhalb Siedlungsbestand (Nachverdichtung) i. S. d. § 34 BauGB.

OT Steinau

Es sind keine Zuwachsflächen vorgesehen; städtebauliche Eigenentwicklung innerhalb Siedlungsbestand (Nachverdichtung) i. S. d. § 34 BauGB.

OT Billings

Fläche			Bestand	Neufassung FNP
Bezeichnung	Lage	Größe (ha)	Darstellung im FNP mit LP	Darstellung
BI-W-3	Im Osten zwischen bestehender Wohnbebauung und Waldrand	0,3	• Flächen für die Landwirtschaft • Neuanlage von Baumgruppen	Wohnbauflächen (Rücknahme um 0,1 ha da Teilfläche bereits nach § 34 BauGB bebaut))

OT Meßbach

Fläche			Bestand	Neufassung FNP
Bezeichnung	Lage	Größe (ha)	Darstellung im FNP mit LP	Darstellung
ME-W-1	Im Nordwesten, angrenzend an die vorhandene Bebauung	0,1	• Flächen für Landwirtschaft - Wiesen- und Weidewirtschaft • Neuanlage von Baumgruppen und -reihen	Wohnbaufläche (Rücknahme um 0,4 ha aufgrund naturschutzrechtlicher Konflikte)
ME-W-2	Im Südosten an der Rimdidimstraße	0,1	• Flächen für Landwirtschaft - Wiesen- und Weidewirtschaft • Ökologisch wichtige und wertvolle Bereiche • Pumpwerk	Wohnbaufläche (Rücknahme um 0,1 ha aufgrund naturschutzrechtlicher Konflikte)

OT Nonrod

Fläche			Bestand	Neufassung FNP
Bezeichnung	Lage	Größe (ha)	Darstellung im FNP mit LP	Darstellung
NO-W-2	2 Teilflächen, in Ortsmitte, angrenzend an Wohn- und Mischbebauung an der Rodensteiner Straße	0,3	• Flächen für die Landwirtschaft - Wiesen- und Weidewirtschaft • Quellenschutzgebiet	Wohnbauflächen (Änderung Abgrenzung aufgrund Gewässerufer)

Gesamtbilanz : Rechtskräftige Bebauungspläne und Zuwachsflächen 2002 bis 2025

Bauliche Nutzung	bereits rechtskräftig FNP Änderung [ha]	geplante Zuwachsfläche [ha]	Gesamtzuwachs [ha] für den Zeitraum 2000 - 2020
Wohnbauflächen (W)	6,2	2,2	8,4 9,05 (+50% M-Fläche)
Gemischte Bauflächen (M)	0,6	0,7	1,3 0,00 (50% W + 50% G)
Gewerbliche Bauflächen (G)	1,3	-1,3	0 0,65 (+50% M-Fläche)
Summe gesamt	8,1	1,6	9,7

Sondergebiet Campingplatz, Fläche für Gemeinbedarf Niedernhausen und Waldfriedhof nicht in Bilanz berücksichtigt