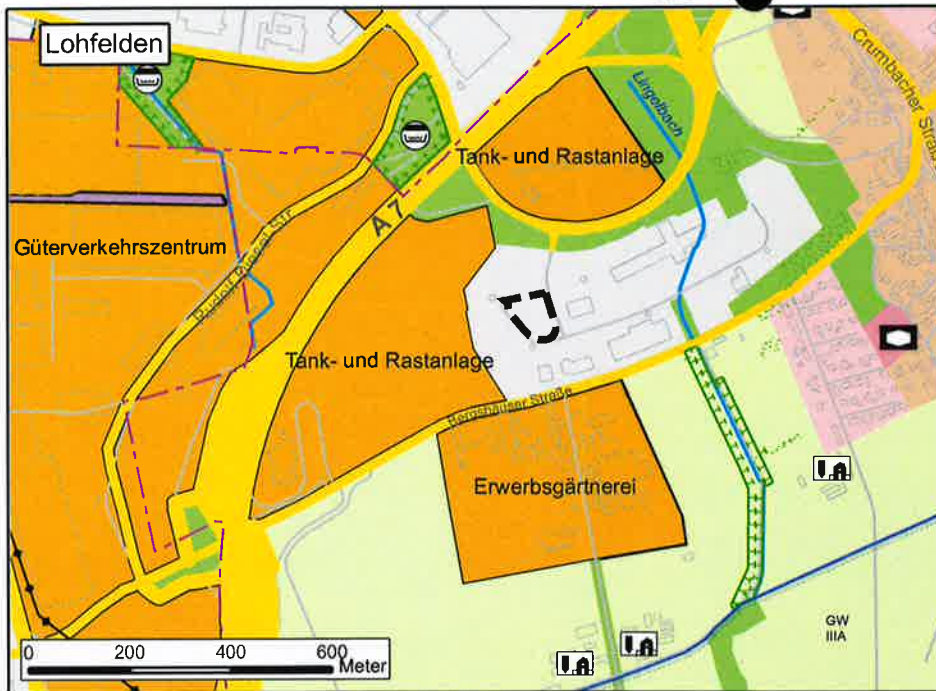
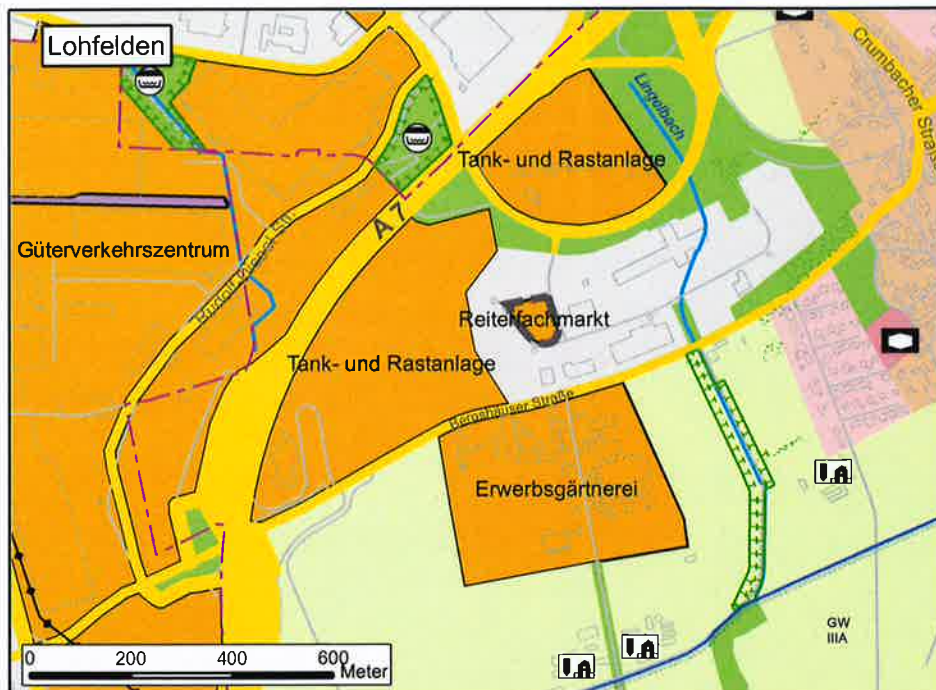


Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Geplante Änderung



Legende

- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen
- Straßenverkehrsflächen
- Bahnanlagen
- Grünflächen
- Regenwasserrückhaltebecken
- Flächen für die Landwirtschaft
- Landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich
- Trinkwasserschutzgebiete*
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
- Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG
- Fließgewässer
- Gemeindegrenzen
- Änderungsbereich

*Nachrichtliche Darstellung; der aktuelle Stand der nachrichtlichen Darstellungen kann bei den zuständigen Institutionen erfragt werden. Bei den Schutzgebieten kommt es zu Überlagerungen.

Quellenangaben und Hinweis auf überlassenes Datenmaterial:
 - Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
 - Regierungspräsidium Kassel, Obere Naturschutzbehörde (Daten verändert)
 - Darstellung auf der Grundlage von Daten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Daten verändert)



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirkensamwerdens des Planes gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 32 und die öffentliche Auslegung wurden in dem Ausschuss für Planung und Entwicklung am 12.06.2014 beschlossen.
2. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 21.06.2014. Der Planentwurf hat in der Zeit vom 30.06.2014 bis 30.07.2014 öffentlich ausgelegen.

3. Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 32 wurde von der Verbandsversammlung beschlossen am 02.12.2014.


Der Verbandsdirektor

 Andreas Güttler


4. Genehmigungsvermerke

GENEHMIGT

Verfügung vom 22.12.2014

Regierungspräsidium Kassel
 Im Auftrag: 

5. Die Erteilung der Genehmigung für die Flächenutzungsplan-Änderung ZRK 32 wurde nach Hauptsatzung am 22.01.2015 bekannt gemacht. Die FNP-Änderung ist damit rechtswirksam.

Der Verbandsdirektor

 Andreas Güttler

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK ZRK 32 "SO-Fachmarkt/Reiterbedarf", Lohfelden

Stand	geändert	Maßstab
19.02.2014 Hell./Özd.	12.05.2014	

Ständeplatz 13
 34117 Kassel
 www.zrk-kassel.de



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Kassel, den 07. März 2014
Geändert, den 13.05.14
Hel/Ka

(gemäß §§ 5 (5) und 2 (a) Baugesetzbuch (BauGB))

Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel
Änderungsbezeichnung: ZRK-32 „SO-Fachmarkt / Reiterbedarf“, Crumbach
Änderungsbereich: Gemeinde Lohfelden

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für den Bau eines Fachmarktes für Pferdesportartikel. Das Baugrundstück liegt im Bereich des interkommunalen Gewerbegebietes „Lohfeldener Rüssel“.

Die Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan soll von „Gewerbliche Bauflächen“ in „Sondergebiet Fachmarkt / Reiterbedarf“ geändert werden. Die Fläche hat eine Größe von 0,6 ha. Die Gemeinde Lohfelden stellt im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr. 51 „Am Lohfeldener Rüssel“, 2. Änderung, auf.

2. Allgemeine Grundlagen

2.1 Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Lohfelden im Ortsteil Crumbach in dem interkommunalen Gewerbegebiet. Er wird begrenzt im Osten von der Alexander-von-Humboldt-Straße, im Süden und Westen von der Matthäus-Merian-Straße, im Norden durch Flur 11, Flurstück 65/8.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches sind der Plankarte zu entnehmen.

2.2 Aktueller Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 08.08.2009 stellt „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Das Grundstück liegt inmitten eines Gewerbegebietes, das im Osten und Süden bereits bebaut ist. Weiter westlich schließt das „Sondergebiet Tank- und Rastanlage“ an. Die Autobahnab- und zufahrt „Lohfeldener Rüssel“ liegt weiter nördlich.

2.3 Regionalplan Nordhessen 2009:

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt für den Geltungsbereich der FNP-Änderung „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe/Bestand“ fest. Die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels in einem Gewerbegebiet widerspricht den Zielen der Raum- und Landesplanung. Der ZRK hat eine Abweichung von den Zielen der Raum und Landesplanung mit Schreiben vom 28.04.2014 beantragt, diese ist mit Verfügung vom 11.06.2014 zugelassen worden.

2.4 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan eingeflossen und bilden die Grundlage für den Umweltbericht zu der hier vorliegenden FNP-Änderung ZRK-32.

2.5 Entwicklungsplanung des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

- Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2015 (3/2006)

Die Änderung der Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ in „Sondergebiet Fachmarkt / Reiterbedarf“ beansprucht Bauflächen, die einer gewerblichen Entwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Gewerbeflächen am „Lohfeldener Rüssel“ sind als interkommunales Gewerbegebiet geplant und sollten autobahnaffine Nutzungen aufnehmen. Somit entspricht die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels an diesem Standort nicht den Zielen des SRK.

- Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (2/2007)

Das Angebot Reitersportartikel sind im Zweckverbandsgebiet zurzeit nicht ausreichend vorhanden, die Ansiedlung im Verbandsgebiet ist insgesamt positiv zu beurteilen. Allerdings widerspricht der Standort, wie bereits oben erwähnt, den Zielsetzungen der Entwicklungsplanungen des Verbandes. Die zentrenrelevante Angebotspalette des Fachmarkts für Pferdesportartikel soll im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt werden:

- | | |
|---|-----------------------|
| - Reitbekleidung und Reitschuhe/-stiefel | 150m ² VKF |
| - Randsortimente wie Bücher, Kalender; Videos zum Reitsport | 50m ² VKF |

- Gesamtverkehrsplan (GVP) 12/2003

Keine Aussage

3. Nutzungs- und Planungsziele

Die Gemeinde Lohfelden hat mit Schreiben vom 09.09.2013 die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ansiedlung des Fachmarktes für Reiterbedarf beantragt. Die Verbandsversammlung hat am 25.02.2014 den Aufstellungsbeschluss für das o.g. Verfahren gefasst. Der Investor, die Firma Krämer Pferdesport, will auf dem Grundstück ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² errichten. Hier soll die gesamte Palette des Reitersportzubehörs angeboten werden. Neben dem Marktgebäude soll im Außenbereich eine Vorführfläche geschaffen werden, um den Kunden mit ihren Pferden z.B. eine Sattelanprobe zu ermöglichen. Dem Investor ist die Lage in der Nähe der Autobahn von großer Bedeutung. Ein 20 m hoher Werbemast mit dem Logo der Firma Krämer soll den potentiellen Kunden den Weg weisen. Auf dem Gelände ist keine Produktion oder Lagerhaltung geplant.

Die Erschließung erfolgt über die Matthäus-Merian-Straße an der nördlichsten Stelle. Auf dem Gelände sind 60 Stellplätze angeordnet. Viele Kunden werden mit Pferdeanhänger kommen. Die Firma Krämer Pferdesport beauftragte zur Berücksichtigung der Belange der Schallimmissionen einen Gutachter zur Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens. Die durch die Betriebsaufläufe entstehenden Immissionen liegen im Bereich des zulässigen Leistungspegels an diesem Standort (Gewerbe). Zusätzliche bauliche oder organisatorische Schallschutzmaßnahmen sind nach Untersuchungen des Gutachters nicht erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll von „Gewerbliche Bauflächen“ in „Sondergebiet Fachmarkt / Reiterbedarf“ erfolgen.

Die Gemeinde Lohfelden führt im Parallelverfahren den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Am Lohfeldener Rüssel“, 2. Änderung, im Ortsteil Crumbach.

4. Planerische Überlegungen gem. § 1 (6) BauGB und Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

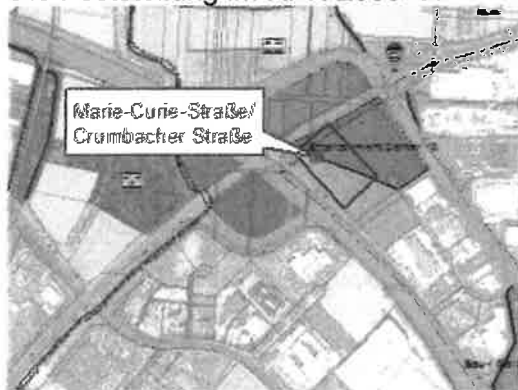
Ein Fachmarkt für Reitsportartikel existiert in Kassel und Umland bisher noch nicht. Eine Ansiedlung bedeutet eine Erweiterung des Einzelhandelsangebots im Kasseler Raum. Dies wird von den Mitgliedern des Fachbeirats KEP-Zentren positiv gesehen.

Problematisch war die Standortentscheidung in der Gemeinde Lohfelden an der Autobahnabfahrt/zufahrt im interkommunalen Gewerbegebiet. Diese Flächen waren für eine autobahnaffine Nutzung vorgesehen. Für den Reiterfachmarkt gab es den Versuch, andere Standorte zu finden. Ein wichtiges Kriterium für den Investor ist die räumliche Nähe und die Sichtbarkeit zur Autobahn.

Standortalternativenprüfung:

Eine Alternativfläche innerhalb der Gemeinde Lohfelden war das Grundstück Crumbacher-Straße Ecke Marie-Curie-Straße (1), der zweite mögliche Standort wäre die Otto-Hahn-Straße 34 (2).

1. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Sondergebiet-Entertainmentcenter“ und „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Das geplante Center wurde nie gebaut, eine neue Planung für das Grundstück gab es nicht. In der weiteren Umgebung ist großflächiger Einzelhandel mit einem Bau-/Gartenmarkt und einem Möbelmarkt angesiedelt. Die Erreichbarkeit wäre über die BAB A 7, A49 und dann die Marie-Curie-Straße gegeben. Die Feststellung im RPN 2009 ist „Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand“.



2. Die andere Fläche liegt direkt an der BAB A7, sie ist im FNP als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Auch diese ist im RPN 2009 als „Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand“ festgestellt. Die Erreichbarkeit wäre über die BAB A 7, A49 und dann die Marie-Curie-Straße sowie die Crumbacher-Straße (L3236) gegeben.



Für alle drei Flächen musste Planungsrecht geschaffen werden. Eine Abweichung von den Zielen der Raum- und Landesplanung ist erforderlich; da die Feststellungen im RPN der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel widersprechen.

Die letztendliche Entscheidung für die Lage am Lohfeldener Rüssel fiel aufgrund der Verfügbarkeit des Grundstücks, der besten Einsehbarkeit und Erreichbarkeit.

Da aufgrund der Veränderung der Darstellung des Flächennutzungsplans von Gewerbe auf Sondergebiet nach BauNVO keine erhebliche Veränderung des Maßes an baulicher Nutzung erfolgt, kann das Projekt unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange realisiert werden.

5. Flächenbilanz

Art der Nutzung	gültiger FNP ha	Änderung ha
Gewerbliche Baufläche	0,6	0,0
Sondergebiet Fachmarkt / Reiterbedarf	0,0	0,6
zusammen	0,6	0,6

bearbeitet:
Zweckverband Raum Kassel
Im Auftrag



Elke Hellmuth

Umweltbericht

Auf einer Flächengröße von 0,6 ha soll die Darstellung von „Gewerbliche Bauflächen“ in ein „Sondergebiet Fachmarkt/Reiterbedarf“ im FNP geändert werden. Die Fläche liegt in der Gemarkung Crumbach in Lohfelden.

Artenschutzrechtliche Betrachtung gem. Kap. 5 BNatSchG

Ermittlung der relevanten Arten

Zur Ermittlung der relevanten Arten werden zunächst vorhandene Daten und vorgeleistete Arbeit ausgewertet. Eigene vorgeleistete Arbeit findet sich in der Datenbank des ZRK, die auf den Kartierungen von Biotopkomplexen, der Realnutzungskartierung zum Landschaftsplan, Aktualisierungen der Realnutzung, faunistische/vegetationskundliche Gutachten im Verbandsgebiet, Auswertungen von Presse und sonstigen Mitteilungen sowie dem Bezug zu den im BNatSchG aufgeführten Anhangarten beruht. In diese Datenbank werden auch, soweit verfügbar, die Daten des Naturschutzinformationssystems des Landes Hessen (NATUREG), der NATIS-Datenbank (Hessen-Forst) sowie die Verbreitungskarten der Brutvogelarten Deutschlands (ADEBAR) integriert. Zusätzlich zur beschriebenen Datenermittlung wird eine Vorortuntersuchung (Sehen, Hören, Riechen) durchgeführt. Spezielle aktuelle Gutachten, welche nicht in die Datenbank eingepflegt sind, werden, soweit sie vorliegen, berücksichtigt.

Weder in der Datenbank noch vor Ort konnten prüfrelevante Arten festgestellt werden.

Prüfung auf mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind bezüglich der artenschutzrechtlichen Anforderungen der Verbote gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG artenschutzrechtliche Konflikte nicht erkennbar.

Umweltprüfung und Ausgleichsregelung gem. §§ 2 und 1a BauGB

Das parallel laufende Bebauungsplanverfahren beinhaltet einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB. Gemäß der Absichtungsregelung nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB beziehen wir uns auf die Aussagen der dortigen Umweltprüfung, die nachfolgend in den wichtigen Punkten wiedergegeben wird:

„Eingriffswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter

Bei den nachfolgenden Aussagen wird nicht von der realen Situation vor Ort, sondern von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 ausgegangen. D.h. bei der Prognose der potentiellen umweltbezogenen Eingriffswirkungen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Planänderung gegenübergestellt.

Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung	<p>Diluvialer Löss bzw. Lösslehm (Schluff, schluffiger Lehm) stellen die geologische Situation für die Bodenbildung und -entwicklung dar. Es haben sich mittel- bis tiefgründige Pseudogley-Parabraunerden mit hohem Produktionspotential entwickelt.</p> <p>Auf die biotische Ertragsfunktion bzw. das Produktionspotenzial bezogen ist generell von einer sehr hohen Empfindlichkeit (z.B. Versiegelung, Bodenabtrag) auszugehen. Lt. Standortkarte – Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung weisen die Böden eine gute Nutzungseignung für Acker (A 1) auf.</p> <p>Das Relief ist eben bis mäßig geneigt.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Böden haben aufgrund der flächenhaften ausgewiesenen Gewerbegebiete keine Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion und liegen seit einigen Jahren brach.</p>
Bodenfunktionen	<p>Die schluffig-lehmigen Böden weisen ein mittleres bis hohes Filter- und Puffervermögen auf (z.B. hohes Nitratrückhaltevermögen).</p> <p>Bzgl. der Grundwasserneubildung weisen die schluffreichen Böden eine mittlere bis geringe Durchlässigkeit auf.</p> <p>Die Böden weisen keine besondere Lebensraumfunktion auf.</p> <p>Lt. Karte der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (HLUG 2013) werden</p>

	<i>zusammengefasst die Bodenfunktionen im südlichen teil als ‚sehr gering‘ und im nördlichen Teil als ‚gering‘ eingestuft.</i>
<i>Vorbelastungen / Altlasten</i>	<i>Vorbelastungen entsprechend des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung sind nicht bekannt. Lt. Hinweis des RP Kassel, Dez. Altlasten, Bodenschutz sind keine Altablagerungen erfasst. Bzgl. von Einwirkungen auf den Bodenhaushalt hat durch die vormalige ackerbauliche Nutzung eine Strukturveränderung durch Bodenbearbeitung und Eintrag von Agrochemikalien (Dünger, Pestizide) stattgefunden. Die Flächen liegen seit einigen Jahren brach. Des Weiteren sind Schadstoffeinträge durch die lineare Emissionsquelle der A7 und Zubringer zu nennen.</i>
<i>Bodendenkmäler / Archäologische Fundstellen</i>	<i>Archäologische Bodendenkmale sind nicht bekannt.</i>
Wertigkeit Schutzgut Boden	geringe Bedeutung
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	<i>Bei der Prognose der Auswirkungen stellt der genehmigte B-Plan die Ausgangssituation dar. Dabei steht der Reduzierung vollversiegelter Flächen eine Reduzierung von Grünflächen gegenüber. Es sind keine relevanten, zusätzlichen Eingriffswirkungen gegeben. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzgl. des Bodenhaushaltes sind unter Kapitel 7.8 aufgeführt.</i>
Erheblichkeit	<i>Der Eingriff auf den Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen wird als gering bzw. nicht relevant gewertet.</i>

Schutzgut Wasser

<i>Schutzgebiete</i>	<i>Keine Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete vorhanden.</i>
<i>Bestand und Bewertung Grundwasser</i>	<i>Oberflächennahe Grundwasserschichten sind nicht zu erwarten. Die Hauptgrundwasserstöcke befinden sich in tieferen Schichten des unter dem Löss/Lösslehm liegenden Buntsandsteins. Die versiegelten Flächen sind nicht oder nur gering wasserdurchlässig. Die Grundwasserergiebigkeit ist als gering bzw. nicht relevant einzustufen. a) Bedeutung des Wasserdargebotpotenzials Aufgrund der fehlenden Versiegelung einerseits und der spezifischen geologischen Verhältnisse andererseits ist die Schutzwürdigkeit und somit die Empfindlichkeit des Wasserdargebotpotenzials als gering-mittel einzustufen. b) Empfindlichkeit des Grundwassers Die Verschmutzungsempfindlichkeit tiefer liegender Grundwasserschichten ist wegen der versiegelten Flächen und den darunter liegenden schluffig-lehmigen Deckschichten und deren Schutz- und Filterschicht als gering einzustufen.</i>
Wertigkeit Schutzgut Grundwasser	Geringe Bedeutung
<i>Oberflächengewässer</i>	<i>Oberflächengewässer bzw. Fließ- und Stillgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.</i>
Wertigkeit Schutzgut Gewässer	Geringe Bedeutung
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	<i>Der Reduzierung vollversiegelter Flächen steht die Reduzierung von Grünflächen gegenüber. Es sind keine zusätzlichen Eingriffswirkungen auf das Grundwasserdargebot- und Wasserrückhaltepotenzial gegeben.</i>
Erheblichkeit	<i>Der Eingriff auf den lokalen Grundwasserhaushalt wird als gering bzw. nicht relevant gewertet.</i>

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Aufgrund erforderlicher Aussagen zum Artenschutz (Potentialeinschätzung) wird zum Schutzgut Pflanzen/Tiere auch die reale Situation beschrieben und bewertet. Die Prognose der Auswirkungen bezieht sich als Ausgangssituation jedoch auf das planungsrechtlich festgesetzte Gewerbegebiet.

Bestand und Bewertung	<i>Im Geltungsbereich sind folgende Biotoptypen vorhanden:</i>
<i>Vegetation / Biotoptypen Der Biotoptypenschlüssel einschließlich der entsprechenden Typ-Nr. orientiert sich an den Standard-Nutzungstypen der hessischen Kompensationsverordnung.</i>	<u>09.210 B Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte</u> <i>Auf einer seit einigen Jahren nicht mehr ackerbaulich genutzten Fläche haben sich flächenhafte ruderale Staudenfluren, in Teilbereichen mit aufkommender Gehölzsukzession, entwickelt. Kennzeichnende Arten sind Tüpfel-Johanniskraut (<i>Hypericum perforatum</i>), Beifuß (<i>Artemisia vulgaris</i>), Rainfarn (<i>Tanacetum vulgare</i>), Goldrute (<i>Solidago canadensis</i>), Weidenröschen (<i>Epilobium spec.</i>), Ackerkratzdistel (<i>Cirsium arvense</i>), Lanzettdistel (<i>Cirsium lanceolatum</i>), Glatthafer (<i>Arrhenatherum elatior</i>), Knautgras (<i>Dactylis glomerata</i>), Quecke (<i>Agropyron repens</i>), Rotschwinger (<i>Festuca rubra</i>), Raygras (<i>Calamagrostis epigeios</i>) u.a. Dazu treten mosaikartig Pioniergehölze wie Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Salweide (<i>Salix caprea</i>) und Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) auf. Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Geltungsbereich 5 m breite Grünflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) randlich der Straßen festgesetzt.</i>

<i>Vorbelastungen</i>	<i>Nicht relevant.</i>
<i>Potentiell natürliche Vegetation</i>	<i>Aufgrund der planungsrechtlich versiegelten Flächen nicht relevant</i>
<i>Schutzgegenstände lt. BNatSchG bzw. HAGBNatSchG</i>	<i>Schutzgebiete und Schutzobjekte wie Natura 2000, NSG, LSG, ND, geschützte Biotope) sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen bzw. vorhanden.</i>
<i>Bestand und Bewertung Fauna / Lebensräume</i>	Fauna <i>Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten einschließlich von Brutvögel ist aufgrund der zuvor beschriebenen Habitatstrukturen, die sich großflächig nach Norden ausweiten, nicht auszuschließen, wenngleich auch Vorbelastungen bestehen (angrenzende Straßen und benachbarte gewerbliche Bebauung).</i>
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	Vegetation/Biotope <i>Die Planänderung führt zu einem reduzierten Anteil von Grünflächen bzw. Flächen für Anpflanzungen. Dadurch sind geringfügig höhere Eingriffswirkungen gegeben. Das Umfeld des Geltungsbereiches ist durch die beschriebenen anthropogenen Nutzungen geprägt, sodass keine besondere Biotopverbundfunktion festzustellen ist.</i> Fauna <i>Für die Tierwelt führt die Planänderung zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung. Durch die geplanten höheren Grünflächenanteile ist eine Eingriffsminimierung gegeben.</i> <i>Hinweis:</i> <i>Auf artenschutzrechtliche Belange wird gesondert in Kapitel 7.10 „Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung“ eingegangen.</i>
Erheblichkeit <i>Schutzgut Klima / Luft</i>	<i>Der Eingriff auf Vegetation//Biotope wird als gering gewertet.</i>

<i>Bestand und Bewertung</i>	<p>a) <i>Bedeutung des Klimas</i> <i>Das Plangebiet stellt einen Teil eines großflächigen Gebietes mit Siedlungsklima dar. Frischluft-/Kaltluftproduktion findet nur kleinflächig statt.</i> <i>Dem Planungsgebiet kommt bzgl. der Klimafunktion 'Lufttransport / Luftaustausch' trotz der planungsrechtlich festgesetzten Bebauung eine Bedeutung für die Siedlungsbereiche Lohfeldens keine relevante Bedeutung zu.</i></p> <p>b) <i>Empfindlichkeit des Klimas</i> <i>Bei Winden aus südwestlicher Richtung weist das Planungsgebiet eine eingeschränkte Funktion für den Luftaustausch bzw. für die Frischluftversorgung auf. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Empfindlichkeit des Klimas bzw. dieser Klimafunktion als mittel zu werten.</i></p> <p>c) <i>Vorbelastung des Klimas</i> <i>Durch die bisherige Gewerbebebietsentwicklung einschließlich der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist ein flächenhafter Verlust von Kaltluftentstehungs und -abflussgebieten gegeben und zusätzlich zu erwarten. Des Weiteren stellt die stark befahrene A 7 als Emissionsquelle eine lufthygienisch wirksame Belastung dar.</i></p>
Wertigkeit <i>Schutzgut Klima / Luft</i>	Geringe Bedeutung
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	<i>Durch den leicht reduzierten Versiegelungsanteil einerseits und die Reduzierung von Grünflächen andererseits sind geringfügig zusätzliche Eingriffswirkungen gegeben. Die maximal zulässige Firsthöhe von 13 m wird um 3,50 m unterschritten, sodass bzgl. Luftaustausch eine Minimierung zu erwarten ist. In der Gesamtbetrachtung sind keine zusätzlichen Eingriffswirkungen auf die Klimafunktion gegeben.</i>
Erheblichkeit	<i>Der Eingriff auf Klimafunktionen, Lufttransport und Luftaustausch ist als gering zu werten.</i>

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

<i>Bestand und Bewertung</i>	<i>Im Planungsgebiet und dessen Umfeld stellt landschaftsbildbezogen ein großflächiges Gewerbegebiet mit starker anthropogener Überformung die planungsrechtliche Ausgangssituation dar.</i> <i>Für die Erholungs-/Freiraumnutzung weist der Geltungsbereich und sein Umfeld keine Bedeutung auf.</i>
Wertigkeit <i>Orts-/Landschaftsbild</i>	Gering
<i>Prognose der Auswirkungen</i>	<i>Die Planänderung führt zu einem reduzierten Anteil von Flächen für Anpflanzungen, wodurch geringfügig zusätzliche Eingriffswirkungen gegeben sind. Aufgrund der reduzierten maximal zulässigen Gebäudehöhe ist eine Eingriffsminimierung gegeben. In der Gesamtbetrachtung sind keine zusätzlichen Eingriffswirkungen auf das Landschaftsbild gegeben.</i>
Erheblichkeit	<i>Der Eingriff auf das Landschafts-/Ortsbild wird als gering eingestuft.</i>

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Bestand und Bewertung	Das planungsrechtlich festgesetzte Gewerbegebiet und dessen Umfeld weist keine Bedeutung für das Wohnen und die Erholungs- und Freiraumnutzung auf.
Wertigkeit Schutzgut Mensch	Gering
Prognose der Auswirkungen	Durch das Planungsvorhaben sind durch den Kundenverkehr periodisch höhere Belastungen im Vergleich zu einer gewerblichen Nutzung zu erwarten.
Erheblichkeit	Der Eingriff auf die Erholungs-/Freiraumnutzung und Wohnen wird als gering bzw. nicht relevant eingestuft.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung	Es sind keine archäologischen Fundstätten bzw. Bodendenkmale bekannt. Kulturdenkmäler und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.
Wertigkeit Kultur- und Sachgüter	Geringe Bedeutung
Prognose der Auswirkungen	Keine relevanten Auswirkungen
Erheblichkeit	Der Eingriff auf Kultur- und Sachgüter wird als gering bzw. nicht relevant gewertet.

Wechselwirkungen

Bestand und Bewertung	Es bestehen aufgrund des planungsrechtlich genehmigten Gewerbegebietes keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Landschaftsbild Mensch Erholung, Boden – Wasser und Biotope – Tiere, Pflanzen.
Wertigkeit Wechselwirkungen	siehe Bedeutung bei den einzelnen Schutzgütern, keine darüber hinausgehende Bedeutung.
Prognose der Auswirkungen	siehe Beschreibung bei den Schutzgütern
Erheblichkeit	Der Eingriff auf Wechselwirkungen wird als gering bzw. nicht relevant gewertet.

Zusammenfassung der Eingriffswirkungen

Durch die Änderung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet sind für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Mensch/Bevölkerung und Kultur-/Sachgüter **keine Beeinträchtigungen** zu erwarten. Geringfügige Eingriffswirkungen sind durch die Reduzierung von Grünflächen bzw. Flächen für Anpflanzungen auf die Schutzgüter Vegetation gegeben." (Auszug aus der Umweltprüfung des Bebauungsplanes, Planungsbüro PWF)

Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht weiter mitzuteilen.. Da gemäß § 17 Baunutzungsverordnung die Obergrenzen für Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl in Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten nicht differieren, kann auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) in Anlehnung an § 1a Abs. 3 Satz 6 aufgrund der geplanten Änderung der Darstellung nicht auf erhöhte Eingriffswirkungen gefolgert werden.

**HESS. NIEDERSÄCHSISCHE
ALLGEMEINE**

vom 22. 01. 2015

**Amtliche Bekanntmachung
des
Zweckverbandes
Raum Kassel**



**Bauleitplanung des Zweckverbandes
Raum Kassel**

**– Genehmigung der Änderung des
Flächennutzungsplanes des
Zweckverbandes Raum Kassel –
Änderungsbezeichnung: ZRK-32
„SO-Fachmarkt/ Reiterbedarf“
Crumbach Gemeinde Lohfelden**

Das Regierungspräsidium in Kassel hat mit Verfügung vom 22.12.2014 – Az.: 21/1-ZRK-6- die von der Versammlung des Zweckverbandes Raum Kassel am 02.12.2014 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Gemeinde Lohfelden, Ortsteil Crumbach – Änderungsnummer: ZRK-32 „SO-Fachmarkt/ Reiterbedarf“ – gemäß § 6 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I. S. 2414ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) genehmigt. Die Genehmigungsverfügung hat folgenden Wortlaut:

„Die von der Versammlung

des Zweckverbandes Raum Kassel am 02.12.2014 beschlossene Flächennutzungsplanänderung wird hiermit gemäß § 6 (1) Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt. Der Plan kann somit in der vorliegenden Fassung gemäß § 6 (5) BauGB wirksam werden.“

Mit dieser Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Unbeachtlich sind

1. eine Verletzung der in § 214 (1) Nr. 1–3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts gegenüber dem Zweckverband Raum Kassel geltend gemacht worden sind.

Jeder kann die Flächennutzungsplan-Änderung und die dazugehörige Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung zur Beachtung der Umweltbelange in der Behörde des Zweckverbandes Raum Kassel, Ständeplatz 13, 2. Stock, in 34117 Kassel während der Dienstzeiten (Mo.–Do. 8.45 Uhr–15.00 Uhr, Fr. 8.45 Uhr–12.00 Uhr) einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Kassel, 19.01.2015

Zweckverband Raum Kassel
Andreas Güttler, Verbandsdirektor

Zusammenfassende Erklärung

zur Änderung Nr. 32 des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel



gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch **Januar 2017**

Inhalt

Vorbemerkung - Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB).....	1
1. Ziel der Änderung Nr. 32 des Flächennutzungsplanes (FNP).....	1
2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	2
3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	2
4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante.....	2
5. Ergebnis der Abwägung	2

Vorbemerkung "Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) BauGB"

Nach § 6 (5) BauGB wird der Flächennutzungsplan (FNP) bzw. eine Änderung des FNP mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde rechtswirksam. Die vorliegende Änderung ist am 22.01.2015 rechtswirksam geworden. Der FNP-Änderung ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen

- über die *Art und Weise*, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden
- und aus welchen *Gründen* der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden *anderweitigen Planungsmöglichkeiten* gewählt wurde.

Dieser gesetzlichen Verpflichtung wird mit den folgenden Ausführungen genügt.

1. Ziel der Änderung Nr. 32 des Flächennutzungsplanes

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für den Bau eines Fachmarktes für Pferdesportartikel. Das Baugrundstück liegt im Bereich des interkommunalen Gewerbegebietes „Lohfeldener Rüssel“.

Die Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan soll von „Gewerbliche Bauflächen“ in „Sondergebiet Fachmarkt / Reiterbedarf“ geändert werden. Die Fläche hat eine Größe von 0,6 ha. Die Gemeinde Lohfelden stellt im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr.51 „Am Lohfeldener Rüssel“, 2. Änderung auf.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Natur- und Landschaftsschutz nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, wurden untersucht, Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich schutzgutbeeinträchtigender Wirkungen vorgeschlagen.

Grundlagen dieser Umweltprüfung waren:

- der Landschaftsplan des ZRK vom März 2007 (wirksam seit 19.10.2007) einschließlich des Klimagutachtens des ZRK (1999 und 2009),
- der Landschaftsrahmenplan 2000,

- Geräuschimmissionsprognose von GSA vom 29.10.2013
- Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des BPlans Nr. 51 des Planungsbüros PWF
- die Biotoptypenkartierung und Bestandserhebung sowie die Umweltdatenbank des ZRK, die auch Grundlagendaten der von Landesbehörden gelieferten Schutzflächen, die Altlastendatei und die digitale Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie beinhaltet.

Weitere Elemente der Umweltprüfung werden im Rahmen der Bebauungsplanung bearbeitet.

Geringfügige Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB sind durch die Reduzierung von Grünflächen bzw. durch Flächen für Anpflanzungen auf das Schutzgut Vegetation zu erwarten. Weitere Beeinträchtigungen weiterer Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Anforderungen der Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht erkennbar.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die vorgetragenen Anregungen zu Vorentwurf und Entwurf der Flächennutzungsplanänderung bezogen sich primär auf die Abweichung regionalplanerischer Ziele und die Umsetzung von Anlagen der technischen Infrastruktur.

Dabei war dazulegen, dass

- das Verfahren zur Abweichung von den Zielen der Raum- und Landesplanung beantragt wurde,
- die Hinweise zur Beachtung für die verbindliche Bauleitplanung an die zuständige Gemeinde weitergeleitet wurden.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass den Anregungen bereits im Zuge der Planung ausreichend Gewicht beigemessen worden war.

4. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante

Planungsalternativen wurden bereits in der Vorphase geprüft.

Der Standort widerspricht den Entwicklungsvorstellungen des Siedlungsrahmenkonzeptes 2015 (SRK), da die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels der geplanten gewerblichen Entwicklung des Standorts entgegensteht.

Für die beiden betrachteten Alternativen zu diesem Standort hätte ebenfalls Planungsrecht geschaffen werden müssen, als auch eine Abweichung von den Zielen der Raum- und Landesplanung beantragt werden. Die Entscheidung für die Lage am Lohfeldener Rüssel fiel aufgrund der Verfügbarkeit des Grundstücks, der besten Einsehbarkeit und Erreichbarkeit.

Durch die Veränderung der Darstellung des Flächennutzungsplans von Gewerbe auf Sondergebiet erfolgt nach BauNVO keine erhebliche Veränderung des Maßes an baulicher Nutzung.

5. Ergebnis der Abwägung

Die Abwägung der Erweiterung des Einzelhandelsangebots im Bereich Reitsportartikel gegen die an diesem Standort vorgesehene gewerbliche Entwicklung fiel zugunsten des Einzelhandelsstandort aus.