



## Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Brand

### 29. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilders, hier Ortsteil Brand

#### Begründung zum Vorentwurf

<b>Verfahrensübersicht:</b>	28.10.2019	Beschluss zur Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hilders, OT Brand (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
	14.11.2019	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB  Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB  Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss zur Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 und 4 Abs.2 BauGB)  Durchführung der Formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB  Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Fassung des Feststellungsbeschlusses (§6 BauGB)  Genehmigung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hilders im Ortsteil Brand durch das Regierungspräsidium Kassel

#### Bearbeitung:

**KH** PLANWERK  
**KH Planwerk GmbH**  
Bergstraße 7  
36100 Petersberg

Ansprechpartner:  
Dipl. Landschaftsarchitektin Tina Knopf  
Mail: [tina.knopf@kh-planwerk.de](mailto:tina.knopf@kh-planwerk.de)

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung der Planänderung	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplans	3
1.3	Planungsrechtliche Situation	4
<b>2</b>	<b>STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>5</b>
2.1	Ausgangslage und Planung	5
2.2	Verfahrensstand	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Immissionsschutz	6
<b>3</b>	<b>NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE</b>	<b>7</b>
3.1.1	Artenschutz	7
3.1.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß §5 Abs. 2a BauGB	7
3.2	Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten	7
3.3	Denkmalschutz	8
3.4	Flächenbilanz	8
<b>4</b>	<b>KENNZEICHNUNG / HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>8</b>
4.1	Rechtliche Grundlagen	8
<b>5</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>8</b>

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Veranlassung der Planänderung**

Die Firma Holzbau Gutmann, ein mittelständiges Unternehmen mit Firmensitz in Hilders – Brand, plant die Erweiterung einer bestehenden Halle / Baukörpers sowie die Herstellung einer weiteren Zufahrtsmöglichkeit über den südwestlich an ihr Grundstück angrenzenden Wirtschaftsweg. Des Weiteren ist beabsichtigt, ein zwei Musterhäuser mit integrierter Ausstellungsfläche im südöstlichen Bereich herzustellen.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für den Standort der Erweiterung sowie der Musterhäuser Landwirtschaftsfläche vor. Auch die bestehende über Bauantragsplanungen gesicherte Bebauung nordöstlich der Erweiterungsfläche der Firma Gutmann wird im bestehenden Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Aufgrund des geplanten Planungsvorhabens der Firma Gutmann in Hilders Brand ihre Firma baulich zu erweitern und der Tatsache, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesen Bereichen erforderlich.

Mit der Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Hilders, hier im OT Brand, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung der Firma Holzbau Gutmann“ in OT Brand geschaffen werden.

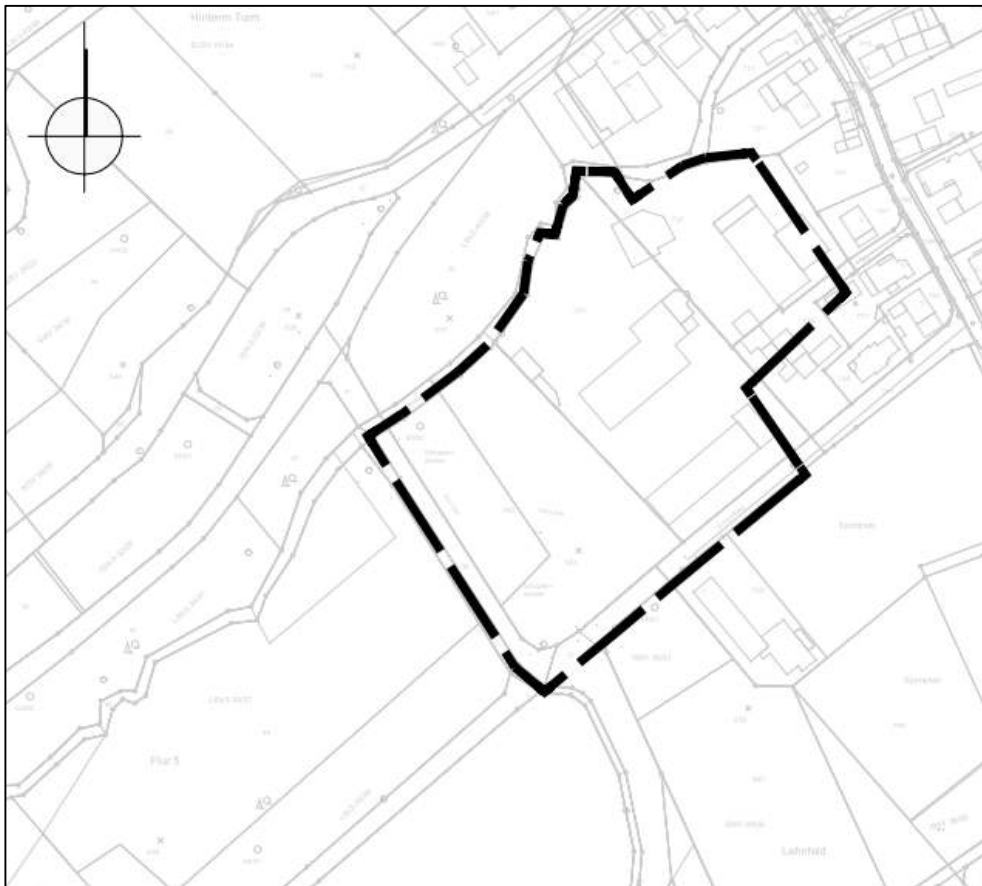
### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hilders umfasst das gesamte Gebiet der Marktgemeinde Hilders mit seinen Ortsteilen.

Die 29. Änderung bezieht sich auf die nachfolgenden Flächen im Ortsteil Brand mit einer Fläche von ca. 2,47 ha:

- Gemarkung Brand, Flur 5, Flurstücke 39, 38/2, 37/1 sowie Flur 1, Flurstücke 73/7, 73/8 und 73 teilweise.

Die Lage des Geltungsbereiches der 29. Änderung des Flächennutzungsplans ist in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.

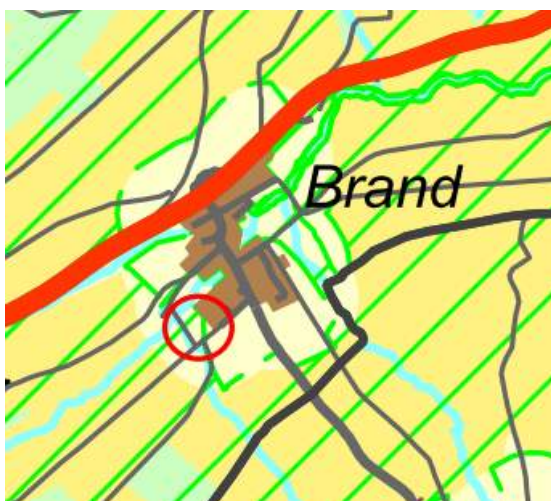


Übersichtskarte des Plangebietes, ohne Maßstab

### 1.3 Planungsrechtliche Situation

#### Regionalplan Mittelhessen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 wird der Geltungsbereich teilweise bereits als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen, der daran angrenzende Planbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Natur und Umwelt.



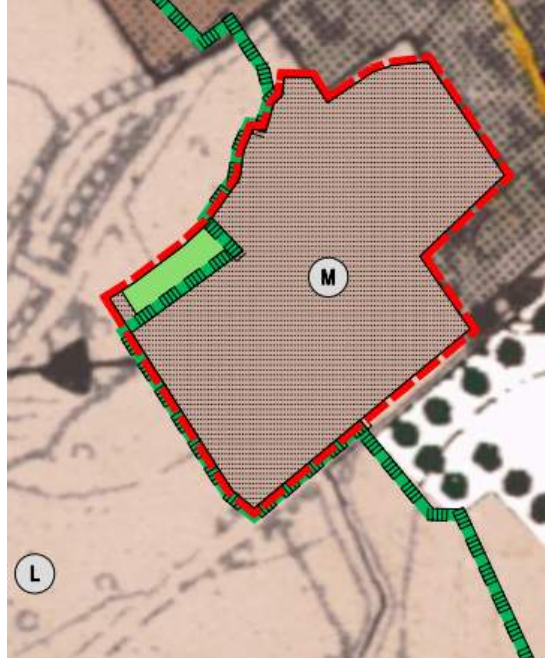
Ausschnitt RRÖP Nordhessen, Bereich OT Brand

#### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hilders wird der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung der Firma Holzbau Gutmann“ im OT Brand zu schaffen, soll daher der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert werden.



Ausschnitt rechtskräftiger FNP



Ausschnitt der 29. Änderung des FNP

### **Schutzgebiete / Schutzausweisungen**

Im Plangebiet/Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes selbst befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“. Die Innengebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde durch das RP Kassel 2018 geändert. Die neuen Grenzen wurden die die Darstellung der 29. Änderung übernommen.

Schutzgebiete im Sinne §§ 21 bis 29 BNatSchG sowie NATURA 2000-Gebiete (§32 BNatSchG) befinden sich nicht im Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplans.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß §30 BNatSchG befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht bekannt.

## **2 Städtebauliche Situation**

### **2.1 Ausgangslage und Planung**

Die Geltungsbereiche der 29. Änderung ist durch die über Bauantragsverfahren rechtlich genehmigte Mischgebietsbebauung im Nordosten des Plangebietes charakterisiert sowie über die südlich daran angrenzende Offenlandschaft (hier Wiesen und Acker).

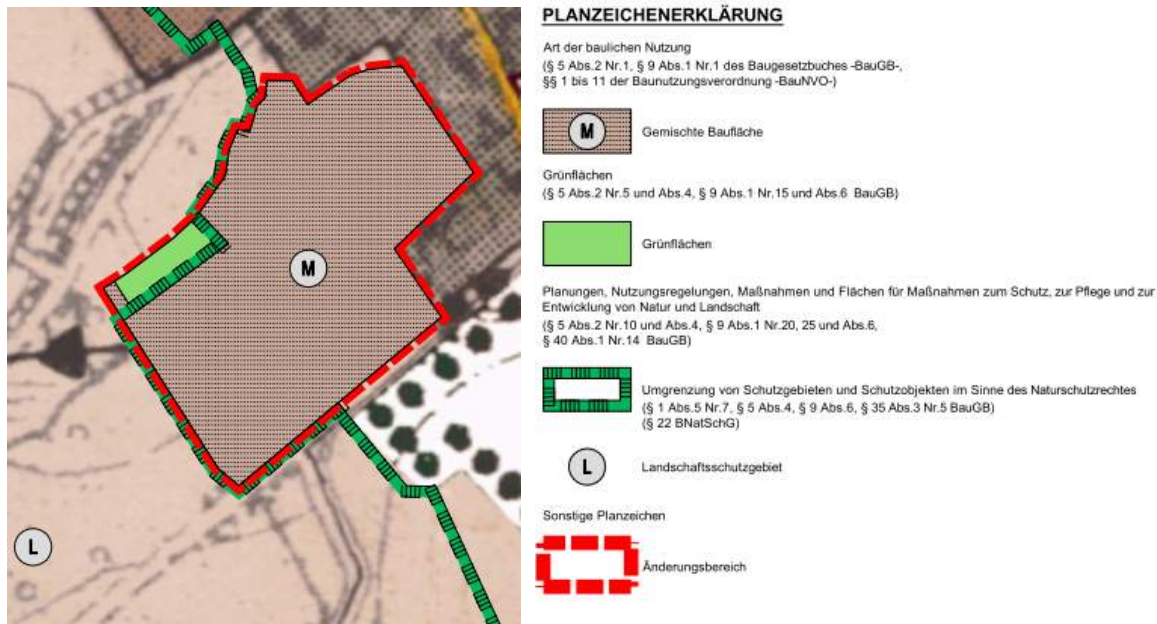
Südwestlich des Geltungsbereiches befinden sich der Sportplatz sowie die Feuerwehr von Brand.

Der Firmensitz der Firma Holzbau Gutmann befindet sich hier innerhalb der bestehenden Bebauung und wurde durch Bauantragverfahren rechtlich genehmigt.

Die geplante Erweiterung der Firma betrifft die bestehende Halle, welche nach Süden hin erweitert werden soll. Weiterhin möchte die Firma Holzbau Gutmann zwei Musterhäuser aufstellen.

Auch die neue Innengebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Hessische Rhön“ wird in die Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Die Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes

tes am westlichen Rand des Änderungsbereiches sollen wie im Bestand auch weiterhin als Grünflächen festgesetzt werden.



Lage der Änderungsbereiche sowie Darstellung der geplanten Festsetzungen

## 2.2 Verfahrensstand

Zur Umsetzung des Planziels ist die Schaffung von Bauplanungsrecht erforderlich. Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hilders hat hierzu am 28.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Hilders, die Billigung des Vorentwurfs sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3,4 Abs.1 BauGB) gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich im Hilderer Blättchen am 14.11..2019 bekannt gemacht.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Hilders im Ortsteil Brand ist es, die geplante Erweiterung der Firma Holzbau am priorisierten Ort zu realisieren sowie die bereits genehmigte Bestandsbebauung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Dazu sollen Gemischte Bauflächen sowie Grünflächen ausgewiesen werden. Durch die Zulassung der der Erweiterung der Gemischten Bauflächen in Brand, soll der Flächennutzungsplan im Bereich der Bestandsbebauung aktualisiert werden und der Firma Holzbau Gutmann die Erweiterung ihrer Firma bzw. Ihrer Halle hier am südlichen Ortsrand ermöglicht werden.

Gemäß §8 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde das Parallelverfahren anwenden, da mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden kann (Parallelverfahren).

## 2.3 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist durch den Schlichtweg im Süden des Geltungsbereichs, gegeben. Dementsprechend ist die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze gewährleistet.

## 2.4 Immissionsschutz

Schädliche Umwelteinwirkungen sind zu vermeiden. Dazu sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen gemäß §50 BImSchG entsprechend zuzuordnen. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 – Schallschutz im Städtebau gilt es dabei zu beachten. Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sind bezüglich des Vorhabens keine immissionsschutzrechtlichen Nutzungskonflikte zu erwarten.

### 3 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach §2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Die Umweltbelange werden im §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechts, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu beachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. §1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der §2 Abs. 4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung – definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der §2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des §2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß §1a BauGB auszugleichen.

#### 3.1.1 Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit streng geschützter Arten oder geschützter Lebensstätten nach §44 BNatSchG vor, die durch die Planung unmittelbar bzw. direkt beeinträchtigt werden können.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach §55ff. HBO).

Des Weiteren ist von Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1.März – 30.Sept) gemäß §39 BNatSchG abzusehen.

#### 3.1.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß §5 Abs. 2a BauGB

Ggf. notwendige Ausgleich-/Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge der konkreten Bauleitplanung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung der Firma Holzbau Gutmann“ zugeordnet.

### 3.2 Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten

Der Marktgemeinde Hilders liegen derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes vor.

### 3.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

### 3.4 Flächenbilanz

Gliederung der 29. Änderung:

Gemischte Baufläche:	ca. 23.420 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	ca. 1.280 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>24.700 m<sup>2</sup> (2,47 ha)</b>

## 4 Kennzeichnung / Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

Die für den Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hilders getroffenen Kennzeichnungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise behalten auch für die 29. Änderung des Flächennutzungsplans weiterhin ihre Gültigkeit.

### 4.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.06.2018 (GVBl. I S.291)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. i S. 291)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i.S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. i.S. 3434)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl i. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl S. 184)

## 5 Kosten

Da das Gebiet vollständig erschlossen ist, entstehen für die Marktgemeinde Hilders durch die Realisierung der Planung keine Kosten. Weiterhin werden die Kosten der Planung durch den Vorhabenträger Firma Holzbau Gutmann getragen. Dies wird über einen Erschließungsvertrag gesichert.