



**Gemeinde Grasellenbach**

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
für den Bereich „Auf der Tromm“**

**Gemarkung Ober-Scharbach**

## **B E G R Ü N D U N G**

mit integriertem

**UMWELTBERICHT**

**Vorentwurf**

**02. Oktober 2024**

Bearbeitung: B. Sc. Alina Gundlach  
Dr. rer. nat. Christiane Koch  
M.Sc. Lisa Paliga



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: [info@pbkoch.de](mailto:info@pbkoch.de)

## Inhaltsverzeichnis

Seite

### Teil A

1.	Geltungsbereich.....	3
2.	Bestand .....	3
3.	Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung.....	3
4.	Übergeordnete und sonstige Planungen.....	4
5.	Umweltprüfung und Grünordnung.....	5

### Teil B: Umweltbericht

Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Auf der Tromm“, Gemeinde Grasel-  
lenbach, Gemarkung Ober-Scharbach

## Teil A

### 1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung „Auf der Tromm“ liegt im zur Gemarkung Ober-Scharbach gehörenden Siedlungsbereich „Tromm“ südöstlich des Gasthauses „Zur schönen Aussicht“. Das Plangebiet umfasst den Bereich hinter den Stellplätzen am Straßenrand der Flurstücke 269/10, 271/2 und 271/3 in der Flur 1. Die Flurstücke liegen jeweils nur teilweise im Plangebiet. Der Geltungsbereich weist eine Extensivrasenfläche auf. Hinzu kommt die angrenzende Maßnahmenfläche F1 auf Flurstücken 271/2, 269/9 und 269/10, jeweils teilweise, der Flur 1 in der Gemarkung Ober-Scharbach. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt somit rd. 4.600 m<sup>2</sup>.

### 2. Bestand

Die Flurstücke 271/2, 271/3, 269/10 und 269/9 liegen in einem Wohngebiet mit einer offenen Bebauung, welches sich durch großzügige Grundstücke auszeichnet. Außerdem befindet sich in dem Gebiet viel Grün, angrenzend an Waldflächen. Der für eine Neubebauung vorgesehene südliche Teil des zum Gasthaus/Pension zugehörigen Grundstückes ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche gekennzeichnet. Die Grünfläche wird als Extensivrasen genutzt und ist von Gehölzstrukturen gesäumt. Im Westen befindet sich ein Schotterparkplatz, welcher durch Gehölze von der Grünfläche abgetrennt wird (Begehung vom 24.05.23). Dieser ist im Flächennutzungsplan als Parkplatz gekennzeichnet. Im Norden liegen Teile der Ausgleichsfläche F1 auf Flächen welche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gekennzeichnet sind. Auf dieser Fläche befinden sich ebenfalls Extensivrasen und Gehölzstrukturen (Begehung vom 24.05.23).

### 3. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist der Mangel an zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in Ober-Scharbach und speziell im Siedlungsbereich „Tromm“. Um diesem Mangel entgegenzuwirken soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden mit dem Ziel der Generierung neuer Bauplätze für Wohnbebauung im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum. In diesem Rahmen soll ein Bereich für Wohnhäuser auf einer Fläche von rund 2.600 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken 271/2 und 271/3 (jeweils teilweise) ausgewiesen werden. Nördlich hiervon, auf Flurstück 271/2 und 269/10 soll eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft als rechtsverbindliche Ausgleichsfläche ausgewiesen werden. Im Rahmen der sich noch in Bearbeitung befindenden Flächennutzungsplanneuaufstellung und diverser Bauvoranfragen ergab sich, dass aktuell keine freien Baulücken in Ober-Scharbach existieren.

Mit der Ausweisung der Bauplätze wird auch das Ziel verfolgt, das Gasthaus/Pension „Zur schönen Aussicht“ zu erhalten, da dieses als Versammlungs- und Übernachtungsort eine wichtige lokale und touristische Funktion einnimmt. Da der derzeitige Besitzer bereits im Ruhealter ist, jedoch auf der Tromm wohnen bleiben möchte, droht eine Schließung des Gasthauses aus Altersgründen, wenn er das Gasthaus nicht verkaufen kann und an anderer Stelle auf der Tromm einen Alterssitz errichten kann. Über diesen konkreten Bedarf hinaus wird noch ein weiterer Bauplatz ausgewiesen, um der allgemeinen Nachfrage im Bereich Tromm ein Angebot entgegenstellen zu können.

Hinsichtlich der Begrenztheit von Grund und Boden und des Gebots des behutsamen Umgangs mit Natur und Landschaft kommt der Schaffung von Wohnraum innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils eine hohe Bedeutung zu. Obwohl die Fläche rechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, steht sie dennoch im Zusammenhang zum bebauten Ortsteil und wird als Teil dieses Ortsteils wahrgenommen. Demnach liegt die Planung im Sinne der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs bei gegebenem Wohnraumbedarf auch im öffentlichen Interesse.

Eine Nachverdichtung wird daher grundsätzlich als wünschenswert angesehen, insbesondere für dieses große Grundstück. Des Weiteren werden die Flurstücke 271/2, 269/9 und 269/10, jeweils teilweise zu einer Maßnahmenfläche zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die entstehenden Wohnhäuser. Diese sorgt neben dem Ausgleich für Natur und Boden auch für die Beibehaltung der ortstypischen durchgrünter Bebauung.

Grundsätzlich ist bei einer Neuausweisung von Bauland eine dichte Bebauung anzustreben. Dies würde jedoch dem Ortscharakter des Siedlungsbereiches „Tromm“ widersprechen, der von sehr großen Grundstücken geprägt ist. Um diesen Ortscharakter zu erhalten, werden zwei neue Baugrundstücke mit einer Größe von jeweils etwa 1.300 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet zum größten Teil als Grünfläche und zu einem kleineren Teil als Parkplätze darstellt, ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren dahingehend geändert, dass er für den Bereich des Bebauungsplans eine Wohnbaufläche darstellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche soll ebenfalls mit in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

#### 4. Übergeordnete und sonstige Planungen

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Südhessen 2011 stellt das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand (3.4.1)“ dar. Die Planung stimmt mit dem Regionalplan über ein da die Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen innerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“ geplant ist. Da die Flächennutzungsplanänderung den Vorgaben des Regionalplans entsprechen wird keine Änderung des Regionalplans erforderlich sein.

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Das vorliegende Plangebiet ist ein Teilbereich des 2001 beschlossenen Bebauungsplans „Auf der Tromm“. Dieser setzt für den gesamten Siedlungsbereich Tromm verschiedene Allgemeine Wohngebiete (Gebiete 4.1, 4.2 und 4.3) fest. Das aktuelle Plangebiet ist in diesem Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Liegewiese“ festgesetzt. Die Fläche wird jedoch nicht mehr als solche verwendet (Begehung vom 24.05.23).

Eine Änderung des Bebauungsplans „Auf der Tromm“ wurde bereits 2003 beschlossen. Die erste Bebauungsplanänderung grenzt auf östlicher Seite an das vorliegende Planvorhaben an. Die Belange dieser Änderung berühren den Geltungsbereich des Vorhabens jedoch nicht, da lediglich eine Korrektur des Waldabstandes auf den beiden östlich des Planvorhabens liegenden Grundstücken vorgenommen wurde.

- **Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Gebieten wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG). Auch Naturdenkmäler (§ 23 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) oder Natura-2000-Gebiete bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt.

- **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler im Plangebiet. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

- **Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung**

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienen, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

#### Vorsorgender Bodenschutz

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

#### Nachsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altstandorte bekannt, sodass Auflagen zum nachsorgenden Bodenschutz entfallen.

## **5. Umweltprüfung und Grünordnung**

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange im Rahmen der nach § 2 (4) BauGB durchzuführenden Umweltprüfung. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Nach der sog. „Abschichtungsregel“ gemäß § 3 (4) Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zur Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Tromm“. Zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen ist daher sachgerecht, nur eine Umweltprüfung durchzuführen.

Auf Bebauungsplanebene wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst. Dieser Umweltbericht wurde in die Begründung zur Bebauungsplanänderung „Auf der Tromm“ integriert. Darin wurden auch die für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung relevanten Alternativ- und Standortprüfungen vorgenommen. Weitere Erläuterungen und die Ergebnisse der Untersuchungen sind entsprechend dem jeweiligen Verfahrensstand der Begründung mit integriertem Umweltbericht zum Bebauungsplan (Teil B) zu entnehmen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft einschließlich der Erfordernisse zum Artenschutz finden ebenfalls im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Erarbeitung des Umweltberichtes Berücksichtigung.

Aßlar, 02.10.2024

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH



geprüft:

