

BEGRÜNDUNG [gem. § 5 Abs. 5 BauGB]

2. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Breuna „Hinterm Totenhof“ Ortsteil Breuna

Gemeinde Breuna



- 10.03.2025 -

Begründung zum **Vorentwurf zur 2. Änderung des Bauleitplans** im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch // Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch i.V.m § 2 Absatz 2 Baugesetzbuch // Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

IMPRESSUM

Plangeber: Gemeinde Breuna
Volkmarser Str. 3
34479 Breuna

Vorhaben: 2. Änderung Flächennutzungsplan Breuna
„Hinterm Totenhof“, Ortsteil Breuna

Planstand: Vorentwurf

Planverfasser: Planungsbüro Bioline
Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
Tel: +496454/9199794
E-Mail: info@planungsbuero-bioline.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
1.1	Planungsanlass und Planerfordernis	1
1.2	Ziel der Planung	1
1.3	Zweck der Planung	1
1.4	Ausgangssituation	2
1.4.1	Räumliche Lage	2
1.4.2	Planerische Ausgangslage	4
1.4.3	Rechtliche Ausgangslage	8
1.4.4	Erläuterung der Planung	10
1.5	Begründung der Festlegungen	10
1.5.1	Art der baulichen Nutzung	10
1.6	Städtebauliche Eingriffsregelung	10
2	Umweltbericht	11
3	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	11
3.1	Soziale Auswirkungen	11
3.2	Stadtplanerische Auswirkungen	11
3.3	Infrastrukturelle Auswirkungen	11
3.3.1	Technische Infrastruktur	11
3.3.2	Soziale Infrastruktur	11
3.3.3	Verkehrliche Infrastruktur	11
3.4	Umweltrelevante Auswirkungen	12
4	Sonstige Inhalte	12
4.1	Rechtliche Grundlagen	12

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Verortung der verfahrensgegenständlichen Flächen.....	2
Abbildung 2 Aktuelle Luftbildaufnahme der für die Bebauung vorgesehenen Flächen	4
Abbildung 3 Darstellungen und Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009 ...	6
Abbildung 4 Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Breuna vor der Änderung	7
Abbildung 5 Auszug aus dem Natureg-Viewer.....	9

VORBEMERKUNGEN

Den Kommunen muss gemäß Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesgesetze. Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Zunächst ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die **allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung**, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur **Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** aufzufordern.

An den Verfahrensschritt zur frühzeitigen Beteiligung schließt das formelle Verfahren an. Der Entwurf des Bauleitplanes ist mit der Begründung und den nach Einschätzung der Kommune wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer einer gesetzlich bestimmten Frist für die Öffentlichkeit auszulegen. Zeitgleich holt die Kommune die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein und stimmt den Bauleitplan mit den benachbarten Gemeinden ab.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander wird die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Beschluss festgestellt. Die Änderung bedarf der Genehmigung der oberen Behörde zur. Dem jeweiligen Bauleitplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Die konkreten Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung in der Verfahrensleiste (Aufstellungs- und Genehmigungsvermerk) dargestellt. Die Aufstellung des Bauleitplanes erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung, der Bauordnung des Landes Hessen und der Hessischen Gemeindeordnung in ihrer aktuellen Fassung.

Breuna 10. März 2025

- Bau- und Liegenschaftsamt -

Die Gemeinde hat nach § 2a Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 5 Absatz 5 BauGB im Bauleitplanverfahren eine Begründung mit den Inhalten nach § 2a Satz 2 Nummer 1 und Nummer 2 BauGB beizufügen.

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass und Planerfordernis

Die Gemeinde Breuna, in unmittelbarer Nähe zur nordhessischen Stadt Kassel gelegen, verzeichnet aufgrund ihrer vorteilhaften Lage zum Oberzentrum eine steigende Nachfrage nach Grundstücken. Um diesem Bedarf gerecht zu werden und neuen Wohnraum zu schaffen, plant die Gemeinde die Schaffung von Wohneigentum für die heimische Bevölkerung und für Hinzuziehende.

Im Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung des Ortsteils Breuna wurden Potentialräume ermittelt. Bei den verfahrensgegenständlichen Flächen handelt es sich um eine Fläche hinter dem Friedhof, die derzeit als private Gartenanlage genutzt wird. Diese Fläche soll zukünftig als Erweiterung des bestehenden allgemeinen Wohngebietes "Hinterm Totenhof" dienen, welches sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Susanne-Hamberg-Weges befindet. Diese Entwicklung zielt darauf ab, das Wohnraumangebot in Breuna zu erweitern und den wachsenden Bedürfnissen an Wohnraum in der Gemeinde gerecht zu werden ohne die technische oder verkehrliche Infrastruktur ausbauen zu müssen.

1.2 Ziel der Planung

Die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Breuna sehen die Entwicklung der verfahrensgegenständlichen Flächen zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ vor. Um der Nachfrage nach Bauplätzen entsprechen zu können, soll angrenzend an ein bereits bestehendes Wohngebiet ein weiterer Bebauungsplan, mit dem Ziel der Wohnraumschaffung, eine bauliche Erweiterung innerhalb des Ortsteils Breuna ermöglichen. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Breuna sind parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern.

1.3 Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplans soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden, welche durch rechtsverbindliche Darstellungen gewährleistet werden soll. Daher ist es die Aufgabe der Planung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune nach Maßgabe des BauGB planungsrechtlich zu sichern. Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet

werden. Gleichzeitig soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Räumliche Lage



Abbildung 1 Verortung der verfahrensgegenständlichen Flächen

Lage im Zentrale Orte System

Die Gemeinde Breuna befindet sich im nordhessischen Landkreis Kassel. Über die Landesstraße 3080 ist der Ortsteil an die Stadt Volkmarsen und über die L3312 an die Autobahn 44 angebunden. Die nächstgelegenen Mittelzentren mit ca. 15 Minuten Fahrzeit mit dem Auto sind Wolfhagen und Bad Arolsen, als nächstes Oberzentrum ist Kassel mit ca. 30 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Die angrenzenden Gemeinden sind Liebenau, Calden, Zierenberg Wolfhagen und Volkmarsen in Hessen sowie der Landkreis Höxter mit der Hansestadt Warburg in Nordrhein-Westfalen. Breuna ist Teil der überregionalen Entwicklungsachse zwischen Paderborn und Kassel.

Die Gemeinde Breuna zeichnet sich als dünn besiedelter ländlicher Raum aus und hat bei einer Größe von 4.047 Hektar ca. 3.580 Einwohner, welche sich auf vier Ortsteile, Wettesingen, Oberlistingen, Niederlistingen und Breuna, aufteilen (Stand 30.06.2024).

Lagebeziehungen innerhalb der Ortschaft

Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Breuna. Zwischen zwei von lockerer Bebauung geprägten Siedlungsbereichen befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches der Gemeindefriedhof von Breuna, welcher am südöstlichen Ende mit einer öffentlichen Grünfläche abschließt. Diese Grünfläche ist Ziel der Entwicklungsabsichten der Gemeinde Breuna und befindet sich innerhalb der Ortslage. Innerhalb des Ortsteils gibt es eine Vielzahl an wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dazu gehören ein Nahversorger, zwei Metzgereien, eine Poststation sowie eine Tankstelle. Diese Infrastruktur bietet den Bewohnern eine gute Grundversorgung und erleichtert den Alltag durch die Nähe dieser wichtigen Dienstleistungen.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.931 Quadratmeter und setzt sich aus drei Grundstücken zusammen, (Gemarkung Breuna (Breuna), Flur 21 Flurstücke 25, 26/1 und 26/2). Die gegenständlichen Flächen werden im Süden durch die Gemeindestraße „Susanne-Hamberg-Weg“ und im Osten durch die Gemeindestraße „Fuhrweg“ begrenzt. Nördlich und westlich der Flächen befindet sich der Gemeindefriedhof von Breuna.

Realnutzung

Die aktuelle Nutzung der Fläche lässt sich als private Gartennutzung beschreiben. Die südlichen Flurstücke sind derzeit ungenutzt und dienen als Lagerfläche für Erdaushub und kleinere mengen Baumaterial (Pflastersteine). Auf dem Flurstück 26/2 befindet sich eine Gartenhütte. Auf den Flurstücken 26/1 und 26/2 befinden sich mehrere Obstbäume verschiedener Größen. Das nördliche Flurstück (Flurstückbezeichnung 25) wird als Gartenanlage genutzt. Mehrere Gartenhütten, inklusive Freisitz, künstlich angelegte Teiche und intensiv genutzte Rasenflächen werden von einer immergrünen Hecke in sichtschutzdimensionierter Höhe eingeschlossen. Zwischen dem Straßenkörper und der Hecke an der westlichen Flurstückgrenze wird kein Abstand eingeräumt.



Abbildung 2 Aktuelle Luftbildaufnahme der für die Bebauung vorgesehenen Flächen

1.4.2 Planerische Ausgangslage

Regionalplan Nordhessen 2009 und Teilregionalplan Energie 2017 Nordhessen

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierfür hat die oberste Landesplanungsbehörde auf Grundlage von § 4 HLPG den Regionalplan Nordhessen 2009 beschlossen.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dabei unterscheidet das Raumordnungsgesetz in § 3 Abs. 1 ROG zwei verschiedene Arten von Festlegungen.

Grundsätze der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG

Die Beurteilung der Grundsatzfestlegungen umfasst gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Die Grundsätze der Raumordnung sind in sogenannten „Vorbehaltsgebieten“ planzeichnerisch festgelegt. Ein „Vorbehaltsgebiet“ ist ein Gebiet, welches bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben soll, dem bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist.

Ziele der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG

Zielfestlegungen sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmbar, vom Träger des Landes- oder der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Die Ziele der Raumordnung sind in sogenannten „Vorranggebieten“ planzeichnerisch festgelegt. In dem „Vorranggebiet“ sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen, was andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließt, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. „Vorranggebiete“ lösen nach § 1 Abs. 4 des BauGB für die gemeindliche Bauleitplanung eine Anpassungspflicht aus.

Der Regionalplan Nordhessen legt für die verfahrensgegenständlichen Flächen ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ fest. Aufgrund der bisherigen Nutzung als private Gartenanlage, der gewachsenen Strukturen und der Lage innerhalb des bebauten Kontextes, ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen eher unwahrscheinlich.

Die Gemeinde Breuna gibt hier der Entwicklung von Wohnbauflächen gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen Vorrang. Diese Entscheidung ermöglicht es, den wachsenden Wohnraumbedarf zu decken und gleichzeitig die Interessen der Gemeinde, der Öffentlichkeit und der Landwirtschaft in Einklang zu bringen. Durch die Umnutzung dieser weniger landwirtschaftlich relevanten Flächen für Wohnzwecke strebt die Gemeinde an, eine ausgewogene Entwicklung zu fördern, die sowohl den Bedürfnissen der Einwohner als auch den verschiedenen kommunalen Belangen Rechnung trägt.

Des Weiteren legt der Regionalplan Nordhessen ein Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz im Bereich der verfahrensgegenständlichen Flächen fest. In diesen Gebieten ist den Belangen des Grundwasserschutzes bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonderes Gewicht beizumessen. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 1.930 Quadratmeter ist anzunehmen, dass es sich nicht um ein raumbedeutsames Vorhaben handelt.

Begründung

Zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Breuna „Hinterm Totenhof“, Ortsteil Breuna

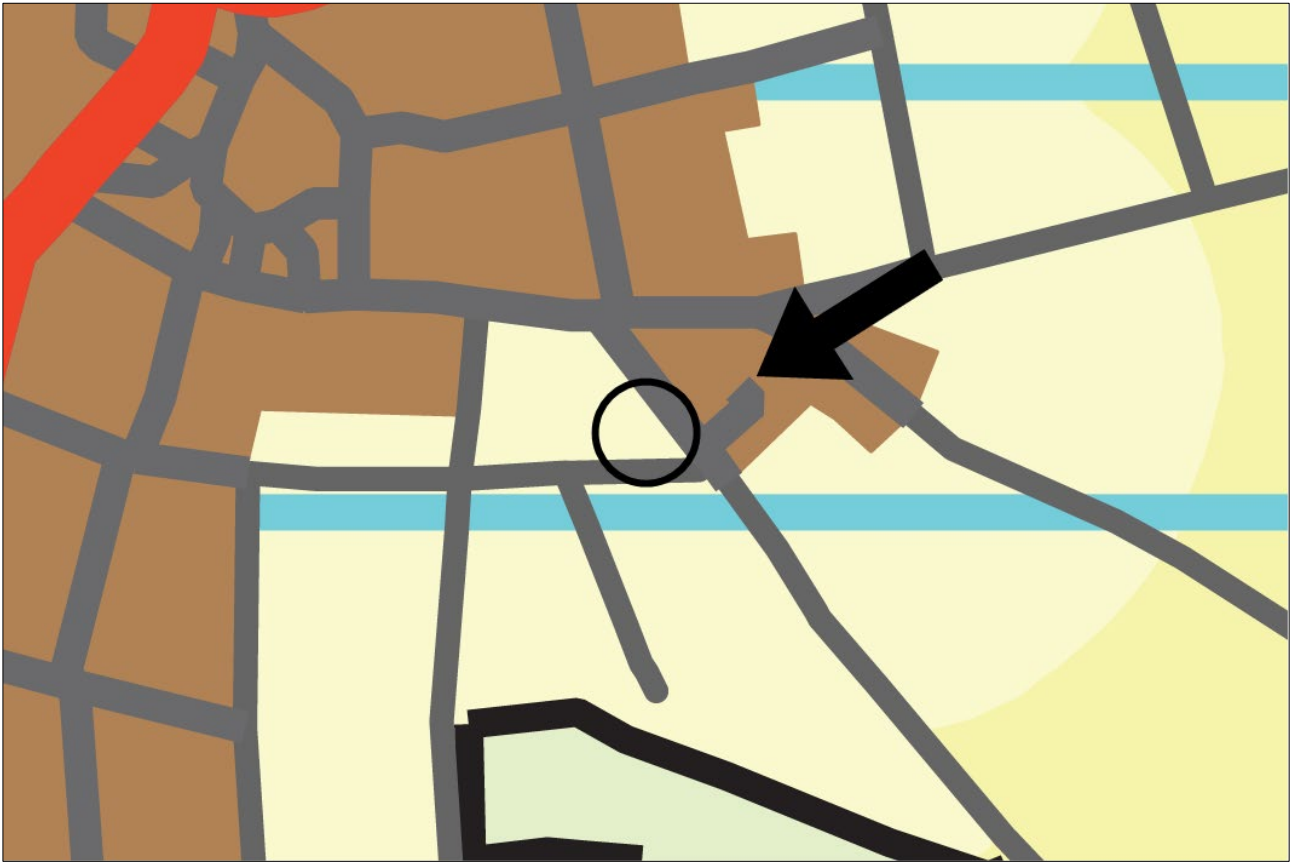


Abbildung 3 Darstellungen und Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009

Flächennutzungsplan der Gemeinde Breuna vor der Änderung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Breuna sieht für die verfahrensgegenständlichen Flächen eine „Öffentliche Grünfläche“ dar. Die Entwicklungsabsichten entsprechen somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen in einem Parallelverfahren angepasst werden.

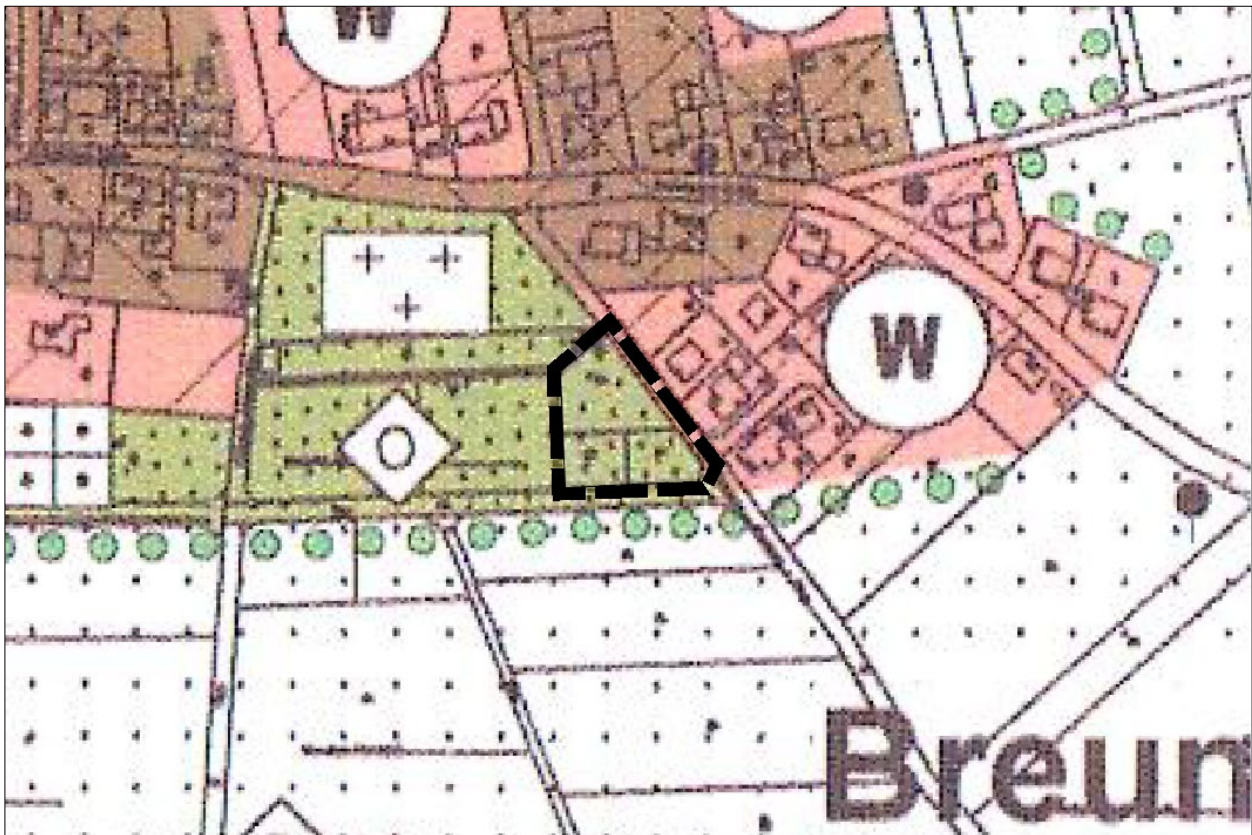


Abbildung 4 Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Breuna vor der Änderung

Darstellungen von umweltschützenden Plänen

Nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g BauGB sind auch die Darstellungen von umweltschützenden Plänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ausdrücklich genannt sind die Landschaftspläne und Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts. Pläne, die Rechtsnormqualität (Rechtsverordnung oder Gesetz) haben, unterliegen der planerischen Abwägung demgegenüber nicht.

Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

Die Karte Zustand und Bewertung beschreibt für die Umgebung des Ortsteils Breuna einen gering strukturierten und ackerbaulich geprägten Raum. Die verfahrensgegenständliche Fläche wird als Raumtyp ohne Untersuchung beschrieben, da sie zum Ortskern von Breuna gehört.

Die Entwicklungskarte zum Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 beschreibt für die verfahrensgegenständlichen Flächen keine relevanten Ziele.

Naturpark Habichtswald

Die in Planung befindlichen Flächen liegen im Naturpark Habichtswald. Naturparke sind nach §27 des Bundesnaturschutzgesetzes einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete die großräumig sind, überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind, sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird, nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind, der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer

Begründung

Zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Breuna „Hinterm Totenhof“, Ortsteil Breuna



durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern. Die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Breuna widersprechen aufgrund der geringen Größe und dem räumlichen Siedlungskontext des Plangebietes diesen Vorgaben zur Entwicklung von Naturparks nicht.

Landesentwicklungsplan Hessen 2020

Der Landesentwicklungsplan Hessen dient als strategisches Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung des Landes und als verbindliche Vorgabe für die Regionalplanung. Er beschreibt die angestrebte Entwicklung Hessens in den wichtigsten landespolitischen Planungsbereichen. In den Entwicklungsabsichten für die Region wird Breuna in einen agrarischen Vorzugsraum eingeordnet. Des Weiteren befindet sich Breuna in einem Verbund der Trockenlebensräume. Diese Aussage ist ein Hinweis darauf, dass sich vermehrt Trittsteinbiotope in den identifizierten Verbundräumen befinden.

Da sich das Plangebiet der gegenständlichen Planung am Ortskern von Breuna befindet sind diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

1.4.3 Rechtliche Ausgangslage

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Schutzgebiete entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatG) sind kein Gegenstand des Plangebietes.

Die Ermittlung der geschützten und schutzwürdigen Bereiche von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage der Informationen des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2025) einsehbar in dem Hessischen Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer).



Abbildung 5 Auszug aus dem Natureg-Viewer

Geschützte Landschaftsbestandteile:

Im Bereich der Entwicklungsabsichten existieren nach aktuellem Stand keine geschützten Landschaftsbestandteile.

Gesetzlich geschützte Biotope:

Außerhalb des Plangebietes befinden sich laut Natureg Viewer zwei Biotope. Dabei handelt es sich einerseits um den Biotoptyp Streuobstwiese und andererseits um den Biotoptyp Baumreihen und Alleen Bestand. Aufgrund der bisherigen städtischen Entwicklung und der Entfernung zu den Biotopen ist eine negative Auswirkung der Planung nicht zu erwarten.

Dem Hessischen Naturschutzinformationssystem (Natureg-Viewer) sind keine weiteren relevanten Daten zu entnehmen.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Das Plangebiet ist kein Gegenstand eines amtlich festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Für die Flächen des Plangebietes sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt. Diese Aussage basiert auf den Daten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie entnommen aus dem BodenViewer Hessen.

Bauplanungsrechtliche Situation

Die verfahrensgegenständlichen Flächen sind derzeit nicht Bestandteil eines bestehenden Bebauungsplanes.

1.4.4 Erläuterung der Planung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Erschließungsanlagen. Die angrenzende Gemeindestraße „Susanne-Hamberg-Weg“ soll zur Erschließung der Grundstücke genutzt werden.

Technische Erschließung

Die technische Erschließung ist durch die vorhandenen Erschließungsanlagen der angrenzenden Wohngebiete gesichert. Die verfahrensgegenständlichen Flächen können mit Hilfe einer Erweiterung an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

1.5 Begründung der Darstellungen

1.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) als Wohnbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen, in dem die wohnbaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Breuna unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen gefördert wird.

Hierdurch soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Rechnung getragen werden.

1.6 Städtebauliche Eingriffsregelung

Die Bewertung des zu erbringenden Ausgleichs erfolgt auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplans anhand des konkreten Eingriffs verbal-argumentativ.

2 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird gemäß der Abschichtungsregelung des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB – wonach bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen – für den Bebauungsplan Nr. 29 „Wohnbauliche Erweiterung Hinterm Totenhof“ und für den im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungsplan (2. Änderung) zusammen erstellt.

Die Umweltprüfung erfolgt für den Bebauungsplan Nr. 29 „Wohnbauliche Erweiterung Hinterm Totenhof“ und kann dort eingesehen werden.

3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

3.1 Soziale Auswirkungen

Durch die Änderung des Bauleitplans sind keine negativen sozialen Auswirkungen zu erwarten.

3.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Änderung des Bauleitplans sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

3.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

3.3.1 Technische Infrastruktur

Durch die Änderung des Bauleitplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die technische Infrastruktur zu erwarten.

3.3.2 Soziale Infrastruktur

Durch die Änderung des Bauleitplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur zu erwarten.

3.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Durch die Änderung des Bauleitplans sind keine Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur zu erwarten.

3.4 Umweltrelevante Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

4 Sonstige Inhalte

4.1 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (BGBl. I S. 318) geändert worden ist

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 07. Juni 2023

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602) geändert worden ist

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von

Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen
Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB. Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz

Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43) zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020

(GVBl. S. 318)

2. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Breuna „Hinterm Totenhof“ Ortsteil Breuna

Gemeinde Breuna



- 10.03.2025 -

TEIL C - Umweltbericht



Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Gemeinde Breuna die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über ihre Entwicklungsabsichten informieren. Diese frühzeitige Beteiligung dient dazu, relevante Informationen und Stellungnahmen einzuholen, die für die weitere Planung von Bedeutung sein können. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Bestimmung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB.

Die eigentliche Umweltprüfung wird zu einem späteren Zeitpunkt im Planungsverfahren durchgeführt und erst im Zuge der förmlichen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) vorliegen. Dies ermöglicht es, die in der frühzeitigen Beteiligung gewonnenen Erkenntnisse und Anregungen in die Umweltprüfung einfließen zu lassen und somit eine fundierte und umfassende Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens vorzunehmen.

Dieser zweistufige Prozess - zunächst die Abfrage zum Umfang der Umweltprüfung und später die Durchführung derselben - soll eine gründliche und transparente Auseinandersetzung mit den möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gewährleisten. Die Vorgehensweise soll sicherstellen, dass alle relevanten Umweltbelange angemessen berücksichtigt werden und gleichzeitig die Möglichkeit bieten, frühzeitig potenzielle Konflikte oder Probleme zu identifizieren und in der weiteren Planung zu adressieren.