



**Gemeinde Mücke
Ortsteil Sellnrod**

Flächennutzungsplanänderung "Vorm weißen Acker II"

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(vgl. *Unterlagen zum Bebauungsplan*)

Teil C: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

April 2025

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
2	Verfahren und Verfahrensschritte	2
3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	2
3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	3
4	Planerische Rahmenbedingungen	4
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).....	4
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
4.3	Bebauungspläne	6
4.4	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen.....	6
4.4.1	Biotopschutz.....	7
4.4.2	Überschwemmungsgebiet.....	7
5	Umweltprüfung.....	7

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage – Ausschnitt OpenTopoMap</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbild (HVBG).....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Regionalplan Mittelhessen 2010.....</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 4: FNP vor der Änderung.....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 5: FNP nach der Änderung.....</i>	<i>6</i>

Teil B: **Umweltbericht (vgl. Unterlagen zum Bebauungsplan)**

Teil C: **Planteil**

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

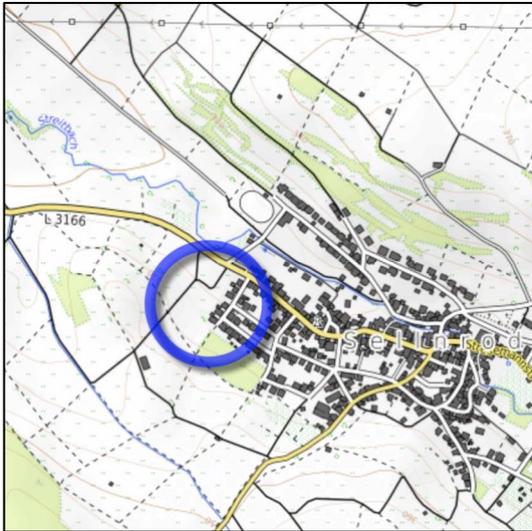


Abbildung 1: Lage – Ausschnitt OpenTopoMap

Die Gemeinde Mücke plant, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Baugebietes (Misch- und Wohnbauflächen) am nordwestlichen Siedlungsrand von Sellnrod zu schaffen. Aufgrund der Größe wird das Baugebiet nachfrageorientiert in Bauabschnitten erschlossen.

Ein Teil der rd. 1,8 ha großen Fläche wird als „Mischgebiet“ (MI), was neben Wohnen auch zur Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe dient, ausgewiesen, der Rest der Fläche wird ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA).

Da der Bereich im Flächennutzungsplan (FNP) als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, ist auch eine Teil-Änderung

des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Bebauungskonzeption orientiert sich an der Geländetopografie, die in Südwest-Nordost-Ausrichtung auf der gesamten Außengebietslänge von rd. 200 m einen Höhenunterschied von 15 m in einem gleichmäßigen Gefälle aufweist sowie der vorhandenen Landesstraße L 3166:

Im nördlichen, tieferliegenden Teilbereich sind etwas höhere bauliche Dichtewerte als im südlichen Teilabschnitt, wodurch eine besser Angliederung an den bestehenden Ortsrand erreicht wird. Auch wird entlang der Landstraße das Mischgebiet angeordnet, so dass im geplanten Wohngebiet Straßenemissionen der L 3166 bereits deutlich gemindert werden.

Das Baugebiet dient neben der Befriedigung der aktuell hohen Nachfrage nach Bauplätzen auch der mittel- bis langfristig ausgelegte Eigenentwicklung des Ortsteils.

Die Planung ist insofern im öffentlichem Interesse.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mücke hat daher in ihrer Sitzung am 02.02.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Vorm weißen Acker II“ inkl. der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans ("FNP-Änderung "Vorm weißen Acker II") im Ortsteil Sellnrod beschlossen.

Die Fläche selbst unterliegt aktuell einer landwirtschaftlichen Nutzung: Das nördliche Drittel wird als Intensivweide, das südliche Drittel als Intensivacker genutzt, während sich im zentralen Teil eine „magere Flachland-Mähwiese“ entwickelt hat. Da es sich dabei um einen nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und § 25 HeNatG (Hessisches Naturschutzgesetz) geschützten Biotop handelt, wurde eine entsprechende Ausnahmegenehmigung beantragt.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbild (HVBG)

Das landwirtschaftlich genutzte Plangebiet schmiegt sich an den nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Sellnrod mit freistehenden Einfamilienhäusern und rückwärtig großen Obstgärten an. Die Fläche wird im Norden von der Landesstraße L 3166 (*Friedrich-Ebert-Straße*), im Westen und Süden von Wirtschaftswegen begrenzt, der zentrale Wirtschaftsweg bleibt erhalten. Der Geltungsbereich umfasst so inkl. des Landesstraßenabschnittes eine Fläche von rd. 1,8 ha.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vorrangig von der L 3166 aus, von wo aus ein Verkehrsast von Nord nach Süd durch das Gebiet verläuft. An zentraler Stelle wird ein Kreisverkehrsplatz angelegt, von wo aus das Baugebiet in Richtung Osten

auch an das bestehende Wohngebiet und den *Grubenweg* angebunden wird.

2 Verfahren und Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	02.02.2023
2.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 5 Abs. 1 BauGB	_____._____._____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	_____._____._____

3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der

Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein¹.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*²

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „schonenden Umgang mit Grund und Boden“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*⁵

3.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

² Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

³ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

Bewertung:

Innerhalb des Siedlungsbereichs Sellnrods stehen keine Flächen zur Verfügung, die eine strategische Siedlungsentwicklung erlauben. Die wenigen Baulücken sind in Privateigentum und stehen nicht zum Verkauf.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist eine ausführliche Variantenbetrachtung enthalten, hierauf wird verwiesen:

"Nach oben dargestellter Prüfung sind die Raumwiderstände für das aktuelle Plangebiet am geringsten - unter Berücksichtigung von Topographie, Geologie und umgebenden Schutzgebieten/ Nutzungen ist die Fläche für eine weitere Siedlungsentwicklung im Ortsteil Sellnrod am besten geeignet und soll daher als Wohn- und Mischgebiet entwickelt werden."

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

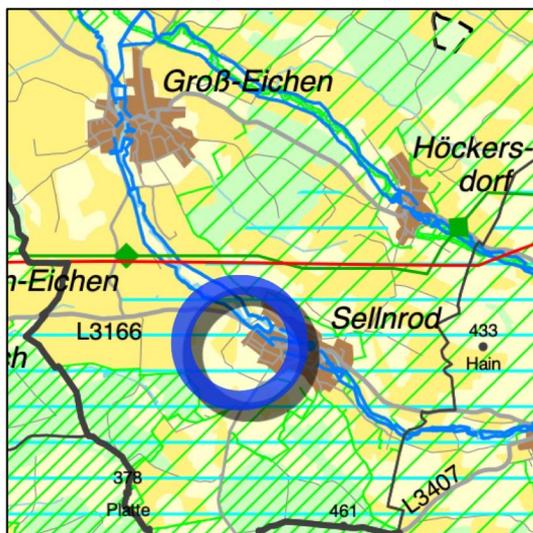


Abbildung 3: Regionalplan Mittelhessen 2010

Die Gemeinde Mücke wird im Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) als **Grundzentrum** im **ländlichen Raum** ausgewiesen, mit Merlau und Nieder-Ohmen als zentrale Ortsteile.

*"Der **ländliche Raum** muss als eigenständiger und attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum unter Wahrung seiner Eigenart gestaltet werden. Eine einseitige Entwicklung zum Wohnstandort und Ergänzungsraum für den Ordnungsraum ist zu vermeiden."*⁶

*„In dem **zentralen Ortsteil des Grundzentrums** ist die Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfes sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbereich zu gewährleisten.“*⁷

*„Der Grundversorgungsbereich entspricht dem Gemeindegebiet. Der zentrale Ortsteil ist in der Regel Standort der Einrichtungen für die tägliche, haushaltsnahe Grundversorgung. Die bauliche und auch die gewerbliche Entwicklung soll daher auf den zentralen Ortsteil konzentriert und damit dieser Ortsteil gefördert werden.“*⁸

Der Gemeinde ist es wichtig, dass auch in den ländlichen Ortsteilen ein qualifiziertes Baugebiets-Angebot besteht - hierdurch soll verhindert werden, dass eine zu große Abwanderung erfolgt bzw. die Ortsteile überaltern und sukzessive entleeren. Durch die geplante nachfrageorientierte Erschließung und Bebauung wird sichergestellt, dass hier keine Konkurrenzsituation zum zentralen Ortsteil entsteht.

⁶ aus RPM 2010: 4.1-5 (G)

⁷ aus RPM 2010: 4.3-14 (Z)

⁸ aus RPM 2010: 4.3-14 bis 4.3-16

Das Plangebiet liegt überwiegend in einem "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" sowie im südwestlichen Teilbereich in einem "Vorranggebiet für Landwirtschaft".

*"In den **Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft** soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen."*⁹

Dabei sind jedoch unter Beachtung des o.g. Grundsatzes "Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha"¹⁰ grundsätzlich möglich, so dass das Vorhaben hier nicht den Grundsätzen des Regionalplans widerspricht.

Allerdings hat in den "**Vorranggebieten für Landwirtschaft**" "die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln."¹¹

Formal handelt es sich demnach bei der vorliegenden Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ in diesem (Rand-)Bereich um einen Zielverstoß.

Allerdings kann angesichts der geplanten geringfügigen Ausdehnung der bebauten Ortslage in das *Vorranggebiet für Landwirtschaft* hinein (deutlich < 0,5 ha) und der Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in die Umgebung einfügen, nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*¹² und *Raumbeeinflussend*¹³ nicht erfüllt sind.

Darüber hinaus liegt es vollständig in einem "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz".

*"Die **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigegeben werden."*¹⁴

Heilquellen-/ Trinkwasserschutzgebiete werden von der Planung zwar nicht berührt, allerdings lässt die Einstufung gem. RPM 2010 auf eine *sehr geringe Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung* schließen, was durch die Angaben nach dem Gruschuviever Hessen für den Planungsraum bestätigt.

Die Planung kann demnach mit den Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung als grundsätzlich vereinbar eingestuft werden.

⁹ aus RPM 2010: 6.3-2 (G) (K)

¹⁰ aus RPM 2010: 6.3-3 (Z)

¹¹ aus RPM 2010: 6.3-1 (Z) (K)

¹² *Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)*

¹³ *Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)*

¹⁴ aus RPM 2010: 6.1.4-13 (G) (K)

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

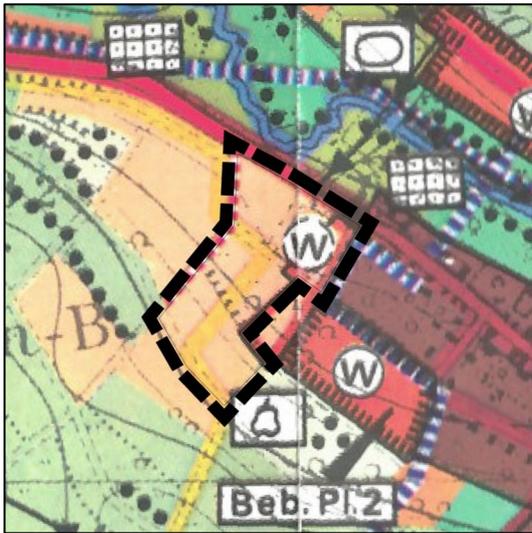


Abbildung 4: FNP vor der Änderung

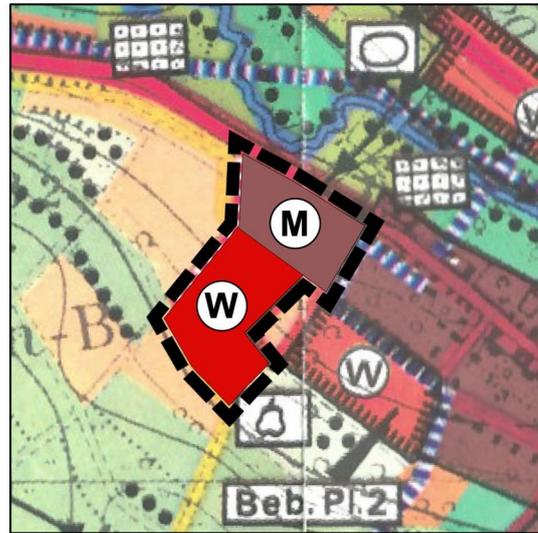


Abbildung 5: FNP nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplans der Gemeinde Mücke stellt das gesamte Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft - Ackerland, ökonomisch noch nutzbar“ dar. Darüber hinaus ist der Bereich als "Flächen für die nach dem Reg. Raumordnungsplan die Bewirtschaftung oder Pflege sicherzustellen ist" gekennzeichnet.

Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen ist somit eine Teil-Änderung des FNP erforderlich.

Der Geltungsbereich wird entsprechend der geplanten Nutzung zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Gemischt Baufläche“ (M) im Norden bzw. als "Wohnbaufläche" (W) im Süden dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst existiert bislang noch kein Bebauungsplan.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich der aktuellen Änderung an den Bebauungsplan "Vorm weißen Acker" aus dem Jahr 1984 an, der das noch ältere, großflächige Wohngebiet "Bettwiese (Bebauungsplan Nr. 2) aus dem Jahr 1969 vergrößerte. Beide Alt-Bebauungspläne weisen hier "Allgemeine Wohngebiete" mit regionstypischen Dichtewerten aus.

4.4 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

Nach Recherche der einschlägigen Fachinformationssysteme (z.B. *Gruschu-Hessen*, *Natureg-Viewer*, *HWRM-Viewer*, *DenkX-Web*) bestehen für das Plangebiet keine über die u.g. Anforderungen hinausgehenden fachplanerisch relevanten Vorgaben oder übergeordnete Schutzansprüche.

4.4.1 Biotopschutz

Die Fläche unterliegt aktuell einer landwirtschaftlichen Nutzung: Das nördliche Drittel wird als Intensivweide, das südliche Drittel als Intensivacker genutzt, während sich im zentralen Teil eine „magere Flachland-Mähwiese“ entwickelt hat.

Da es sich dabei um einen nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und § 25 HeNatG (Hessisches Naturschutzgesetz) geschützten Biotop handelt, wurde eine entsprechende Ausnahmegenehmigung beantragt - diese wurde von der Unteren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 18.11.2024 zwischenzeitlich erteilt (Az: UNB-50192-24-45).

4.4.2 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet selbst liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet (ÜSG) noch in einem Risikogebiete außerhalb des ÜSG. Allerdings liegt die Friedrich-Ebert-Straße (L 3166) teilweise im ÜSG des *Ilsbach* (Hochwasserrisikomanagementviewer Hessen) - da hier jedoch lediglich eine Bestandsfestschreibung erfolgt, werden diesbezüglich keine zusätzlichen Konflikte planungsrechtlich vorbereitet.

5 Umweltprüfung

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren ergänzt, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf die Angaben zur Grünordnung in der Begründung sowie auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Vorm weißen Acker II“ verwiesen, welcher parallel aufgestellt wird.

Auf Bebauungsplanebene weist der Umweltbericht einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Flächennutzungsplanung zu diesem Planungszeitpunkt ausreichend sind.