

Stadt Pohlheim

36. Änderung des Flächennutzungsplans
für den Bereich „Im Seechen“
im Stadtteil Garbenteich

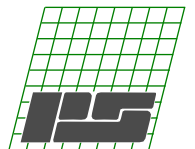
-Begründung-

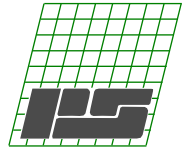


Planstand: Entwurf September 2018
Bearbeiter: Hendrik Christophel, Lena Wiemer,
Hermann Richter

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403 95030 F 06403 9503 30
email: hendrik.christophel@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhalt

Teil I: Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Rechtliche Grundlagen
 - 2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010
 - 2.2 Flächennutzungsplan
3. Lage des Plangebiets / Räumliche Einordnung
4. Von der Planung betroffene Belange

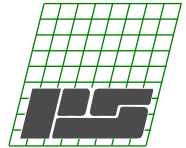
Teil II: Umweltbericht

1. Ziel und Zweck der Planung

Die von der Stadt Pohlheim beantragte Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 zwecks Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Hinter der Friedensstraße“ im Stadtteil Garbenteich wurde durch die Abweichungsentscheidung vom 20. Dezember 2017 von der Regionalversammlung positiv beschieden. Maßgabe hierbei war ein Flächentausch zwischen den landesplanerisch und städtebaulich wenig sinnvollen und isoliert gelegenen – im Regionalplan 2010 wie auch im Flächennutzungsplan enthaltenen, plangegenständlichen Flächen.

Für die Tauschfläche im Bereich „Im Seechen“ entfällt die Festlegung des Bereichs als Vorranggebiet Siedlung Planung im Regionalplan. Die Fläche wird damit weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Entsprechend der landesplanerischen Maßgabe kann der Bebauungsplan „Hinter der Friedensstraße“ erst zur Rechtskraft gebracht werden, wenn dem RP die Änderung des Flächennutzungsplans zur Genehmigung vorliegt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim hat dementsprechend in ihrer Sitzung am 16. Februar 2018 die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Seechen“ im Stadtteil Garbenteich beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist bekannt gemacht, das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beginnt am 9. Juni 2018, die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgte im Juli 2018. In diesem Rahmen ist auf das Erfordernis eines Umweltberichts hingewiesen worden, der nunmehr Gegenstand der Begründung ist.



Das städtebauliche Ziel ist wie auch der Zweck der Planung, der landesplanerischen Maßgabe aus der Abweichungszulassung analog der vorlaufenden Darlegungen unter Berücksichtigung der betroffenen Fachbelange zu folgen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung haben keinen Einfluss auf die bislang ausgeübte Nutzung der Tauschfläche und damit auch nicht auf die Darlegung umweltschützender Belange. Dies wird sich in dem in Neuaufstellung befindlichen Regionalplan widerspiegeln.

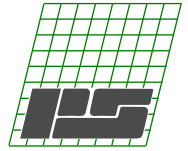
2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist die plangegegenständliche Fläche (blau dargestellt) als Vorranggebiet Siedlung Planung und unterlagert von Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen aus.



Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010

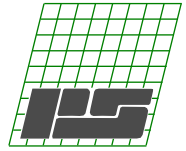


2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan



Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche Planung entspricht den bisherigen landesplanerischen Darstellungen im aktuellen Regionalplan wie auch den vorlaufenden Regionalen Raumordnungsplänen. Aufgrund ihrer abgesetzten und isolierten Lage ist sie in der Vergangenheit nicht ansatzweise in eine weiterführende Planung aufgenommen worden, zumal der Erschließungsaufwand in keinem Vergleich zu möglichen Erträgen liegt. So befindet sich dieser Bereich seit Jahrzehnten in unveränderter landwirtschaftlicher Nutzung und hat sich aus diesem Grund auch als Tauschfläche angeboten.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ist die Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich der zugelassenen Abweichung im Bereich „Hintere Friedensstraße“.



3. Lage des Plangebiets / Räumliche Einordnung

Der Standort für den geplanten Flächentausch ist fast ausschließlich umgeben von landwirtschaftlich genutzter Fläche. Einzig im Norden grenzt die in eine Ortsverbindungsstraße von Watzenborn nach Garbenteich mündende Straße „Auf der Hohl“ und „Grüninger Straße“ an. Eine unmittelbare Verbindung mit der umliegenden Bebauung ist an keiner Stelle gegeben.

4. Von der Planung betroffene Belange

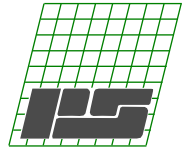
- Landwirtschaft:

Da die plangegenständliche Fläche über ein höheres Ertragspotenzial verfügt und für die landwirtschaftliche Nutzung besser geeignet ist wie die von der Abweichung zugelassene Fläche „Hinter der Friedensstraße“ in Garbenteich entstehen durch den Flächentausch insgesamt positive Effekte. Die Landwirtschaft hat im Rahmen der Abweichungszulassung aus Sicht der landwirtschaftlichen Belangswahrung und des vorsorgenden Bodenschutzes eine Zulassung ohne Einwände befürwortet.



Luftbildaufnahme von dem künftigen Baugebiet „Hinter der Friedensstraße“

Quelle: google earth



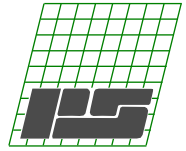
- Wasser- und Bodenschutz:
Keine Veränderung gegenüber dem aktuellen Zustand.

- Natur- und Artenschutz:
Keine Veränderungen gegenüber dem aktuellen Zustand.
Eine Einbindung in die landesplanerischen Festlegungen „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ist planungsrechtlich nicht erforderlich. Eine inhaltliche Würdigung dieser raumordnerischen Vorgaben erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

- Straßenbau, archäologische Denkmalpflege, kommunales Abwasser, Gewässergüte:
Keine Veränderungen gegenüber dem aktuellen Zustand.

- Grundwasserschutz Wasserversorgung; Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz; Industrielles Abwasser, Altlasten; Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung; kommunale Abfallwirtschaft; Forst; Immissionsschutz; Bergaufsicht:
Keine Veränderungen gegenüber dem aktuellen Zustand.

Pohlheim und Linden, im September 2018



Teil II: Umweltbericht

Inhalt

A Beschreibung der Planänderung

- A1 Standort
- A2 Inhalt und Ziele

B Gesetzliche und planerische Vorgaben

- B1 Fachgesetzliche Grundlagen und ihre Berücksichtigung
- B2 Fachlich relevante Planungsvorgaben und ihre Berücksichtigung

C Beschreibung der Umwelt

C1 Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter)

- C1.1 Vegetation und Biotopstrukturen
- C1.2 Flora
- C1.3 Fauna
- C1.4 Umgebung des Plangebiets
- C1.5 Biologische Vielfalt
- C1.6 Landschaft
- C1.7 Boden
- C1.8 Wasser
- C1.9 Örtliches Klima
- C1.10 Immissionsbelastung
- C1.11 Sonstige Vorbelastungen
- C1.12 Wechselwirkungen
- C1.13 Berücksichtigung externer Gebiete
- C1.12 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

C2 Zusammenfassende Übersicht

C3 Menschliche Nutzung

- C3.1 Mensch
- C3.2 Kultur- und Sachgüter (z.B. Denkmalschutzbelange)

D Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

- D1 Tabellarische Übersichten
- D2 Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes
- D3 Zusammenfassung

E Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

F Anderweitige Planungsmöglichkeiten

G Besondere Umwelt- und Katastrophenrisiken

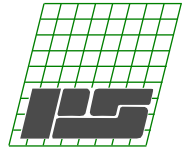
H FFH- oder VSG-Verträglichkeitsprüfung

I Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

J Monitoring

K Datengrundlagen, Methoden

L Zusammenfassung



A Beschreibung der Planänderung

A1 Standort

Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung ist eine ca. 11,7 ha große Fläche in der westlichen Gemarkung Garbenteich, welche von der Ortsbebauung abgesetzt in der Feldflur südlich der Ortsverbindungsstraße von Watzenborn nach Garbenteich gelegen ist. Umgeben ist sie rings von Landwirtschaftsflächen. Der Abstand zur Ortsmitte beträgt ca. 500 m Luftlinie.



Bild 1: Blick über das Plangebiet nach Norden. Aufnahme vom Verfasser.

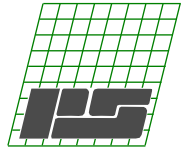
A2 Inhalt und Ziele

Umgewidmet wird eine seit langer Zeit im FNP der Stadt als geplante Wohnbaufläche dargestellte Fläche, die daraufhin auch als geplante Siedlungsfläche in den Regionalplan übernommen wurde. Sie wird zukünftig wieder als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Im Tausch für diese aus Sicht von Regionalplanung und Landwirtschaft kritische Fläche soll eine bisherige Landwirtschaftsfläche zwischen dem nördlichen Ortsrand Garbenteich und der Umgehung L 3124 („Hinter der Friedensstraße“) als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Diesem „Flächentausch“ haben die maßgeblichen Behörden in ihren Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits zugestimmt.

B Gesetzliche und planerische Vorgaben

B1 Fachgesetzliche Grundlagen und ihre Berücksichtigung

Die Änderungsplanung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, wodurch ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich ist und Bestandteil der Begründung wird. Behandelt wird

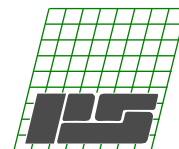


hier nur die Aufhebungsfläche „Im Seechen“. Für die FNP-Umwidmung „Hinter der Friedensstraße“ wird zu gegebener Zeit ein eigener Umweltbericht erstellt.

Bedeutsam sind insbesondere die folgenden Gesetzesstellen:

BauGB		
	Zielsetzung	Berücksichtigung in der Umweltprüfung
§ 1 (4)	Würdigung der raumordnerischen Belange	ja
§ 1 (6) Nr. 7	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	ja
§ 1 (7)	Abwägungsgebot der privaten und öffentlichen Belange, damit auch der umweltschützenden Belange	hier Vorrang der einer Bebauung entgegenstehenden Belange
§ 1a (2)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen nur im notwendigen Umfang	erfüllt
§ 1a (3)	Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei der Abwägung	entfällt
§ 2 (4)	Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten unter Berücksichtigung der BauGB-Anlage 1	ja, Gegenstand des Umweltberichts

BNatSchG		
	Zielsetzung	Berücksichtigung in der Umweltprüfung
§ 1 (1) Nr.2	dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	mit der Planänderung erfüllt
§ 1 (1) Nr.3	dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	mit der Planänderung erfüllt, allerdings Landwirtschaft prioritär
§ 1 (3) Nr.2	Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Böden im Naturhaushalt	mit der Planänderung erfüllt
§ 5 (1)	Berücksichtigung der besonderen Bedeutung einer natur- und landschaftsverträglichen Land- und Forstwirtschaft	mit der Planänderung erfüllt



B2 Fachlich relevante Planungsvorgaben und ihre Berücksichtigung

Allgemeine Planungsvorgaben			
	Jetzige Darstellung	Geplante Änderung	Bewertung
Regionalplan Mittelhessen (2010)	Vorranggebiet Siedlung Planung	Vorranggebiet Landwirtschaft	aus Sicht der Umweltbelange einschl. Naturschutz positiv
Flächennutzungsplan	geplante Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	wie Regionalplan
Landschaftsplan	neuerer L-Plan liegt nicht vor	--	--
Wasserrecht	kein Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet	nicht betroffen	--
Denkmalschutz	bisher keine Aussage	nicht betroffen	--

Speziell Naturschutz	
Natura-2000-Gebiete	nein, auch nicht in der Umgebung
EU-Vogelschutzgebiete	nein, auch nicht in der Umgebung
Sonstige Naturschutzflächen	nein, auch nicht in der Umgebung
Gesetzlich geschützte Biotope	nein
Streng zu schützende FFH- und VSR-Tierarten	kein Potenzial, Feldhamster bodentypbedingt nicht zu erwarten
Rechtskräftige Kompensations- oder Ökotoflächen	im NATUREG keine verzeichnet

C Beschreibung der Umwelt

C1 Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter)

C1.1 Vegetation und Biotopstrukturen

Das Plangebiet wird überwiegend als intensives Ackerland genutzt, vereinzelt eingeschaltet sind brach liegende Flächen. Im Südwestzipfel mäßig intensive Weide- und Wiesennutzung. Dort auch ein großer Apfelbaum, sonst im überplanten Gebiet keine Gehölze.

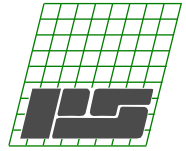


Bild 2: Weide in der Südwestecke des Plangebiets. Aufnahme vom Verfasser.

C1.2 Flora

Nur weit verbreitete Ruderal- und Wiesenarten. Im Grünland im Südwesten kommen auch Arten extensiver Wiesen und Weiden vor.

C1.3 Fauna

Nur weit verbreitete Arten sichtoffener Acker- und Wiesengebiete zu erwarten, darunter auch die Feldlerche. Der Feldhamster ist vom Bodentyp her nicht zu erwarten.

C1.4 Umgebung des Plangebiets

Ähnliche Nutzung, örtlich flächige Strauchgebüsche oder Streuobst.

C1.5 Biologische Vielfalt

Für die regionale biologische Vielfalt ohne Bedeutung.

C1.6 Landschaft

Landschaftsbild: Sichtoffenes, innerhalb der Plangrenze strukturarmes Ackergebiet.

Naturraum: Vorderer Vogelsberg, Untereinheit Gießener Landrücken.

Relief: Schwach nach Nordosten abfallende Hanglage.

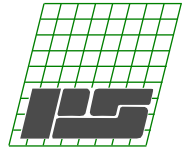
Meereshöhe: Ca. 220-230 m ü.NN.

C1.7 Boden

Daten gemäß Bodenviewer Hessen, hauptsächlich Karte 1:5.000, Stand September 2018 und Geologische Übersichtskarte Hessen 1:300.000.

Geologie: Sedimente des Miozän (Neogen), z.T. von miozänem Basalt überdeckt. Im Ausgangsmaterial der Bodenbildung Lössbeteiligung.

Bodenart: Lehm und sandiger Lehm.



Bodentyp: Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus lösslehmreichen Solifluktuionsdecken mit Basaltanteilen.

Bodeneigenschaften: Feldkapazität mittel, Wasserspeichervermögen gering bis mittel (lokal auch hoch), Nitratrückhaltevermögen laut Karte 1:50.000 hoch bzw. im Norden z.T. gering.

Ackerzahl: Schwankend zwischen 40 und 65, am häufigsten 55-60, kleinräumiger Wechsel und zumeist mittlere Bodengüte.

Erosionsgefährdung: Insgesamt gering.

Bodenfunktionsbewertung Planung: Mittel.

Altablagerungen: Laut Altflächendatei keine.

C1.8 Wasser

Wasserhaushalt: Normalfrischer Standort ohne Auffälligkeiten.

Gewässer: Keine Oberflächengewässer.

Grundwasser: Nicht bewertet.

C1.9 Örtliches Klima

Lokalklima offener Ackergebiete, als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen hinsichtlich der angrenzenden Stadtteile von Bedeutung.

C1.10 Immissionsbelastung

Das nördliche Plangebiet liegt im Immissionsbereich der mäßig befahrenen Straße Watzenborn – Garbenteich.

C1.11 Sonstige Vorbelastungen

Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch intensiven Ackerbau denkbar. Sonst keine bekannt.

C1.12 Wechselwirkungen

Keine faunistisch bedeutsamen Wechselbeziehungen.

C1.13 Berücksichtigung externer Gebiete

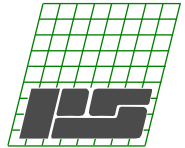
Kein Erfordernis.

C1.14 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Beibehaltung der bisherigen Wohngebietsplanung mit Unterbrechung des Regionalen Grünzugs, der mit Blick auf die umgebende, verdichtete Bebauung eine besondere Bedeutung hat.

C2 Zusammenfassende Bewertung

Die Rücknahme der Darstellung als zukünftiges Baugebiet ist selbstverständlich im Sinne von Natur und Landschaft positiv zu bewerten, allerdings ergeben sich aus dem aktuellen Zustand von Natur und Landschaft (intensiv genutztes Ackergebiet) auch keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen Bedenken gegen eine Bebauung. Entscheidend sind vielmehr die städtebaulichen Gegenargumente und die aufwändige Erschließung.



C3 Menschliche Nutzung

C3.1 Mensch

Im Vordergrund steht die landwirtschaftliche Nutzung, vorwiegend als Acker. Sie umfasst die gesamte Fläche mit Ausnahme der Straße und einiger Feldwege.

Die Erholungsnutzung hat, gefördert durch die Strukturarmut des Gebiets, nur geringe Bedeutung.

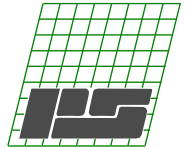
C3.2 Kultur- und Sachgüter

Nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

D Prognose der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

D1 Tabellarische Übersichten

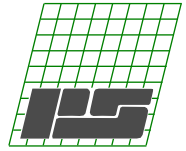
Allgemeine Umweltauswirkungen (durch die jetzige und zukünftig fortbestehende Nutzung)	
Schutzgut	Nachteilige Umweltauswirkungen
Flächenverbrauch	Nicht relevant
Unterscheidung von anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen	Entfällt
Besondere Belastungen in der Bau-phase	Entfällt
Schadstoffe	Nur im Rahmen der Landwirtschaft zulässige Düngemittel, Biozide und Betriebsstoffe
Lärm	Nicht relevant, vgl. Pkt. C1.10
Erschütterungen	Nicht relevant
Licht	Nicht relevant
Wärme	Nicht relevant
Strahlung	Nicht relevant
Belästigungen	Temporäre Geruchsbelästigungen im Rahmen der landwirtsch. Nutzung möglich
Abfallerzeugung	Nur landwirtsch. Reststoffe
Abfallbeseitigung und –verwertung	Ggf. Entsorgung durch die verantwortlichen Betriebe
Abwasser	Nicht relevant
Risiken für die menschliche Gesundheit	Nein bei guter fachlicher landwirtsch. Praxis
Risiken für das kulturelle Erbe	Störung eventueller Bodendenkmäler durch landwirtsch. Nutzung möglich
Risiken für die Umwelt	Nein bei guter fachlicher landwirtsch. Praxis
Besondere Unfall- und Katastrophenrisiken	Nicht gegeben.
Planumgebung	Keine nachteiligen Auswirkungen
Kumulative Wirkungen	Nicht relevant



Sonstige indirekte oder langfristige Auswirkungen	Siehe nächste Tabelle, Pkt. Boden
Besondere Umweltqualitätsziele	Liegen für das Plangebiet nicht vor.
Nutzung natürlicher Ressourcen	Boden als Ressource für landwirtsch. Nutzung
Klimawandel	Nur landwirtsch. Betroffenheit im allgemeinen
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Übliche landwirtsch. Praxis
Technische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Nicht relevant
Besondere Verkehrsbelastungen	Keine..
Negativwirkungen außerhalb vom Plangebiet	Keine.
Positivwirkungen	Verzicht auf bauliche Nutzung und die damit einhergehenden Umweltverschlechterungen.

Speziell Naturgüter (durch die jetzige und zukünftig fortbestehende Nutzung)	
Schutzgut	Nachteilige Umweltauswirkungen
Vegetation	Weiterhin Verarmung durch intensive Landwirtschaft
Flora	Ebenso
Fauna	Ebenso
FFH-Tierarten	Bei intensiver Landwirtschaft nicht zu erwarten
Boden	Bei Intensivackerbau Bodenverschlechterung z.B. durch Verdichtung oder Humusverarmung nicht auszuschließen, umso mehr als Bodentyp Parabraunerde erhöht gefährdet
Wasser	Erhöhter Oberflächenabfluss bei Starkregen, möglich auch Nitrat- und sonstiger Schadstoffeintrag ins Grundwasser
Landschaft	Flurausräumung, Strukturverarmung
Lokalklima	Verstärkte Erwärmung nutzungsbedingt (temporär) vegetationsarmer Bodenflächen bei Einstrahlung, ansonsten Abflussbereich bodennaher Luftströmungen in die bebauten Ortslagen

Speziell Mensch (durch die jetzige und zukünftig fortbestehende Nutzung)	
Schutzgut	Nachteilige Umweltauswirkungen
Landwirtschaft	Keine, jetzige Nutzung weiterhin uneingeschränkt möglich
Naherholung	Ebenso
Wohnbevölkerung	Nicht relevant
Besondere Unfall- und Katastrophenrisiken	Nicht gegeben



D2 Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes

In diesem Fall kein Erfordernis.

D3 Zusammenfassung

Da die Überplanung auf Beibehaltung der jetzigen landwirtschaftlichen Nutzung zielt, sind nur die damit verbundenen bzw. möglichen Umweltbelastungen bedeutsam.

E Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die im Rahmen der Bauleitplanung normalerweise abzuhandelnden Schritte gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung entfallen.

F Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als bauleitplanerische Alternative wird von der Stadt Pohlheim nunmehr eine Fläche am Nordrand der Ortslage Garbenteich eingebracht (siehe Pkt. A2).

G Besondere Umwelt- und Katastrophenrisiken

Entfällt.

H FFH- und VSG-Verträglichkeitsprüfung

Entfällt.

I Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Entfällt, da Beibehaltung der jetzigen Nutzung.

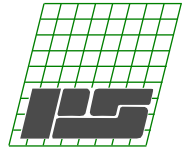
J Monitoring

Entfällt.

K Datengrundlagen, Methoden

- ❖ Geländeaufnahme am 07.09.2018.
- ❖ FNP-Änderungsvorentwurf von Juli 2018.
- ❖ Berücksichtigung der in Kap. B1 und B2 genannten Planungsvorgaben.
- ❖ NATUREG-Daten im Internet (Stand 09/2018).
- ❖ BodenViewer Hessen-Daten im Internet (Stand 09/2018).
- ❖ Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB.

Für die Planung bedeutsame Kenntnislücken und Erfassungsschwierigkeiten sind nicht gegeben.



L Zusammenfassung

Planungsziel

Wieder in Landwirtschaftsfläche umgewidmet wird eine 11,7 ha große, bisher im Flächennutzungsplan der Stadt Pohlheim als geplante Wohnbaufläche dargestellte Fläche. Das Gebiet erscheint auch im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Planung. Es wird gegenwärtig und in der Vergangenheit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Regionalplanerisch und umweltbezogen kritisch ist vor allem die isolierte Lage innerhalb der landwirtschaftlichen Flur westlich der Ortslage Garbenteich. Durch die raumordnerischen Festlegungen Regionaler Grünzug und Vorranggebiet Landwirtschaft wird diese Isolierung aufgehoben und künftig ausgeschlossen.

Im „Flächentausch“ soll eine bisherige Landwirtschaftsfläche zwischen dem nördlichen Ortsrand Garbenteich und der Umgehung L 3124 („Hinter der Friedensstraße“) als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Rechtlicher Rahmen

Da der Flächennutzungsplan im zweistufigen Regelverfahren geändert wird, ist trotz fehlender Eingriffe ein Umweltbericht erforderlich.

Bewertung der Fläche

Die jetzige, durch großenteils intensive Landwirtschaft bestimmte Umweltsituation wird durch die Überplanung nicht verändert. Aus Sicht der Landwirtschaft überwiegt eine mittlere Bodenqualität. Besonders zu beachtende Naturschutzbelange (Flora, Fauna, besonders zu schützende Arten) und sonstige zu beachtende Umweltbelange sind nicht gegeben.