

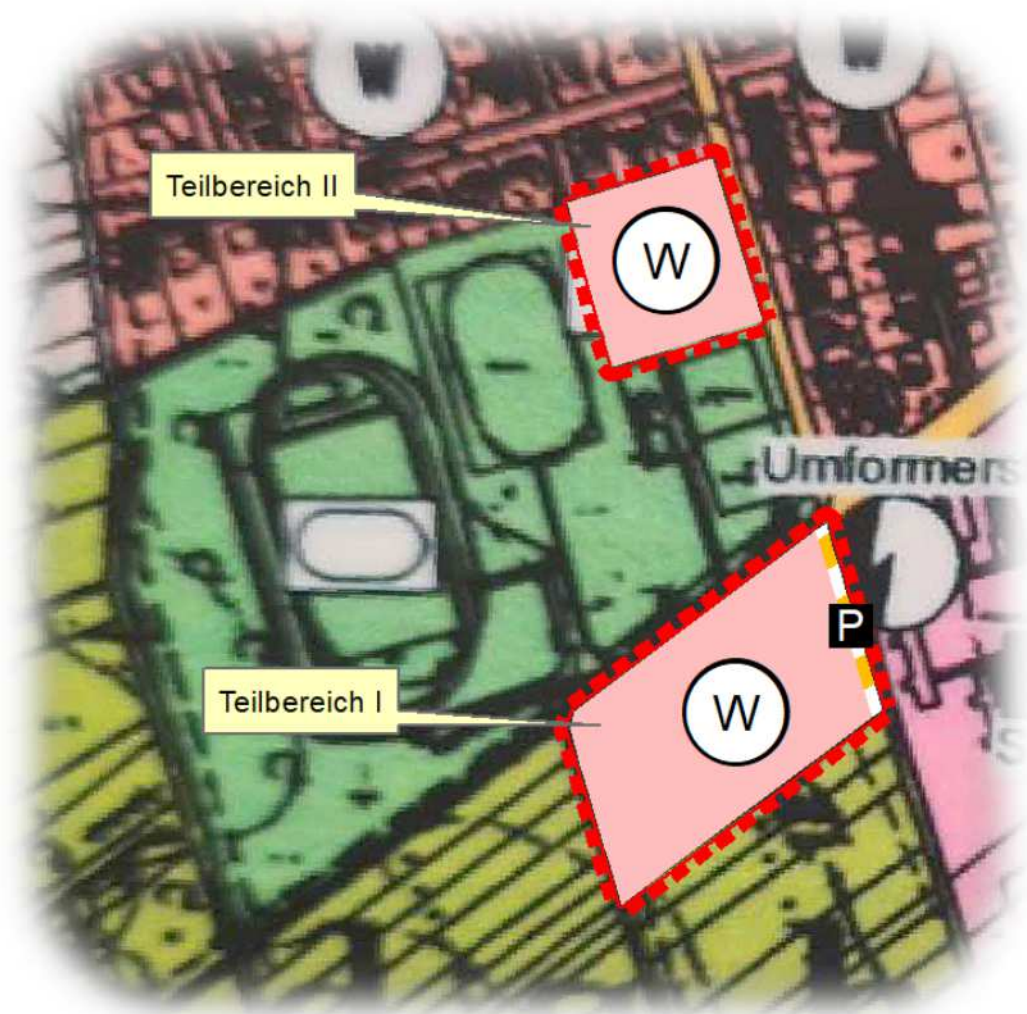
BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE REINHARDSHAGEN



4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

BEGRÜNDUNG

Entwurf November 2021



BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE REINHARDSHAGEN



4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

BEGRÜNDUNG

Entwurf November 2021

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Reinhardshagen

PLANVERFASSER: Ingenieurbüro Wenning, Kassel

INHALT

1	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	3
2	LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG.....	4
3	PLANERISCHE VORGABEN.....	5
4	NUTZUNGSKONZEPT	7
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
6	FLÄCHENGLIEDERUNG ÄNDERUNGSBEREICH NR. 4.....	7

1 Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist die Absicht der Gemeinde Reinhardshagen, am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Veckerhagen die Möglichkeit zur Herstellung einer Seniorenresidenz, einer Kindertagesstätte bzw. einer Seniorenwohnanlage sowie einiger Wohnhäuser planerisch vorzubereiten. Veckerhagen ist der bevölkerungsreichere Ortsteil der aus 2 Ortsteilen bestehenden Gemeinde Reinhardshagen, verfügt über eine relativ günstige Lage zu den Zentren Hannoversch Münden und Göttingen in Niedersachsen und darüber hinaus noch über eine recht gute Infrastruktur. Seit geraumer Zeit besteht ein erheblicher Bedarf an einer Senioreneinrichtung für alle Pflegestufen, da die einzige in der Gemeinde existierende Einrichtung vor einiger Zeit ihren Betrieb aufgegeben hat. Daneben plant die Gemeinde seit einiger Zeit die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte, da die insgesamt zwei, jeweils in Veckerhagen und Vaake bestehenden Einrichtungen stark überfüllt sind und der Betrieb nur über eine unbefriedigende Übergangslösung aufrechterhalten werden kann. Zwischenzeitlich hat sich aus der politischen Diskussion ergeben, dass die Seniorenresidenz in der östlichen Hälfte von Teilbereich (TB 1) errichtet werden soll, die Kindertagesstätte jedoch außerhalb des Geltungsbereichs südlich an die Gebäude der Grundschule angrenzend. Für die westliche Hälfte von TB 1 hat der Investor der Seniorenresidenz Interesse bekundet, eine Seniorenwohnanlage zu errichten und zu betreiben.

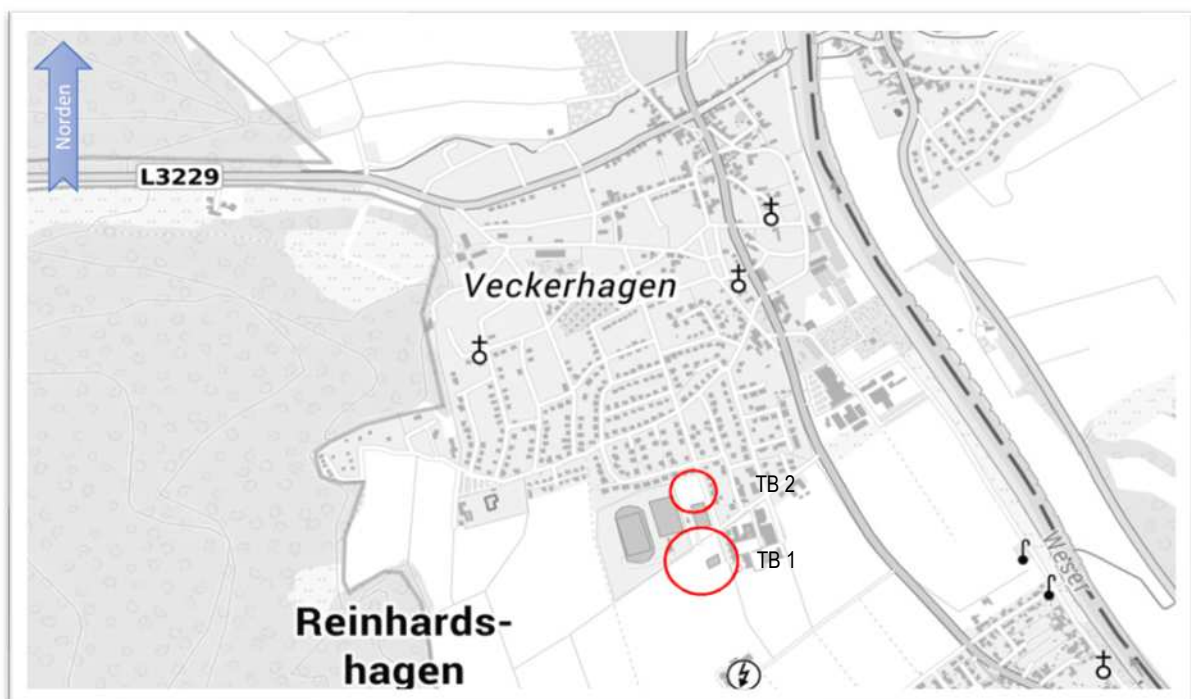
Diese Einrichtungen sollen im „Teilbereich 1 (TB 1)“ errichtet werden. Im „Teilbereich 2 (TB 2)“ möchte die Gemeinde aufgrund der guten Erschließung dieser Grundstücke die Errichtung von ca. 6 Wohnhäusern planerisch vorbereiten.

Beide Teilbereiche sind im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan aus 2004 als „Öffentliche Grünfläche“ dargestellt, darüber hinaus TB 1 mit der Zweckbestimmung „Sportplatz / Öffentliche Parkfläche“, TB 2 mit „Spielplatz“. Beide Bereiche sollen in „Wohnbauflächen“ geändert werden.

Die Gemeindevertretung hat neben der Änderung des Flächennutzungsplans auch die Änderung des dieses Gebiets überplanenden Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkersweg - Altenhagenerstr. – Sportgelände - Festplatz“ mit identischem Geltungsbereich beschlossen, die Planungen werden im Parallelverfahren behandelt. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Dez. 21.1 (Bauleitplanung) wird das Änderungsverfahren als "klassisches" Bauleitplanverfahren" mit 2-stufiger Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung geführt, ebenso wie die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden in den hiermit vorgelegten Entwurf eingearbeitet.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 19.000 qm (TB 1 = 12.423 qm, TB 2 = ca. 6-255 qm) und besteht für TB 1 aus den Flurstücken 67/2 und 67/3 der Flur 21, für TB 2 aus dem Flurstück 37/5 (teilweise) sowie 59/5 der Flur 19 in der Gemarkung Veckerhagen.

Weitere Details sind den folgenden Ausführungen und dem Entwurf des Umweltberichts zu entnehmen.



Übersichtskarte mit Lage der Änderungsbereiche (ohne Maßstab) (WMS-Dienst / Web-Karte TopPlusOpen, 2021)

2 Lage und derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich Nr. 4 mit seinen 2 Teilbereichen liegt am südlichen Ortsrand von Veckerhagen. Der Planbereich wird von Osten aus der Bundesstraße 80 über den Grasweg bzw. die Altenhagener Straße verkehrstechnisch erschlossen. Sämtliche anderen Erschließungsanlagen wie Kanal, Wasser- und Stromleitungen etc. sind in ausreichendem Umfang vorhanden bzw. werden erweitert.



Luftbild Veckerhagen mit Lage der Änderungsbereiche (ohne Maßstab) (Google Maps 2021)

Teilbereich 1 besteht derzeit aus einer mit Schotter befestigten Lagerfläche für Schüttgüter des gemeindlichen Bauhofes, einzelnen befestigten Parkplätzen für die angrenzende Schule bzw. die Sportstätten und einer asphaltierten „Skateranlage“. Auf der Fläche stockt eine größere Anzahl von hochstämmigen Bäumen, meist Rosskastanien, der nördliche Rand ist mit einer recht dichten Hecke mit einigen „Überhältern“ bestanden (siehe Karte „Biototypen und Nutzungen“ im Umweltbericht). Ehemals war die Fläche als Festplatz geplant, als solcher aber nur kurzzeitig genutzt worden. Im Osten grenzen die z. T. dreigeschossigen Gebäude der örtlichen Grundschule mit ihren Nebenanlagen an, südlich und westlich landwirtschaftliche Grundstücke (zum Zeitpunkt der Aufnahme mit Mais bzw. Weizen bestanden) sowie nördlich die Sportanlagen. Letztere bestehen im Nordwesten aus einer größeren Sportarena mit kleiner Zuschauertribüne und Sportlerheim, die u.a. auch für verschiedene Veranstaltungen genutzt wird und nördlich aus Bolzplätzen bzw. einer Tennisanlage mit vier Plätzen und einem Vereinsheim. Weiter im Osten Richtung B 80 befinden sich zudem eine dreigeschossige Wohnanlage sowie die Wesertalhalle, eine Multifunktionshalle, die sowohl dem Sport, aber auch kulturellen und sonstigen Vereinstätigkeiten zur Verfügung steht.

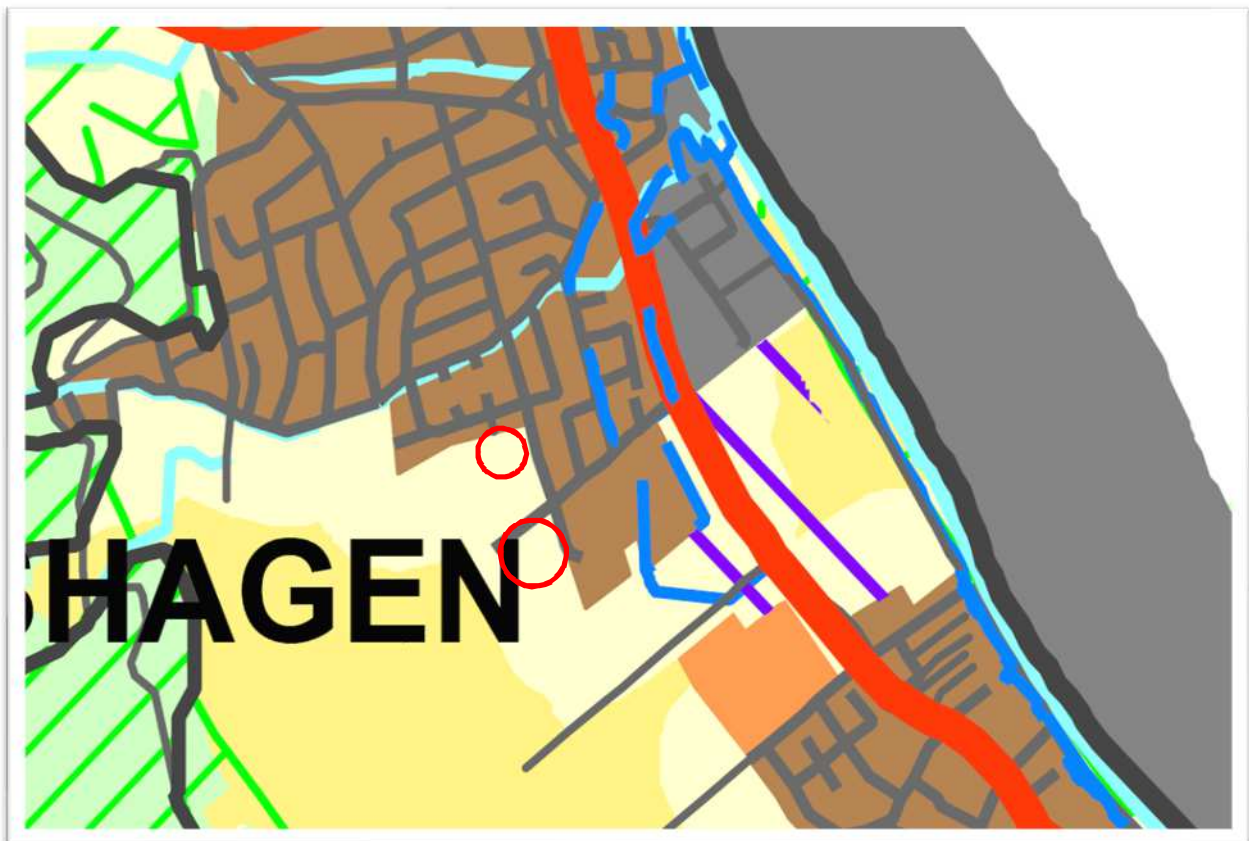
Teilbereich 2 war zum großen Teil bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 in 1977 als Wohnbaufläche (WR) geplant, wurde jedoch im Rahmen der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidiums vom 25.05.1977 nicht als solche zugelassen, weil „die geplante Bebauung mit fünf zumindest vorläufig isoliert stehenden Gebäuden eine unorganisch bandartige und somit städtebaulich negative Entwicklung darstellt“ (Zitat Verfügung). Zwischenzeitlich wurde jedoch auch das östlich angrenzende Areal vollständig bebaut, so dass diese Einschätzung aus hiesiger Sicht nicht mehr greift. Ferner besteht in Veckerhagen ein erheblicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken, eine Realisierung an dieser Stelle stellt damit eine Verdichtung und Stärkung des Innenbereichs dar.

Die Fläche wird derzeit als Wiese bzw. Bolzplatz genutzt und regelmäßig gemäht. Im mehr oder weniger mittleren Bereich stocken einige starke hochstämmige Bäume (Feldahorn, Linde, Rosskastanie, Apfelbäume) mit Sträuchern als Unterbewuchs. Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung an, südlich der Tennisplatz und westlich die restlichen Sportstätten. Die Erschließung erfolgt direkt über die Altenhagenerstraße bzw. ein in die Fläche führender Stich.

3 Planerische Vorgaben

Der REGIONALPLAN NORDHESSEN (RPN) 2009 stellt beide Teilbereiche ausschließlich als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ angrenzend an die Signatur „Siedlung Bestand“ dar. Etwas weiter östlich zwischen der Bundesstraße und dem Änderungsgebiet liegt zudem die Signatur „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“, die das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Weser kennzeichnet. Aufgrund der Lage im „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ wurde eine Alternativenprüfung vorgenommen, die dem Umweltbericht zu entnehmen ist.

Im TEILREGIONAPLAN ENERGIE (2017) ist in einem Abstand von 1.000 m kein „Vorranggebiet für Windenergienutzung“ dargestellt. Das nächst gelegene dürfte ein Gebiet nahe des Gahrenbergs in einem Abstand von ca. 2 km zum Änderungsgebiet sein.



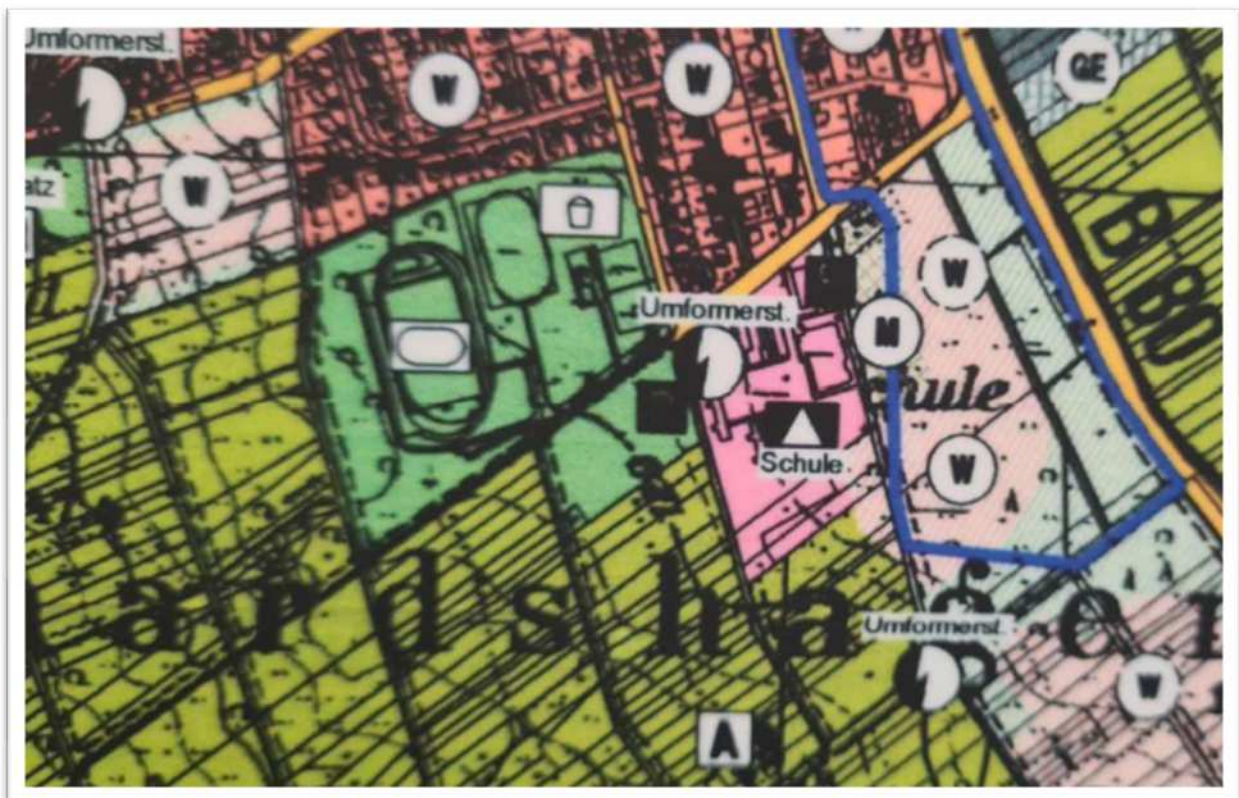
Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) mit Lage der Änderungsbereiche (ohne Maßstab)

Im LANDSCHAFTSRAHMENPLAN NORDHESSEN (LRP) 2000 wird der Änderungsbereich sowie sein weites Umfeld in der „Bestandskarte“ als „unbewaldeter Raumtyp mit hoher Strukturvielfalt (Gs)“ bezeichnet, ohne dabei die Nutzung als Sportstätte bzw. befestigter Lagerplatz / Festplatz zu berücksichtigen. Das Kürzel „Gs“ steht dabei für „reich strukturierter, grünlandgeprägter Raum“, der geplante Änderungsbereich ist jedoch von Ackerflächen umgeben. In der „Entwicklungskarte“ ist der Planbereich lediglich mit der weiträumig (inkl. Siedlungsgebiete) dargestellten Signatur „Raum mit herausragender Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung“ gelegt, hier ist offenbar der Reinhardswald mit dem Wesertal etc. gemeint.

Der LANDSCHAFTSPLAN der Gemeinde Reinhardshagen (1999) stellt für beide Teilbereiche der Änderung in der Karte: „Biotoptypen und Nutzungen in der Landschaft“ die Sportstätten und deren Umgebung mit der Signatur „Scherrasen“ dar, ferner sind einige Einzelgehölze gekennzeichnet. Leider fehlen in der Gemeindeverwaltung andere aussagekräftige Darstellungen wie z. B. eine Karte „Entwicklung und Maßnahmen“, das den Landschaftsplan erarbeitete Büro existiert nicht mehr.



Auszug Landschaftsplan Reinhardshagen (1999), Karte „Biotoptypen und Nutzungen in der Landschaft“



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Reinhardshagen (2004) (ohne Maßstab)

Im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der Gemeinde Reinhardshagen (2004) wird der Teilbereich 1 der Änderung als „Öffentliche Grünfläche / Parkplatz“ dargestellt, Teilbereich 2 als „Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz“. Südlich und westlich grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“ an, östlich „Flächen für den Gemeinbedarf“ bzw. „Wohnbauflächen und nördlich wiederum „Wohnbauflächen“.

4 Nutzungskonzept

Ungefähr die östliche Hälfte von Teilbereich 1 im Änderungsgebiet ist für die Errichtung und den Betrieb einer Seniorenresidenz mit ca. 60 Pflegeappartements für vollstationäre Pflege, einige betreute Wohnungen sowie angegliederte Nutzungen vorgesehen. So ist neben den Pflegeeinrichtungen die Eröffnung eines Cafés bzw. Bistros für die Pflegebedürftigen und ihre Angehörigen, aber auch externe Gäste geplant, weitere Einrichtungen, wie Frisörsalon, Arztpraxis etc. sollen möglich sein. Die andere Hälfte bleibt der Errichtung und dem Betrieb einer Kindertagesstätte vorbehalten. Hier sind die kommunalen Entscheidungen zum jetzigen Stand des Verfahrens (November 2021) jedoch noch nicht abgeschlossen. Alternativ könnte diese Einrichtung südlich angrenzend an die Schulgebäude errichtet werden, so dass die zweite Hälfte des Teilbereichs 1 für eine Seniorenwohnanlage mit betreutem Wohnen zur Verfügung steht, für deren Realisierung sich auch dieselbe Investorengruppe wie für die Pflegeeinrichtung verantwortlich zeigt. Die Freiflächen sollen mit einer großzügig angelegten Grünanlage umgeben sein.

In Teilbereich 2 soll die Möglichkeit zur Errichtung von ca. 6 Wohnhäusern (Einfamilien- bzw. Doppelhäuser) planerisch vorbereitet werden. Eine westlich angrenzende Teilfläche wird im B-Plan als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt und mit Obstbäumen bepflanzt.

5 Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung der Festsetzungen des FNPs gehen verschiedene Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild sowie Sach- und Kulturgüter einher. Demgegenüber sollen die geplanten Baulichkeiten am unmittelbaren Siedlungsrand realisiert werden, der bereits von einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan überdeckt ist, aber aufgrund fehlender baulicher Prägung nicht als Siedlungs- bzw. planungsrechtlichem Innenbereich anzusehen ist. Auch sind von der Planung keine Schutzgebiete betroffen, wesentliche Teile des Plangebietes sind bereits befestigt und werden als Lagerplatz genutzt. Im Vorfeld wurden verschiedene Alternativen für die Vorhaben geprüft, bei denen sich die nun überplanten Standorte sowohl siedlungsplanerisch und bezüglich der Ansprüche der geplanten Betreuungsvorhaben als auch unter Gesichtspunkten des Umwelt- und Naturschutzes als besonders günstig herausgestellt haben. Diese Aspekte sind in dem im Rahmen der erforderlichen Umweltprüfung nach § 2a BauGB erstellten und beigefügten Umweltbericht näher dargelegt.

6 Flächengliederung Änderungsbereich Nr. 4

Darstellungsart	rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan	Änderung Nr. 4
Öffentliche Grünfläche / Parkplatz TB 1	12.423 qm	0 qm
Wohnbauflächen (W) TB 1	0 qm	11.933 qm
Verkehrsflächen, Parkplatz TB 1	0	490 qm
Öffentliche Grünfläche, Spielplatz TB 2	5.479 qm	0 qm
Wohnbauflächen (W) TB 2	0 qm	5.232 qm
Verkehrsflächen TB 2	0 qm	247 qm
Gesamtfläche:	17.902 qm	17.902 qm

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Reinhardshagen durch:

INGENIEURBÜRO WENNING

FRIEDRICH - EBERT - STRASSE 76

34119 KASSEL

November 2021

Anlage:

4. Änderung F-Plan, zeichnerische Darstellung (Entwurf)

Umweltbericht (Entwurf)