

**14. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Nüsttal in der Gemarkung Morles  
- Ausweisung einer gewerblichen Baufläche -**

**Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (1) BauGB)**

**Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (1) BauGB)**

Planungsträger:	Gemeindevorstand der Gemeinde Nüsttal Schulstraße 19 <u>36167 Nüsttal</u>
Verfasser:	KETTER - EICHERT + HINZ Architekten u. Landschaftsarchitekten Großenbacher Tor 7 <u>36088 Hünfeld</u>
Datum:	21.02.2020

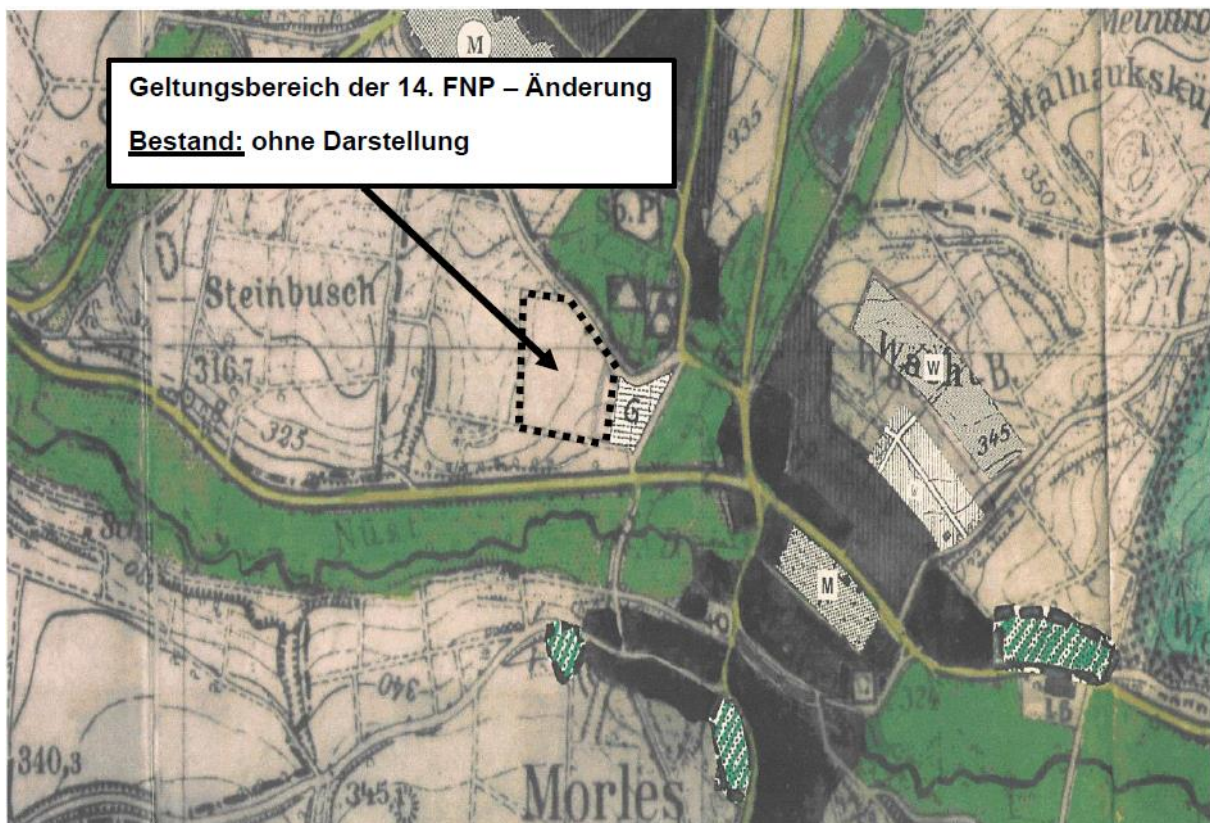
## Plan und Planzeichenerklärung zum Vorentwurf

### RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZVO	Planzeichenverordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
BAUGB-MASSNAHMENG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
HAGBNatSchG	Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz

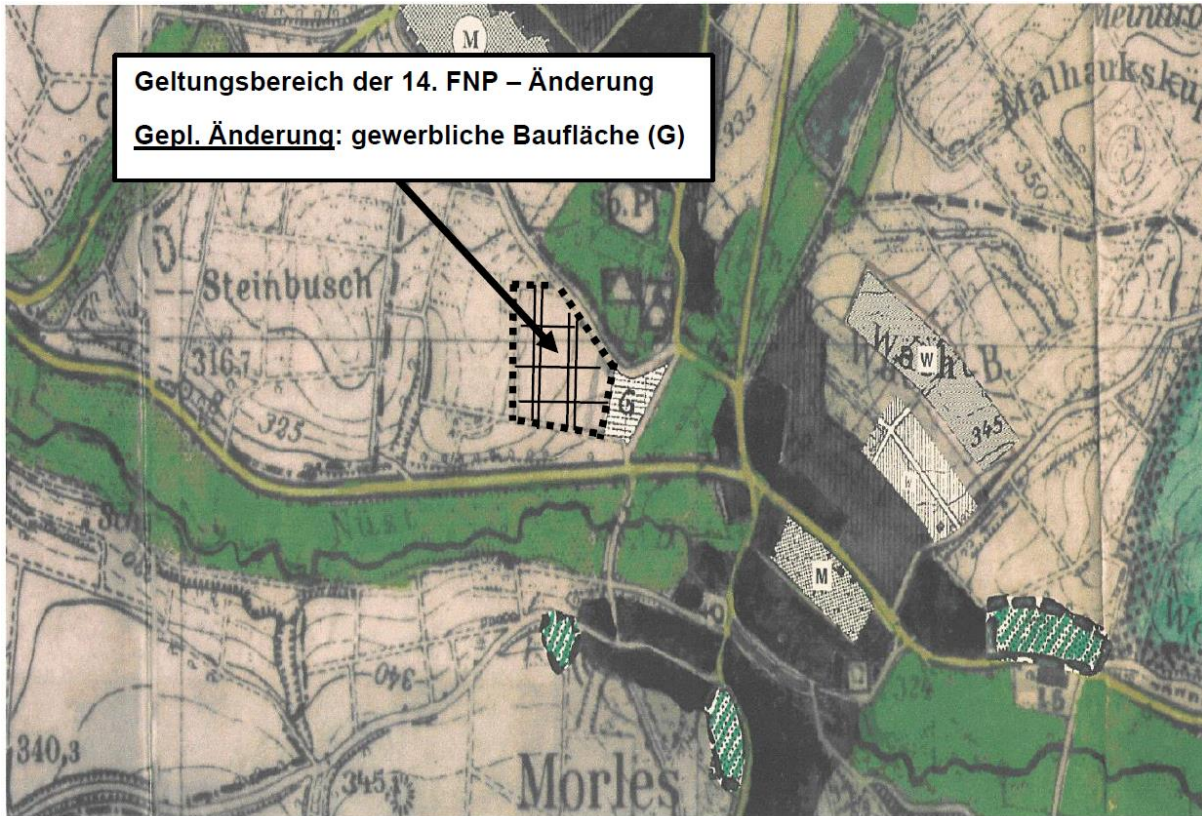
Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils aktuellen und gültigen Fassung

### BESTAND



Planausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Nüsttal - Bestand

## GEPLANTE ÄNDERUNG



Planausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Nüsttal – gepl. Änderung

## Begründung zum Vorentwurf

### 1. Veranlassung und Ziel

Die Gemeinde Nüsttal beabsichtigt, das bestehende und mittlerweile bereits vollständig bebaute und genutzte Gewerbegebiet "Im Steinbusch" zu erweitern. Ziel der Gemeinde ist es, vor allem ortsansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben künftige Erweiterungen und Entwicklungen innerhalb des Gemeindegebietes Nüsttal in Anlehnung an das bereits vorhandene örtliche Gewerbegebiet zu ermöglichen. Eine hohe Nachfrage ortsansässiger Betriebe nach Erweiterungs- und perspektivischen Entwicklungsmöglichkeiten unterstreicht die Dringlichkeit der vorgesehenen Bauleitplanung.

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gepl. Erweiterung des Gewerbegebietes geschaffen und die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. Änderung des hier bereits bestehenden Bebauungsplanes vorbereitet werden.

### 2. Geltungsbereich

Der betroffene Geltungsbereich der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Gemarkung Morles der Gemeinde Nüsttal.

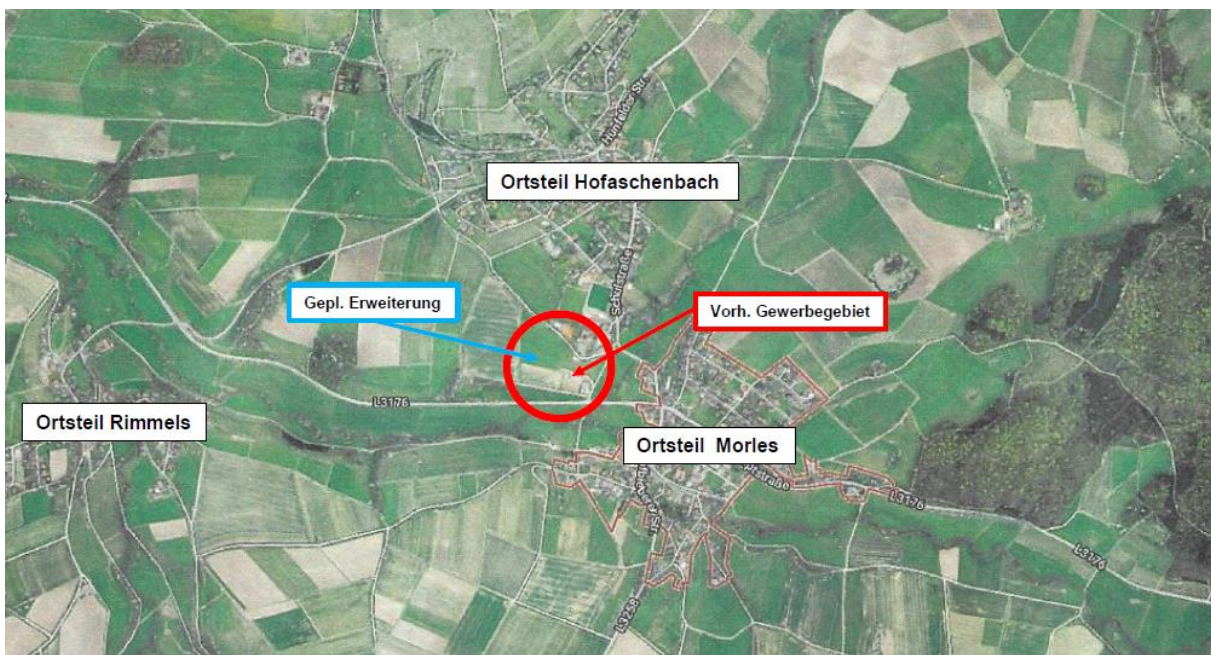


Abb.: Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 10/2 und 11/3 der Flur 1 der Gemarkung Morles.

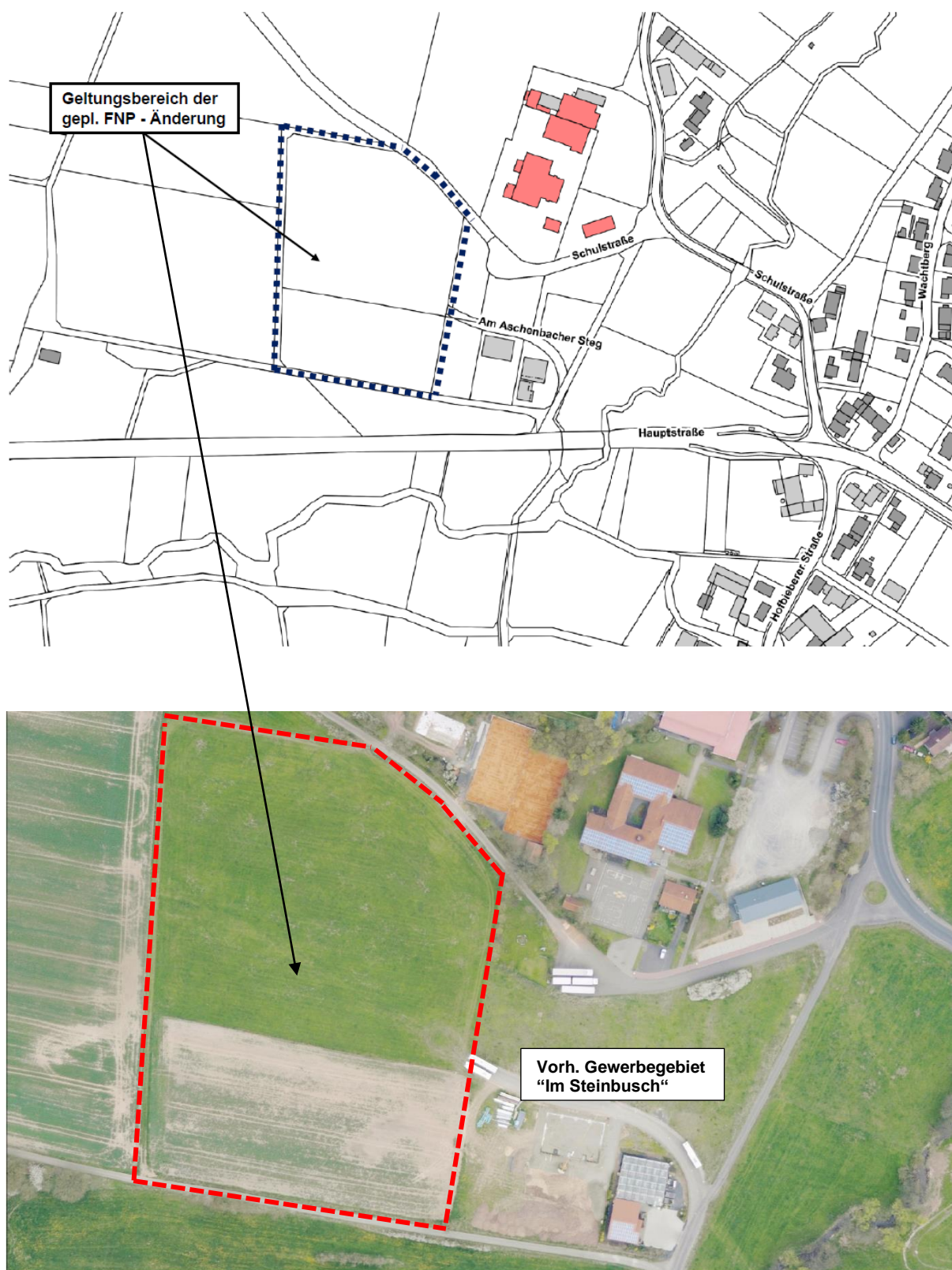


Abb.: Geltungsbereich der gepl. FNP - Änderung

Die Gesamtfläche des von der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 2,5 ha.

Das Planungsgebiet, das unmittelbar westlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet "Im Steinbusch" anschließt, wird zur Zeit landwirtschaftlich vorwiegend als Grünland, in kleineren Teilflächen auch als Acker genutzt.

### **3. Vorgaben und Rahmenbedingungen**

Im Regionalplan Nordhessen 2009 sind die betr. Grundstücksflächen zum Teil als

... Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und als

... Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

dargestellt.

Das betr. Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nüsttal bisher ohne Darstellung.

### **4. Planung**

Im Rahmen der geplanten 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nüsttal erfolgt die Ausweisung des betr. Geltungsbereiches als

#### **"gewerbliche Baufläche"**

gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (1) Nr. 3 BauNVO

Die Erschließung der von der Planaufstellung betroffenen Grundstücke erfolgt über die bereits vorhandene Erschließungsstraße "Am Aschenbacher Steg" innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes "Im Steinbusch".

### **5. Grünordnung**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen Regelungen und Festsetzungen zur äußeren Eingrünung sowie zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für nicht auszugleichende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

### **6. Umweltprüfung**

Gem. § 2 (4) BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bzw. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB dokumentiert.

Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht wird gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB gemeinsam für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet "Im Steinbusch" durchgeführt bzw. erstellt.