

Gemeinde Willmars
Landkreis Rhön-Grabfeld

1. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Betreffendes Gebiet:
BP „Baugebiet Filke – Neue Straße“**

- Begründung -

nach § 5 (5) BauGB

22.04.2024

Maßnahmenträger:

Entwurfsverfasser:

Gemeinde Willmars
Verwaltungsgemeinschaft Ostheim
Marktstraße 24
97645 Ostheim v. d. Rhön

PLANUNGSBÜRO
Ledermann 
Am Bach 18, 97638 Mellrichstadt
T 09776-491 90 10 F 09776-491 90 19

Inhaltsverzeichnis

1	Stand der Flächennutzungsplanung.....	3
2	Planungsanlass.....	3
3	Planungserfordernis.....	3
4	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	4
4.1	Städtebauliche Planung.....	4
4.2	Versorgung und Entsorgung.....	4
4.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	4
5	Verfahren.....	5

1 Stand der Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Willmars verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser wurde durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld am 29.05.1995 genehmigt. Die Bekanntmachung ist am 14.06.1995 erfolgt.

2 Planungsanlass

Der Gemeinderat der Gemeinde Willmars hat am 24.04.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des FNP gefasst.

Anlass für die Änderung war die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Straße“ als Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO, welches der zukünftigen Ortsentwicklung, konkret der Wohnnutzung sowie nicht störender Gewerbebetriebe, in der Gemeinde Willmars dienen soll.

Der FNP soll nun im Parallelverfahren angepasst werden.

3 Planungserfordernis

In der Gemeinde Willmars mit ihren drei Ortsteilen Willmars, Filke und Völkershausen leben knapp 600 Einwohner. Die Gemeinde Willmars ist daran interessiert, Bauwillige, insbesondere junge Familien, in Willmars bzw. im Ortsteil Filke zu halten und eine positive Entwicklung in Ihrer Gemeinde zu fördern.

Um den Bauwerbern in der Gemeinde Willmars zukünftig Bauplätze zur Verfügung stellen zu können, sollen am nördlichen Ortsrand von Filke, angrenzend an bestehendes Dorfgebiet, neue Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Darüber hinaus soll auf typische Nutzungsansprüche ländlicher Räume eingegangen werden, weshalb ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO vorgesehen ist: Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind ebenfalls erlaubt.

Im Geltungsbereich sollen vier Grundstücke auf einer Gesamtfläche von ca. 3.924 qm entwickelt und über die bestehende „Neue Straße“ erschlossen werden.

Es handelt sich dabei um das folgende Flurstück der Gemarkung Filke, Gemeinde Willmars:

Flurstück Nr. 195/1

Der Bebauungsplan „Neue Straße“, Willmars, OT Filke, besteht aus folgenden Teilen:

- Zeichnerische Darstellung mit Planungsrechtlichen Festsetzungen
- Begründung mit Umweltbericht
 - Anlagen

- Bestandsplan
- Bilanzierungsplan

Da Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind, wird eine Änderung des FNP der Gemeinde Willmars auf Flurstück Nr. 195/1 der Gemarkung Filke, Gemeinde Willmars, im Parallelverfahren notwendig. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Straße“.

4 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Städtebauliche Planung

Im FNP der Gemeinde Willmars ist das Planungsgebiet im Ortsteil Filke derzeit als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen; es grenzt jedoch direkt an eine Gemischte Baufläche bzw. ein Dorfgebiet (MD) an. Entlang der Außengrenze dieses Dorfgebiets sind im FNP „Landschaftsbestimmende Bäume und offene Gehölzgruppen, die im Grundzug zu erhalten oder neu anzulegen sind“ eingetragen. Diese Gehölze existieren aktuell jedoch nicht.

Um die vorbereitende Bauleitplanung entsprechend dem Bebauungsplan „Neue Straße“ anzupassen wird der im Plan dargestellte Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

4.2 Versorgung und Entsorgung

Die Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Energie, Strom bzw. Fernmeldeanlagen installieren die jeweiligen Versorgungsträger.

Die Baugrundstücke werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Anschlüsse müssen hergestellt werden.

Niederschlagswasser wird soweit wie möglich über den anstehenden Oberboden versickert, über unterirdische Zisternen gesammelt und verwertet. Überschüssiges Niederschlagswasser wird nur im Ausnahmefall dem Mischwasserkanal zugeführt.

Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt. Der Anschluss an die Kläranlage ist gesichert.

4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im parallel durchgeführten Verfahren des Bebauungsplanes „Neue Straße“ abgehandelt.

Nach Bilanzierung von Bestand und Eingriff entsprechend aktuellem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich nach Abzug eines Planungsfaktors von 2 % ein Ausgleichsbedarf von 3.468 Wertpunkten.

Für den internen Ausgleich wird die Eingrünung am Nordwestrand des geplanten Baugebiets vorgesehen. Die für den internen Ausgleich ausgewählte Fläche ist 5 m breit, ca. 88 m lang und umfasst insgesamt ca. 439 qm (Ausgleichsfläche A1). Zielbiotop von Maßnahme A1 ist eine mesophile Hecke (Biotoptyp B112) mit 10 Wertpunkten und < 25 Jahren Entwicklungszeit.

Der Ausgleichsumfang liegt mit 3.512 WP geringfügig (44 WP) höher als der erforderliche Ausgleichsbedarf.

5 Verfahren

Die 1. Flächennutzungsplan-Änderung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Straße“ durchgeführt.

Der Umweltbericht ist im Bebauungsplan bereits erarbeitet worden und kann gleichermaßen für die Flächennutzungsplanänderung übernommen werden.

Mit der Durchführung der 1. Flächennutzungsplanänderung wurde das Planungsbüro Leder-
mann beauftragt.