

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT NIEDENSTEIN

10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM BEREICH „Auf der Hardt“,

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

I. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein hat in ihrer Sitzung am 05.03.2026 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Auf der Hardt“ erneuert. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens hatten sich ergänzende Ansprüche an den Planstandort ergeben, durch die eine Änderung des Geltungsbereiches erforderlich wurde.

Der erneuerte Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

II. Änderungsbereich, Ziel und Zweck der Planung

Änderungsbereich

Der ca. 4,46 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wichdorf und umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Wichdorf, Flur 2:

53/2, 53/3, 54/4, 63/1, 63/2, 63/3, 63/4, 63/5, 74 (tlw.)

Gemarkung Wichdorf, Flur 6:

61/11 (tlw.), 61/12

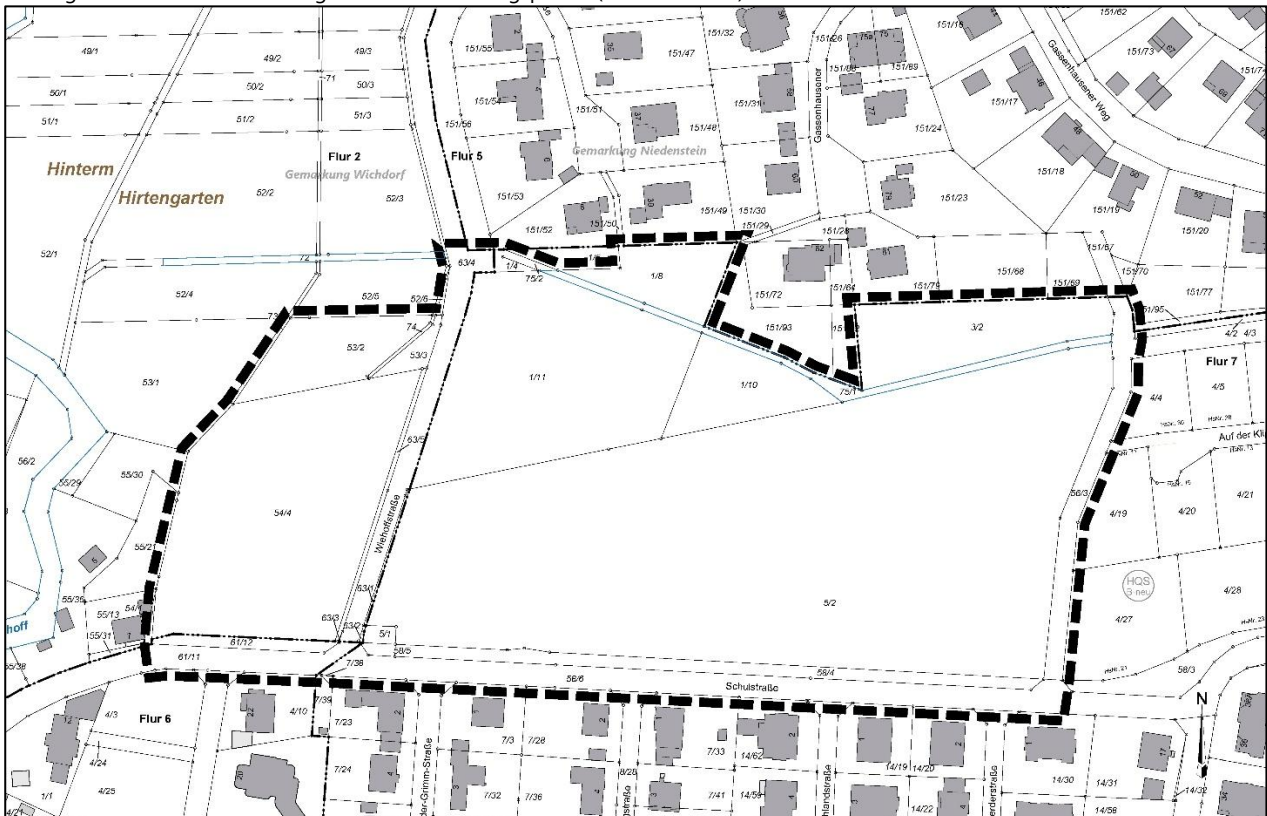
Gemarkung Wichdorf, Flur 7:

1/4, 1/8, 1/10, 1/11, 3/2, 5/1, 5/2, 7/38, 56/3, 58/4, 58/5, 58/6, 75/1, 75/2

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ost-/westwärts die Schulstraße. Die Wiehoffstraße führt nord-/südwärts durch das Plangebiet und verbindet ebenso die beiden Stadtteile Wichdorf und Niedenstein.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich.

Geltungsbereich des 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)



Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Niedenstein beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 8 W „Auf der Hardt“ eine weitergehende Siedlungsentwicklung. Da im Bezug zum gegenwärtig geltenden Planungsrecht die sinnhaften Projektziele nicht genehmigungsfähig sind, ist gleichsam eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes erforderlich. Die vorliegende 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt hierbei gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich zum verbindlichen Bauleitplanverfahren zur Nutzung inhaltlich-synergetischer Belange sowie zur zeitlichen Beschleunigung der Planungsprozesse.

Ziel und Zweck der Planung ist entsprechend die Umwidmung der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellten Fläche in *Wohnbauflächen sowie Grünflächen*. Der Nutzungsschwerpunkt liegt hierbei bei dem Wohnen. Mit einer Wohnsiedlungsentwicklung soll auf die starke Nachfrage nach Wohnbauland reagiert werden.

III. Veröffentlichung im Internet

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein hat in ihrer Sitzung am 05.03.2026 beschlossen, den Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung, Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

A) Fachgutachten

Umweltbericht vom 29.01.2026 mit Aussagen (Bestand, Bewertung, Eingriffswirkung) zu den Schutzgütern Vegetation/Biototypen, Fauna, Natura 2000-Gebiete, Boden und Wasser, Klima, Landschaftsbild, Mensch/ Kultur- und Sachgüter. Maßnahmen zur Vermeidung, Ausgleich negativer Umweltauswirkungen.

B) Bereits vorliegende wesentliche umweltrelevante Informationen

Kreisausschuss Schwalm-Eder-Kreis, Abteilung Landwirtschaft, Landentwicklung vom 30.04.2025 (Bedenken über die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, Hinweise zu externen Ausgleichsmaßnahmen)

Kreisausschuss Schwalm-Eder-Kreis, Bauen und Umwelt vom 30.04.2025 (Keine Berührung von Überschwemmungsgebieten)

Regierungspräsidium Kassel, Dez. 21 Regionalplanung, Siedlungswesen vom 09.05.2025 (Hinweise zum Vorbehaltsgebiet sowie Vorranggebiet für Landwirtschaft, Hinweise auf die Bodenwerte)

Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz vom 06.05.2025 (Hinweise zur Kompensation des Schutzgutes Boden)

Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz vom 23.04.2025 (Hinweise zur Entwässerung)

Regionalbauernverband Kurhessen e.V. vom 16.04.2025 (Keine Bedenken)

Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Auf der Hardt“ mit Begründung, Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom **12.03.2026 bis einschließlich 15.04.2026**

auf der Internetseite der Stadt Niedenstein unter <https://www.niedenstein.de/rathaus/aktuelles/bekanntmachungen-b-plaene/> zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Während dieser Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch bauamt@niedenstein.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung der Stadt Niedenstein im Rathaus, Obertor 8, 34305 Niedenstein, während der Sprechzeiten abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden die Verfahrensunterlagen in ausgedruckter Form als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit in der Stadtverwaltung der Stadt Niedenstein im Rathaus, Obertor 8, 34305 Niedenstein, während der allgemeinen Dienststunden (sofern auf die genannten Tage kein gesetzlicher Feiertag fällt)

Montag	08:30 Uhr – 12:30 Uhr 14:00 Uhr – 15:30 Uhr
Mittwoch	07:30 Uhr – 12:30 Uhr 14:00 Uhr – 15:30 Uhr
Donnerstag	14:00 Uhr – 18:00 Uhr

sowie außerhalb der Sprechzeiten nach Vereinbarung öffentlich ausgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB einem Dritten (Planungsbüro) übertragen worden ist.

Niederstein, den 06. März 2026

Stadt Niederstein
-Der Magistrat-
gez. Frank Grunewald
Bürgermeister