# 9. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Ludwigsau im Ortsteil Meckbach "Auf der Höh"

## Begründung zum Vorentwurf

Erstellt im Auftrag von
Herrn Lothar Maares

Kassel, 02.10.2025

Büro für angewandte Ökologie und Faunistik - naturkultur GmbH

Hafenstraße 28, 34125 Kassel
Tel: 0561 5798930
E-Mail: info@boef-nk.de

| | |
|---|---|
| **Auftraggeber:** | **Gemeinde Ludwigsau**<br>Schulstraße 1<br>36251 Ludwigsau OT Friedlos<br><br>**Herr Lothar Maares,**<br>Auf der Eck 15<br>36251 Ludwigsau |
| **Auftragnehmer:** | **BÖF – naturkultur GmbH**<br>Büro für angewandte Ökologie und Faunistik<br>Hafenstraße 28<br>34125 Kassel<br>www.boef-kassel.de |
| **Projektleitung:** | Anke Seibert-Schmidt |
| **Bearbeitung:** | Anke Seibert-Schmidt<br>Elisa Matthes<br>Stefan Brinkmann (Karte) |

## Inhaltsverzeichnis

1 VORBEMERKUNGEN, ANLASS DER PLANUNG ..... 1

2 VERFAHREN ..... 1

3 PLANUNGSGEBIET ..... 2

3.1 LAGE UND RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH ..... 2

4 AKTUELLE SITUATION / BESTAND ..... 4

4.1 GEBIETSSTRUKTUR UND NUTZUNG ..... 4

4.2 EIGENTUMSSITUATION ..... 5

4.3 ERSCHLIEßUNG ..... 5

4.4 BIOTOPTYPEN ..... 5

4.5 FAUNA ..... 7

4.6 GEOLOGIE UND BODEN ..... 7

4.7 WASSER ..... 9

4.8 ALTLASTEN ..... 9

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN ..... 10

5.1 REGIONALPLANUNG ..... 10

5.2 SCHUTZGEBIETE NATURSCHUTZ UND GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE ..... 11

6 PLANUNG ..... 11

7 LITERATUR UND QUELLEN ..... 13

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 3-1: Lage des Änderungsbereichs, Übersicht (HLBG 2024) ..... 3

Abb. 3-2: Lage im Luftbild (HLBG 2024) ..... 3

Abb. 3-3: Grundstück im Luftbild (HLBG 2024) ..... 4

Abb. 4-1: Blick von Süden, Straße "Auf der Höh", zur Ortslage, links im Bild der Änderungsbereich ..... 5

Abb. 4-2: Blick vom Ortsrand zum ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb ..... 6

Abb. 4-3: Blick von der Straße auf das Grundstück ..... 6

Abb. 5-1: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 (RP KASSEL 2009) ..... 10

Abb. 7-1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ludwigsau vor der Änderung (Änderungsbereich schwarz markiert) ..... 12

# 1 VORBEMERKUNGEN, ANLASS DER PLANUNG

Zweck der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am Ortsrand von Meckbach.

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Meckbach, einem Ortsteil der Gemeinde Ludwigsau. Das Grundstück schließt direkt an das derzeit letzte bebaute Grundstück an der Straße "Auf der Höh" an. Diese Straße verbindet den Ortsrand mit der südlich gelegenen ehemals landwirtschaftlichen Hofanlage. Die Landwirtschaftliche Nutzung dieser Hofanlage ist inzwischen aufgegeben. Mit dieser Straße ist eine Erschließung des geplanten Baugrundstücks gegeben.

Generell ist die aktuelle Situation für Bauwillige auf der Suche nach einem Bauplatz in der Gemeinde Ludwigsau sehr angespannt. Zwar gibt es Baulücken in den verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde, doch sind deren Eigentümer nicht verkaufsbereit, so dass Angebot und Nachfrage sehr auseinanderklaffen. Zur angespannten Gesamtsituation hat die Tatsache beigetragen, dass in der 10-jährigen Laufzeit der “Dorferneuerung Ludwigsau“ keine Baulandausweisungen stattfinden durften, da die Innenentwicklung gefördert werden sollte. Davon ausgenommen waren nur die Einzelverfahren im Rahmen von Satzungserweiterungen nach § 34 BauGB und objektbezogene Bebauungspläne. Die Folge war, dass von der im gültigen Regionalplan (und ebenfalls in der Fortschreibung bis 2035) ausgewiesenen Bruttowohnsiedlungsfläche von 8 ha durch die Gemeinde Ludwigsau bislang erst rund 1 ha in Anspruch genommen wurde.

# 2 VERFAHREN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ludwigsau hat in ihrer Sitzung am 16.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 "Auf der Höh" gefasst. Der Bebauungsplan sollte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b in Verbindung mit § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728, aufgestellt werden, da mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung der Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird, keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wurden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vorlagen.

Das Vorhaben entsprach auch den weiteren den Kriterien des § 13b BauGB: Es wird auf einer Fläche, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 10.000 m² geplant. Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet. Es handelte sich um ein einstufiges Verfahren ohne eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und ohne Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts. Die Umweltbelange wurden innerhalb der Begründung dargestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 wurde in der Zeit vom 01.07 bis 31.07.2023 durchgeführt.

Mit Hinweis auf das Urteil vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG - 4 CN 3.22 vom 18. Juli 2023) wurde von Seiten mehrerer Behörden, insbesondere der Regionalplanung des Regierungspräsidiums Kassel empfohlen, für ein rechtssicheres Verfahren die weitere Aufstellung in einem zweistufigen Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts durchzuführen.

Der bereits durchgeführten Beteiligung wurde daher der Status einer frühzeitigen Beteiligung zugeschrieben, und der Empfehlung des RP Kassel folgend wurde eine zweite Offenlage gem. § 3 Abs. 2 mit Vorlage eines Umweltberichts durchgeführt.

In den eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan wurde von der unteren Bauaufsicht des Landkreises Bad Hersfeld des Weiteren darauf hingewiesen, dass infolge der Umstellung auf das Regelverfahren, Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind. Eine Berichtigung ist hierbei nicht ausreichend, sodass die Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen ist.

# 3 PLANUNGSGEBIET

## 3.1 LAGE UND RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks 19 der Flur 24 der Gemarkung Meckbach und wird begrenzt wie folgt:

- Im Nordosten durch eine Wegeparzelle (Flurstück 111/1),
- im Südosten durch die Straße "Auf der Höh",
- im Süd- und Nordwesten durch die in ihrer bisherigen Nutzung verbleibende Fläche des Flurstücks Nr. 19, das landwirtschaftlich, als Acker, genutzt wird.

Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von 1.806 m², davon entfallen 1.320 m² auf das eigentliche Baugrundstück und 486 m² auf die Flächen für Pflanzmaßnahmen, die der Strukturanreicherung und Eingrünung sowie der naturschutzrechtlichen Kompensation im Bebauungsplanverfahren dienen.

***Abb. 3-1: Lage des Änderungsbereichs, Übersicht (HLBG 2024)***

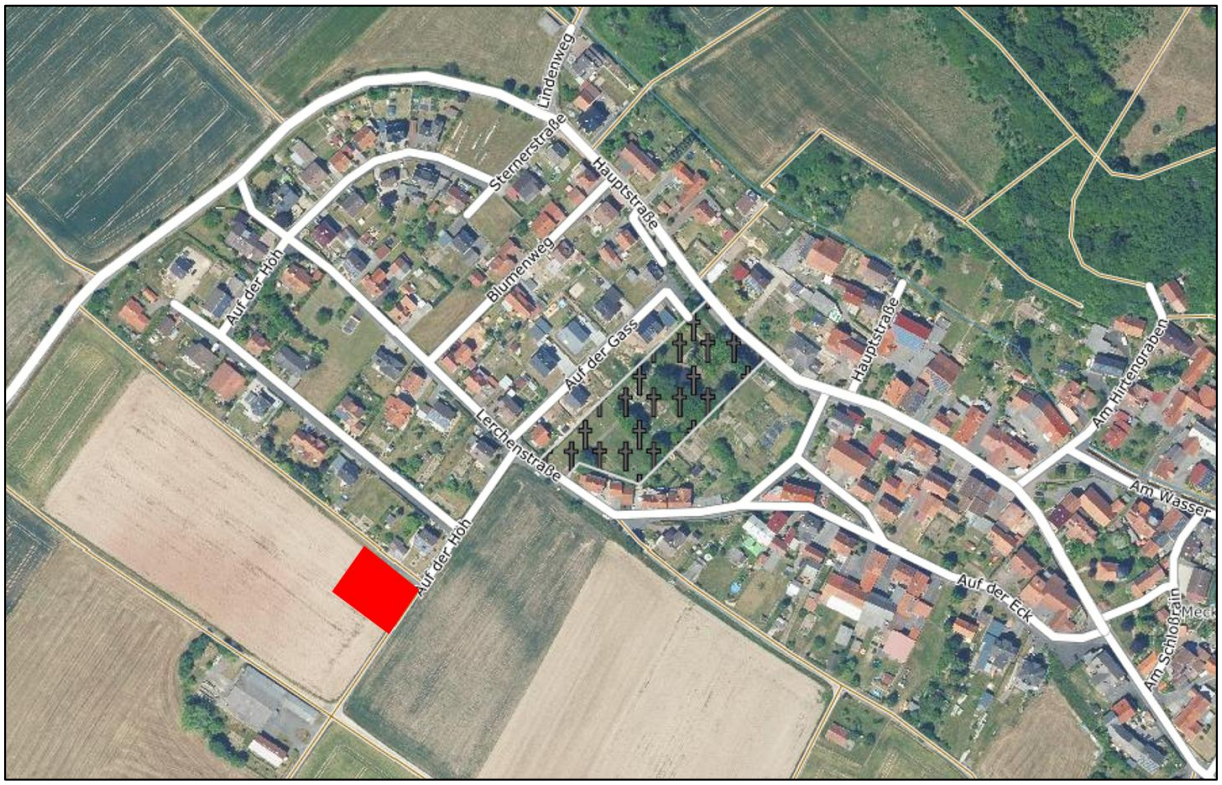


***Abb. 3-2: Lage im Luftbild (HLBG 2024)***

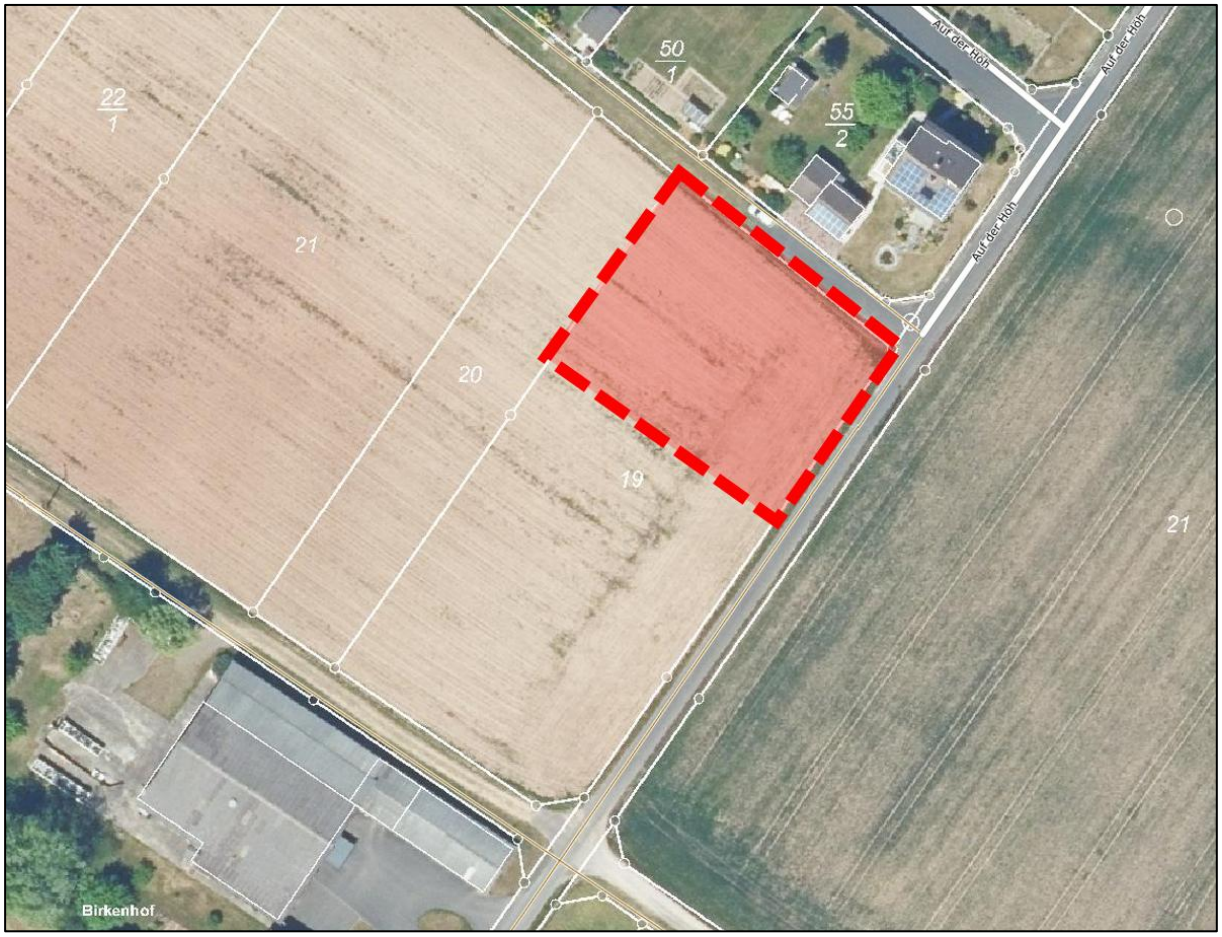


***Abb. 3-3: Grundstück im Luftbild (HLBG 2024)***

# 4 AKTUELLE SITUATION / BESTAND

## 4.1 GEBIETSSTRUKTUR UND NUTZUNG

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen Teilbereich eines größeren intensiv genutzten Ackers. Das Flurstück 19 grenzt nördlich an die bebaute Ortslage von Meckbach. Im Osten grenzt es an die Straße "Auf der Höh", die weiter südlich den dortigen ehemals landwirtschaftlichen Hof erschließt. Dieser wird inzwischen nicht mehr landwirtschaftlich, sondern nur noch zum Wohnen genutzt.

Das vorliegende Grundstück bot sich aufgrund der vorhandenen Erschließung und den Anschluss an bereitbebaute Grundstücke an. Da aktuell kein wirklicher Ortsrand – im positiven Sinn - erkennbar ist, kann die Bauleitplanung auch genutzt werden, um an dieser Stelle eine der ländlichen Situation angemessene Ortrandgestaltung als definitiven Siedlungsabschluss und als harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu entwickeln.

## 4.2 EIGENTUMSSITUATION

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Der Eigentümer möchte die beiden Baugrundstücke, die sich aus dem Grundstück abgrenzen lassen, an bauwillige Ludwigsauer veräußern. Interessenten sind vorhanden.

## 4.3 ERSCHLIEßUNG

Das Grundstück ist vollständig erschlossen über die Straße "Auf der Höh". Über diese wird bereits der südwestlich gelegene ehemals landwirtschaftlich genutzte Hof erschlossen. Dies gilt auch für die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung. An der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs verläuft ebenfalls eine Wegeparzelle, die jedoch von der Straße "Auf der Höh" abgehend nur auf einer Länge von 30 m asphaltiert ist.

## 4.4 BIOTOPTYPEN

Da das gesamte Grundstück – ebenso wie die große Fläche im Osten - als Acker bewirtschaftet wird, wurde keine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

***Abb. 4-1: Blick von Süden, Straße "Auf der Höh", zur Ortslage, links im Bild der Änderungsbereich***

***Abb. 4-2: Blick vom Ortsrand zum ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb***

***Abb. 4-3: Blick von der Straße auf das Grundstück***

## 4.5 FAUNA

Aufgrund der geringen Größe, dem direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung, der Lage an den vorhandenen Straßen/Wegen und dem Fehlen jeglicher Habitatstrukturen auf der Fläche ist davon auszugehen, dass die Fläche für die Fauna nicht von Bedeutung ist.

Sofern von einer geringen Funktion für die Fauna (Arten des Offenlandes) auszugehen wäre, wird diese durch den weit überwiegenden Teil der Ackerfläche, der in der bisherigen Form und Nutzung erhalten bleibt, weiterhin erfüllt.

## 4.6 GEOLOGIE UND BODEN

Die BK50 und die damit verbundenen weiteren Informationen können im Boden-Viewer Hessen (HLNUG 2022) eingesehen werden. Dieser gibt einen groben Überblick über das zu betrachtende Gebiet. Im Rahmen der BFD5L (Methoden zur Klassifizierung und Bewertung von Bodenfunktionen auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche) werden folgende Bodenfunktionen bewertet und anschließend zu einer Gesamtbewertung aggregiert (HLUG 2012).

**Bodenteilfunktionen**

Lebensraum für Pflanzen

Kriterien:
- Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften (Biotopentwicklungspotenzial)
- natürliche Bodenfruchtbarkeit (Ertragspotenzial)

| **Kriterium** | **Klasse Erfüllungsgrad des Kriteriums der Bodenteilfunktion** | |
|---|---|---|
| Biotopentwicklungspotenzial | 3 | mittel |
| Ertragspotenzial | 3 | hoch |

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt

Kriterien:
- nutzbare Feldkapazität des Wurzelraums
- Feldkapazität des Wurzelraums

| **Kriterium** | **Klasse Erfüllungsgrad des Kriteriums der Bodenteilfunktion** | |
|---|---|---|
| Feldkapazität | 2 | gering |

Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium

| **Kriterium** | **Klasse Erfüllungsgrad des Kriteriums der Bodenteilfunktion** | |
|---|---|---|
| Nitratrückhaltevermögen | 2 | gering |

Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Zur Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte lässt sich aus dem Bodenviewer ableiten, dass es sich nicht um Böden mit geringen Flächenanteilen in Hessen handelt. Auch sonstige Hinweise auf Besonderheiten des Bodens im Änderungsbereich liegen nicht vor.

**Zusammenfassung**

Bei Aggregierung der einzelnen Funktionsbewertungen ergibt sich ein geringer Bodenfunktionswert.

## 4.7 WASSER

Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Der Änderungsbereich liegt in der hydrogeologischen Einheit des Mittleren Buntsandsteins (außer Sollingfolge) im hydrogeologischen Teilraum Fulda-Werra Bergland und Solling des Raums Mitteldeutscher Buntsandstein des Großraums Mitteldeutsches Bruchschollenland.

Die wasserführenden Schichten bestehen aus sedimentischem Festgestein mit silikatischem Karst-Grundwasserleiter mit einer mäßigen bis geringen Durchlässigkeit (Klasse 12).

Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Standortbeurteilung Erdwärme

Der Standort wird aus hydrogeologischer Sicht für die Gewinnung von Erdwärme als ungünstig beurteilt. Begründet wird dies mit einer wesentlichen, d.h. weiträumigen Grundwasserstockwerksgliederung. (HLNUG o. J.)

## 4.8 ALTLASTEN

Altlasten sind für die betroffene Fläche nicht bekannt.

# 5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

## 5.1 REGIONALPLANUNG

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt die zu beachtende Grundlage für die Planungen der Kommunen dar. Der Änderungsbereich liegt gemäß Darstellung des Regionalplans in einem Bereich mit mehreren überlappenden Ausweisungen:

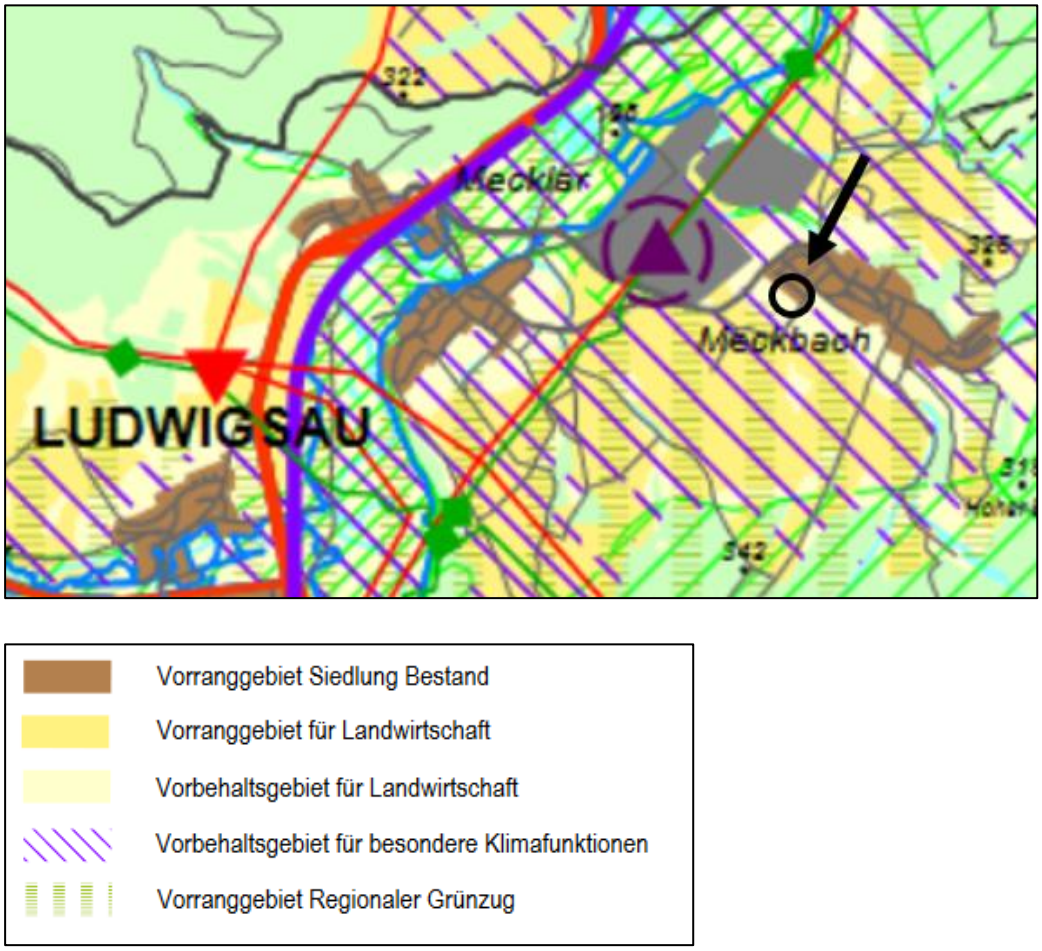


***Abb. 5-1: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 (RP KASSEL 2009)***

Es handelt sich um ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie um ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Südlich des Gebiets befindet sich ein "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und "Vorranggebiet Landwirtschaft".

Daraus ergibt sich für die Beurteilung die Verpflichtung, ein besonderes Augenmerk auf diese Schwerpunkte zu legen.

Die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft steht einer Siedlungsentwicklung nicht grundsätzlich entgegen. Dem angrenzenden Vorranggebiet regionaler Grünzug wird durch die Festsetzung für die Anlage einer breiten Feldgehölzhecke im parallelen Bebauungsplan Rechnung getragen. Diese dient gleichzeitig der Eingrünung des Ortsrandes, der aktuell nicht als solcher definiert ist.

Das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen umfasst die weiträumige Feldflur zwischen Meckbach im Osten und dem Fuldatal im Westen. Die sehr gering strukturierten Acker- und Grünlandflächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete, von denen die Kaltluft in Richtung Norden abfließt.

## 5.2 SCHUTZGEBIETE NATURSCHUTZ UND GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE

Im Änderungsbereich oder der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop, ein Weidengehölz an einem Bach, liegt ca. 800 m westlich am anderen Ende des Ortsteils.

# 6 PLANUNG

Zusammen mit dem parallelen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Baugrundstücken im Änderungsbereich geschaffen werden.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen sich an der nachbarschaftlichen Bebauung orientieren. Darüber hinaus soll durch Bepflanzungen eine ortsrandgerechte Eingrünung erreicht werden.

Am nord- und südwestlichen Rand des Änderungsbereichs sind jeweils 6,00 m breite Pflanzstreifen vorgesehen. Auf dieser Fläche soll zur Markierung des Ortsrandes und als Übergang zur freien Landschaft eine Feldgehölzhecke angelegt werden. In der eher gering strukturierten Landschaft wird auf diese Weise eine hochwertige Struktur geschaffen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist als Anhang dem Umweltbericht des parallelen Bebauungsplans beigefügt. Die Bilanzierung ergibt einen Überschuss von 528 Biotopwertpunkten.

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan trifft keine Aussagen zum Änderungsbereich, bis auf die Darstellung der inzwischen rückgebauten Starkstromleitung. Ziel der Änderung ist es, den nördlich angrenzenden Siedlungsbereich, um den Änderungsbereich zu erweitern.

***Abb. 6-1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ludwigsau vor der Änderung (Änderungsbereich schwarz markiert)***

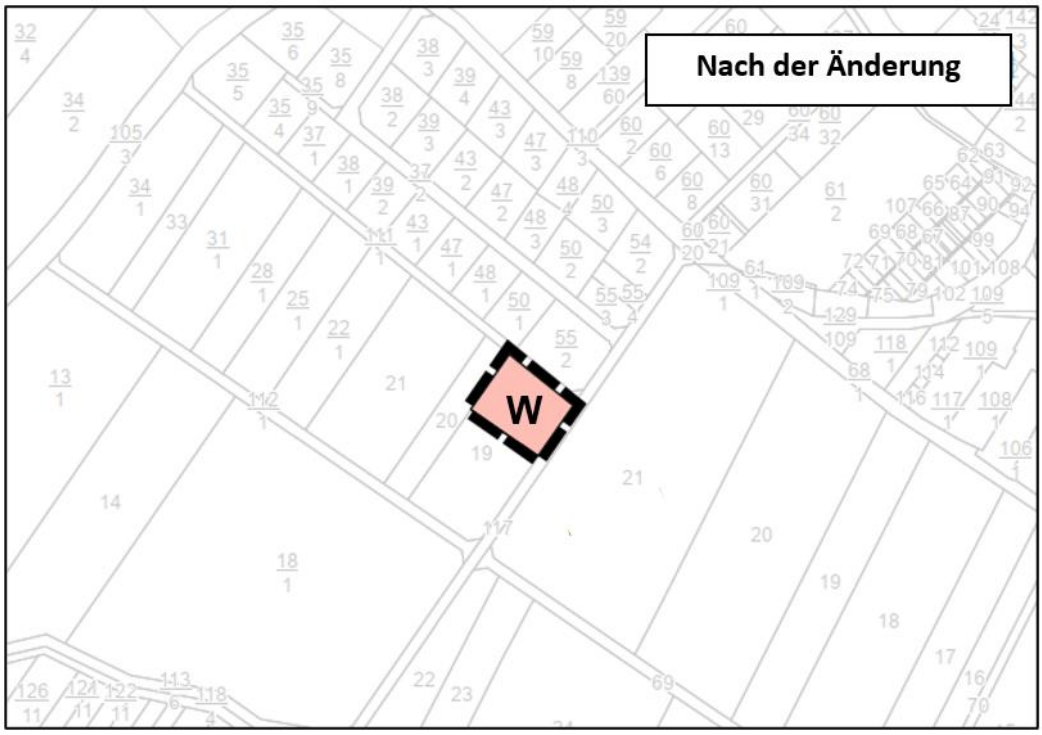


***Abb. 6-1: Nach der Änderung (Änderungsbereich rot ausgefüllt)***

Kassel, den 02.10.2025

BÖF – naturkultur GmbH

# 7 LITERATUR UND QUELLEN

RP KASSEL - REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2009): Regionalplan Nordhessen 2009

GEMEINDE LUDWIGSAU (1973): Flächennutzungsplan

**Internetseiten**

HLBG - HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION (2024): Geoportal Hessen (https://www.geoportal.hessen.de/); zuletzt abgerufen am 03.09.2025

HLNUG - HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2022): Boden-Viewer Hessen (www.bodenviewer.hessen.de); zuletzt abgerufen am 03.09.2025

HLNUG (O.J.): GruschuViewer Hessen (www.gruschu.hessen.de); zuletzt abgerufen am 03.09.2025

HLNUG (2025): NaturegViewer Hessen (www.natureg.hessen.de); zuletzt abgerufen am 03.09.2025

**Gesetze und Verordnungen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

**Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)