



Bauleitplanung der Gemeinde Jesberg

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Hohle“ im Ortsteil Elnrode

Begründung

VORENTWURF

Stand 31.08.2020



Inhalt

1. Geltungsbereich	3
2. Verfahrensstand	3
3. Örtliche Verhältnisse	4
4. Gegenwärtiges Planungsrecht	5
5. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung	5
6. Beschreibung der zukünftigen Nutzung	7
7. Erschließung	7
8. Umwelt und naturschutzrechtliche Belange	7
9. Sonstige Belange	8
10. Festsetzungen, Hinweise	8
11. Fotos des Plangebiets	11

Abbildungen:

Ausschnitt aus der Topografischen Karte des Landes Hessen
Luftbild der Ortslage Elnrode
Luftbild des Geltungsbereichs und seiner Umgebung
Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Jesberg
Fotos des Plangebiets

Bearbeitung

im Auftrag des
Gemeindevorstands der Gemeinde Jesberg
Frankfurter Straße 1
34632 Jesberg

durch



plusConcept Kommunale Planung und Entwicklung
Stadtplaner und Architekt Karl-Dieter Schnarr

Alte Mengersberger Straße 4
34613 Schwalmstadt
Tel 06691 / 21 18 0

Pferdsdorfer Weg 5
99831 Creuzburg
Tel 036926 / 72 966

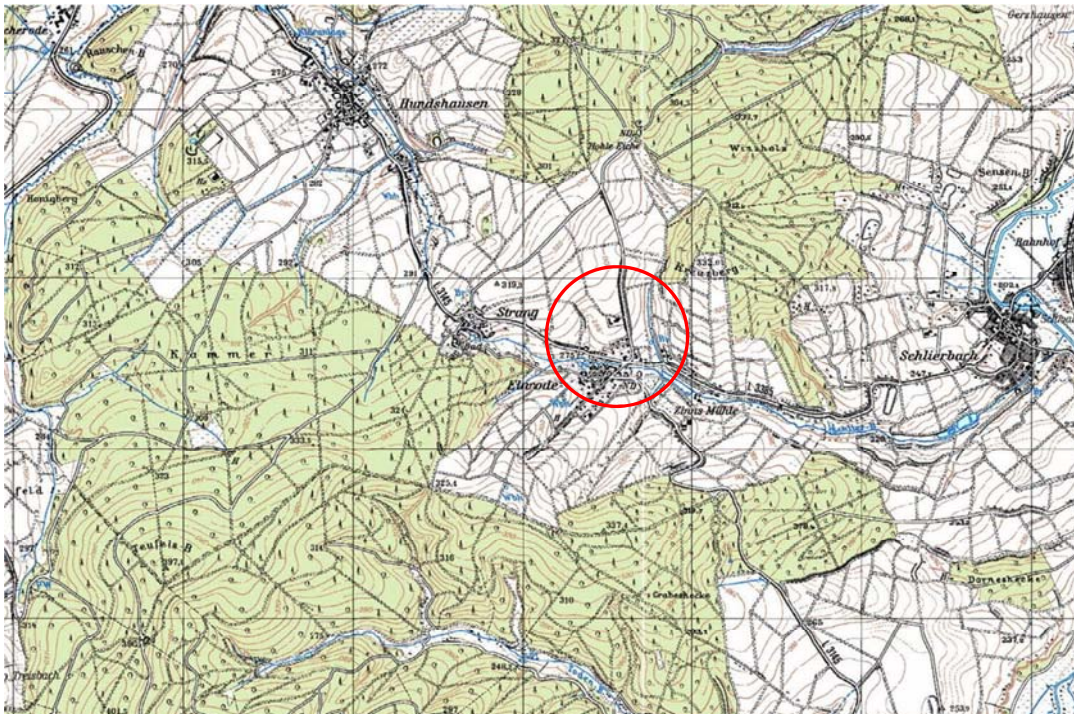
www.plusconcept.com

info@plusconcept.com



1. Geltungsbereich

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Hohle“ im Ortsteil Elnrode soll nördlich der Ortslage von Elnrode am Rande des Wohngebiets „Über den Gärten“ unter Einbeziehung des nördlich davon gelegenen ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes geschehen. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Wegeparzelle, die östlich das Planungsgebiet abschließt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Elnrode in Flur 1 die Flurstücke 61/2, 62 und 31/4 (jeweils teilweise) und damit eine Fläche von insgesamt ca. 10.700 m². Die Fläche des hierbei für die Bebauung als Mischbaufläche vorgesehenen Teils des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes beträgt 5.276 m², die Fläche für die beiden ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke beträgt 1.520 m². Hinzu kommen Erschließungsflächen und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets.



Ausschnitt aus der Topografischen Karte mit der Lage im Ortsteil Elnrode (Gemeinde Jesberg)

2. Verfahrensstand

Die Gemeinde Jesberg beabsichtigt, den Bebauungsplan „Hohle“ im Ortsteil Elnrode zur Sicherung des Gebäudebestands des Hofes und zur Schaffung von zwei neuen Wohnbaugrundstücken aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Eigenentwicklung des Ortsteils, verfolgt die Einbeziehung des derzeit außen liegenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöfts und ermöglicht eine zusätzliche Bebauung mit zwei Wohngebäuden als Lückenschluss zwischen vorhandener Wohnbebauung und der ehemals privilegierten Bebauung im Außenbereich. Vorgesehen ist zunächst eine frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden

und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Mit dem vorliegenden Vorentwurf der Planung (Stand 20.04.2020) soll der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Stellungnahme gegeben werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll unter Berücksichtigung der derzeitigen Umstände sobald wie möglich erfolgen.

Nach Abschluss der ersten Beteiligung ist die Fortschreibung der Planung als Entwurf noch für dieses Jahr vorgesehen. Es erfolgt dann eine zweite Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit anschließender Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und die weitere Fortschreibung der Planung. Die Beschlussfassung der Gemeindevertretung über die Abwägung und die Satzung schließen sich daran an. Die Satzung wird schließlich ortsüblich öffentlich bekannt gemacht und tritt dann in Kraft.

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt Luftbild mit der Ortslage Elnrode (Gemeinde Jesberg) mit dem Bereich der Planung

3. Örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nördlich der Ortsmitte an einem leicht geneigten Südhang. Das Gebiet ist durch die bestehende Straße „Hohlweg“ bis zum ehemaligen Aussiedlerhof erschlossen. Auf dessen westlicher Seite schließt eine Böschung mit ca. 2 m Höhe und weiter eine Ackerfläche an. Hier sollen zwei weitere Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden, die durch eine mittige Straße vom Hohlweg her erschlossen werden können.

Am oberen Ende schließt die Fläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs an. Am unteren Ende ist die neue Bebauung mit dem Ortsrand verbunden.



Ausschnitt Luftbild mit den betroffenen Grundstücken und den Erschließungsstraßen sowie der angrenzenden Wohnbebauung

Das Gelände steigt vom Ortsrand her allmählich in Richtung Norden an.

4. Gegenwärtiges Planungsrecht

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Jesberg weist den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Hohle“ (BP) für das Wohnbaugesamt als Wohnbaufläche aus. Die nördliche Teilfläche des landwirtschaftlichen Betriebs befindet sich im Außenbereich und stellt Fläche für die Landwirtschaft dar.

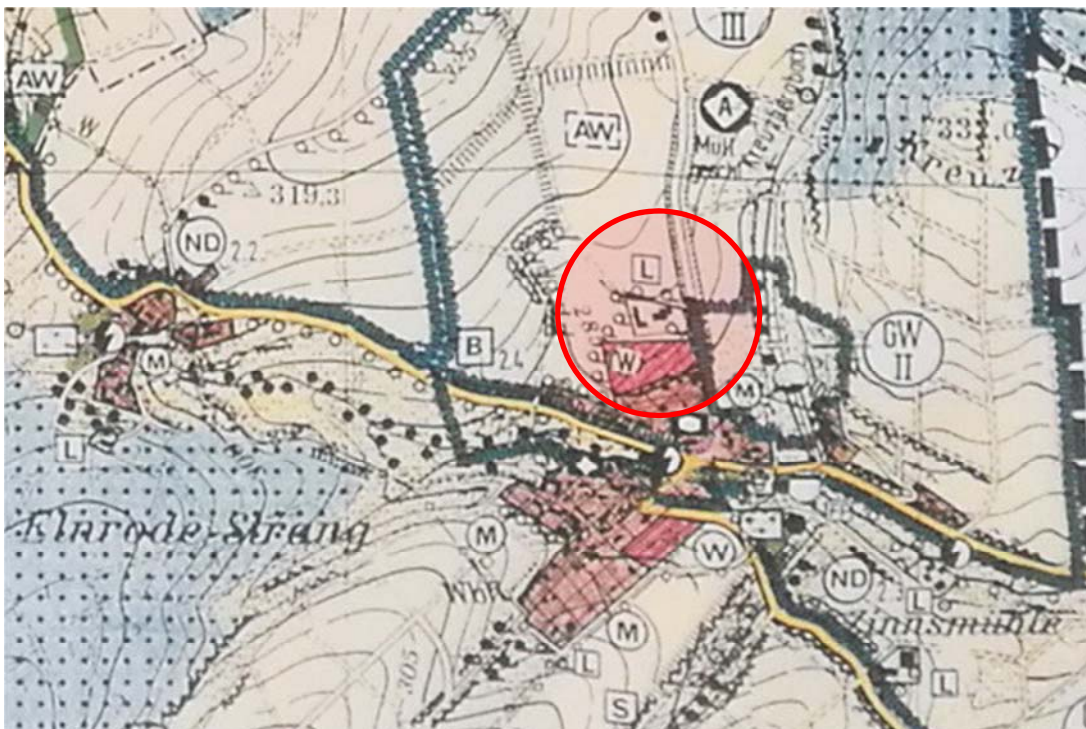
Die beiden zunächst im ersten Schritt vorgesehenen Wohnbaugrundstücke können damit aus dem vorhandenen FNP entwickelt werden. Die Betriebsfläche des Aussiedlerhofs befindet sich im Außenbereich. Da nach der Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit keine Privilegierung mehr vorliegt, soll das Gebiet als Mischgebiet Dorf (MD) zukünftig und zunächst vom Betriebsnachfolger nutzbar sein. Für diese Fläche muss daher der Flächennutzungsplan geändert werden.

5. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzungsänderung

Die Aufstellung der Satzung wird betrieben, um auf dem Flurstück 31/4 die weitere Nutzung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen und deren Änderung zu ermöglichen. Die vorhandene Erschließung soll dabei auch genutzt werden, um zunächst zwei weitere Baugrundstücke entlang des Erschließungswegs zum ehemaligen Aussiedlerhof auszuweisen. Damit wird ein kleiner Teil der über den FNP dargestellten Wohnbauflächen sinnvoll mit genutzt und kostengünstig erschlossen. Durch die Ausweisung einer mittleren Erschließung parallel zum Hang soll eine spätere bedarfsabhängige Erweiterung ermöglicht werden.

Die durch diese zusätzliche Nutzung bewirkte Immissionsbelastung und sonstige Auswirkungen für Anlieger und Nachbarn wird auch vor dem Hintergrund der sehr begrenzten Größe der Änderung und der Fortführung der bisherigen Wohnentwicklung sehr begrenzt sein und keine erkennbaren Konflikte begründen.

Eine beachtenswerte zusätzliche Belastung der benachbarten Nutzungen und des Verkehrs ist nicht erkennbar. Für die bisherige Bestandsbebauung ergeben sich durch die Änderung auch keine erkennbaren wesentlichen Nachteile, gegenüber der bisherigen Situation.



Ausschnitt aus dem geltenden FNP der Gemeinde Jesberg für das Planungsgebiet

Die geplante Siedlungserweiterung nutzt die vorhandene Erschließung und Ver- und Entsorgungsstruktur für eine kostengünstige kleine Erweiterung.

Die Auswahl und Nutzung dieses Standortes für eine Siedlungserweiterung und damit die Aufstellung des Bebauungsplans „Hohle“ dient damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Verbesserung der Wohnversorgung.

6. Beschreibung der zukünftigen Nutzung

Die unter Nr. 1. aufgelisteten Grundstücke des Geltungsbereiches der Satzung können zukünftig als Wohnbaugebiete für allgemeines Wohnen genutzt werden.

Der ehemalige Aussiedlerhof kann in Anlehnung an die frühere Funktion mit privaten Restnutzungen im Bereich der Land- und Forstwirtschaft zukünftig weiter am besten in einem Mischgebiet Dorf (MD) genutzt werden.



7. Erschließung

Die Zufahrt für alle Nutzer ist gleichzeitig auch die fußläufige Anbindung zur Ortsmitte. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt dort.

Stellplätze und Angriffswege für die Feuerwehr werden in den anschließenden Baugenehmigungsverfahren bestimmt.

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungsleitungen ist bereits jetzt gegeben bzw. kann ergänzt werden. Dies führt zu einer städtebaulich naheliegenden und kostengünstigen Bebauung.

Die Erschließung der neuen Wohnbaugrundstücke erfolgt über eine gemeinsame neue Erschließung, die zukünftig auch weitere Baugrundstücke anschließen könnte. Gleichzeitig muss die Böschung damit nur einmal gequert werden und es entsteht eine wirksame Größe der dort vorgesehen Ausgleichflächen.

Die Erschließung mit allen erforderlichen Medien ist somit zusammenfassend gesehen gesichert. Es werden teils noch Abstimmungen und Genehmigungen erforderlich.

8. Umwelt und naturschutzrechtliche Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hohle“ im Ortsteil Elnrode sind die Belange des Naturschutzes und der Umwelt nur in geringem Umfang betroffen. Geschützte Arten sind nicht betroffen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die Eingriffe soll innerhalb des Gebiets geschaffen werden. Der Artenschutz ist zu beachten und wird bei den konkreten baulichen Maßnahmen wirksam.

Bauliche Änderungen im Bereich der ehemaligen Hofanlage bedingen immer einen direkten Ausgleich im MD Gebiet. Das heißt, eine Neubebauung ist im Wesentlichen nur möglich, wenn ein bestehender Teil der Bebauung gleichzeitig zurückgebaut wird. Die befestigte Fahrbahn des Hohlwegs bleibt erhalten und muss angesichts der geringen Nutzungsfrequenz auch nicht ausgebaut werden. Ein Teil der Wegeparzelle kann zudem für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Die Wege begleitende Grünfläche wird gepflegt und damit aufgewertet.

Die Ackerflächen werden bebaut und die neue mittige Zuwegung entlang der Höhenlinien wird versiegelt. Gleichzeitig werden aber auch strukturreiche Gartenflächen auf den Baugrundstücken geschaffen.

Die Ackerflächen unterhalb der ehemaligen Hofanlage werden mit einem Grünstreifen durch Neuanpflanzungen aufgewertet.

Nicht zuletzt bleibt der wichtige Baumbestand an der Böschung im öffentlichen Bereich und im Böschungsbereich auf den anderen Seiten erhalten und gesichert.



Roden u.a. vorbereitende Maßnahmen sind an die natürlichen Zyklen anzupassen. Die Vegetationsperiode ist möglichst für solche Maßnahmen auszusparen.

Auch der Schutz des Bodens, des Grundwassers und des Wasserhaushalts vor Verunreinigungen ist nach der Bebauung gegeben. Wertvoller Oberboden kann gesichert werden. Verunreinigungen des Bodens durch die bisherige und durch zukünftige Nutzungen werden nicht erwartet.

Durch die erfolgende Binnenentwicklung zwischen bestehenden Siedlungsteilen wird auch das Landschaftsbild nicht entscheidend beeinträchtigt.

Luft und Klima werden durch die Planänderung keine erkennbaren Veränderungen erfahren.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Umweltbericht.

9. Sonstige Belange

9.1. Land- und Forstwirtschaft

Belange der Land- und Forstwirtschaft sind nur in geringem Maße betroffen. Auch die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft für Ausgleichsmaßnahmen ist nur gering.

9.2. Immissionsschutz

Signifikante Veränderungen oder Vergrößerungen der Immissionen sind durch die zusätzliche Nutzung und den damit verbundenen Verkehr nicht zu erwarten. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Schallimmissionen, verursacht durch Ziel-Quellverkehr von einigen wenigen Haushalten.

9.3. Denkmalschutz

In der nächsten Umgebung befinden sich keine bekannten Kulturdenkmale oder denkmalgeschützte Gesamtanlagen, die für die Aufstellung des Bebauungsplans relevant sein könnten.

10. Festsetzungen

10.1. Planerische Ziele

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Hohle“ im Ortsteil Elnrode ist die Ausweisung einer kleinen, zusätzlichen, notwendigen Wohnbaufläche. Außerdem soll der Bestand des ehemaligen Aussiedlerhofes gesichert werden.



Aufgrund der bisherigen Beschreibung zum Vorhaben ergeben sich die nachfolgenden Festsetzungen für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans.

10.2. Festsetzungen

10.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich des ehemaligen Aussiedlerhofes wird ein Mischgebiet Dorf (MD) festgesetzt. Obwohl der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben wurde, besteht nach wie vor eine Gebäudestruktur, die landwirtschaftsnahe Nutzungen und Wohnen ermöglicht. Dies soll auch in Zukunft so bleiben. Die vorhandene Bebauungsdichte mit einer GRZ von knapp 0,2 soll in Zukunft mit $GRZ = 0,2$ limitiert werden. Das Gebiet soll in seinen Strukturen erhalten und nicht dichter bebaut werden.

Auf der Ackerfläche entstehen zwei Gebiete, die dem allgemeinen Wohnen dienen sollen. Dies entspricht der angestrebten Verfügbarkeit von einzelnen Bauplätzen für einheimische Wohninteressenten und den voraussichtlichen Nutzungen in den Gebieten. Die GRZ wird auf 0,35 begrenzt. Somit ist eine ausreichende Bebauungsdichte möglich bei gleichzeitig guter Möglichkeit der Eingrünung. Unnötige Versiegelungen können so vermieden werden.

Zur Einfügung der Baukörper in die Umgebung werden die Geschossigkeit und damit die Höhe des Baukörpers und vor allem der Außenwände mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude wird außerdem durch die Firsthöhe von 12,00 m begrenzt. Diese bezieht sich auf die gemittelte Höhe des bestehenden Geländes. Es soll damit eine Bebauung bis zwei Vollgeschosse mit kleinem Sockel und steilem Satteldach ermöglicht werden.

10.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Für die beiden WA-Gebiete wird eine Gebäudestruktur angestrebt, die den öffentlichen Raum wirksam begrenzt. Gleichzeitig soll die Möglichkeit bestehen, Flächen vor dem Hauptgebäude für Zufahrten und Erschließungen zu nutzen. Es wird daher eine Baugrenze festgelegt, die sichert, dass die Hauptgebäude in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der mittleren Erschließung her errichtet werden.

10.2.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Elnrode in Flur 1 die Flurstücke 31/4, 62 und 61/2 jeweils teilweise. Dies dient dem Ziel der Planung, nämlich den Bereich des ehemaligen Aussiedlerhofes zu erhalten und an den vorhandenen Infrastruktursträngen eine zunächst quasi bereits erschlossene weitere kleine Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Erschließung und Flächen für den Ausgleich von Eingriffen kommen hinzu.



10.2.4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und sonstige Festsetzungen

Im Rahmen der Aufstellung des BP ergeben sich durch die Festsetzung der GRZ auf der Fläche des ehemaligen Aussiedlerhofes keine Eingriffe, die ausgeglichen werden müssen.

Für die zusätzliche Versiegelung der Wohnbaugrundstücke und der Erschließung werden zusätzliche Maßnahmen des Ausgleichs u.a. in Form von Blühstreifen erforderlich. Außerdem sollen die Freiflächen der Baugrundstücke möglich stark durch grünt werden. Die Einzelheiten werden im Plan festgesetzt.

10.2.5. Weitere ökologische und naturschutzrechtliche Festsetzungen

Eine Rückhaltung von Oberflächenwasser dient der Rückhaltung von anfallenden Niederschlagsspitzen und gleichzeitig der Schonung des Trinkwassers.

10.2.6. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch das entsprechende Planzeichen verdeutlicht.

11. Fotos des Plangebiets



Abb. 1 Blick von der Einmündung der Gartenstraße in Richtung Aussiedlerhof , rechts die Baumreihe am Hohlweg



Abb. 2 obere Bebauungsreihe der Straße „Über den Gärten“, die zur Neubaufäche derzeit den Rand bildet



Abb. 3 Blick über die Ackerfläche auf den Aussiedlerhof



Abb. 4 Blick vom nördlichen Ende des Flst. 318 auf die tiefer gelegene Fernmeldeeinrichtung der Telekom



Abb. 5 Ackerfläche, in der Mitte soll die zukünftige zusätzliche Erschließung verlaufen



Abb. 6 Böschung auf der linken Seite des Weges