



Bauleitplanung der Gemeinde Jesberg

Änderung Nr. 8 des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der 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 FNP-Änderung	6
6. Beschreibung der zukünftigen Nutzung	6
7. Erschließung	7
8. Umwelt und naturschutzrechtliche Belange	7
9. Sonstige Belange	8
10. Festsetzungen, Hinweise	8
11. Luftbild des Plangebiets	9

Abbildungen:

Ausschnitt aus der Topografischen Karte des Landes Hessen

Luftbild der Ortslage Elnrode

Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen

Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Jesberg

Luftbild 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



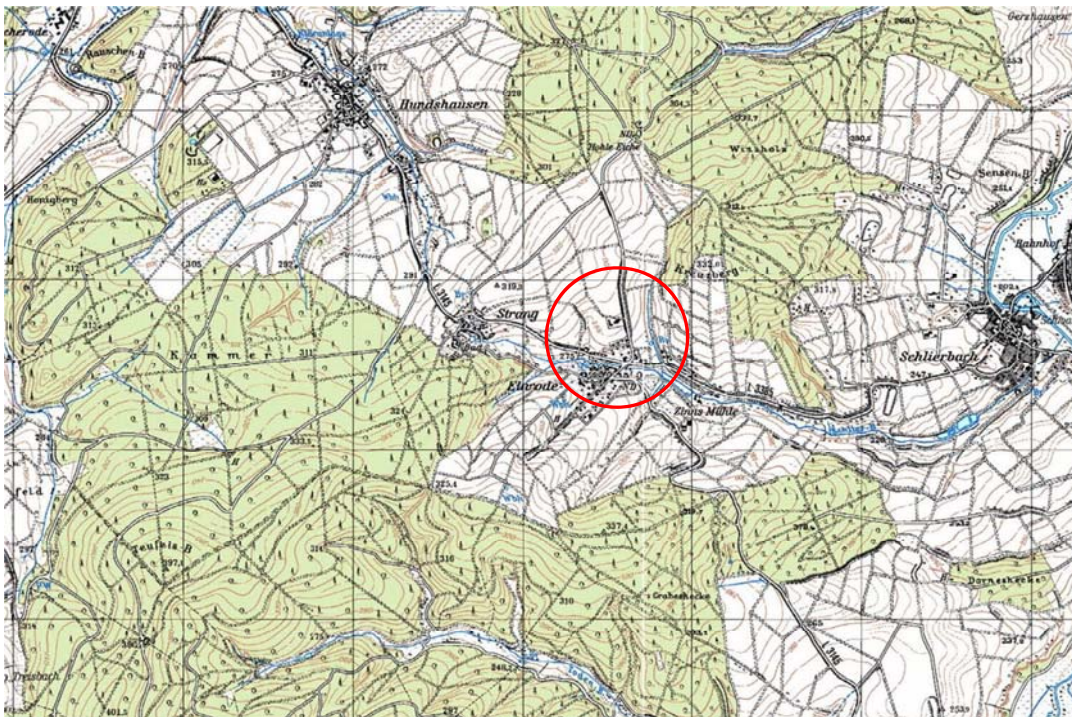


1. Geltungsbereich

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. 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. Diese befindet sich gegenwärtig im Außenbereich. Daher ist für diese Fläche eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich.

Die Fläche für die beiden ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke beträgt 1.520 m². Hinzu kommen Erschließungsflächen und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets. Für die Wohnbauflächen wird keine Änderung des FNP erforderlich, da hier bereits eine größere Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.



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. Der FNP wird in diesem Zuge im Parallelverfahren geändert.



Die Änderung dient der Eigenentwicklung des Ortsteils und verfolgt die Sicherung und Einbeziehung des derzeit außen liegenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöfts zusätzlich zur Bebauung mit zwei Wohngebäuden.

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 zusammen mit dem Bebauungsplan sobald wie möglich erfolgen.

Nach Abschluss der ersten Beteiligung ist die Fortschreibung der Planung als Entwurf noch in diesem 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 Änderung schließen sich daran an. Die Änderung bedarf anschließend der Genehmigung durch die Obere Bauaufsichtsbehörde beim RP und wird schließlich ortsüblich öffentlich bekannt gemacht und tritt dann in Kraft.



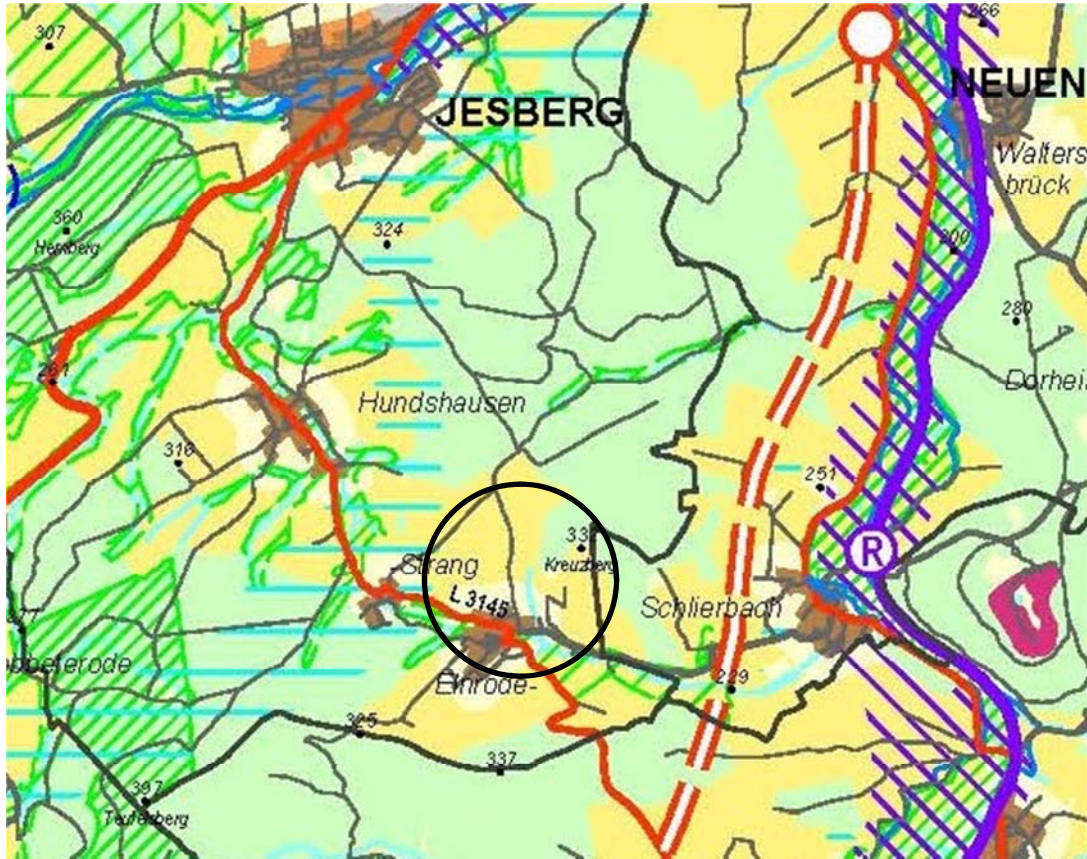
Ausschnitt Luftbild mit der Ortslage Elnrode (Gemeinde Jesberg) mit dem Bereich der Planung

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. Dieser dehnt sich auf



einer relativ ebenen Fläche aus, die zum südlich davon gelegenen Acker über eine Böschung abfällt. Diese Fläche des ehemaligen Aussiedlerhofes wird im Rahmen der Änderung des FNP zu einer Mischgebietsfläche entwickelt.



Ausschnitt des Regionalplans Nordhessen

4. Gegenwärtiges Planungsrecht

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

Die beiden vorgesehenen Wohnbaugrundstücke können damit aus dem vorhandenen FNP entwickelt werden.

Die Betriebsfläche des Aussiedlerhofes 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.

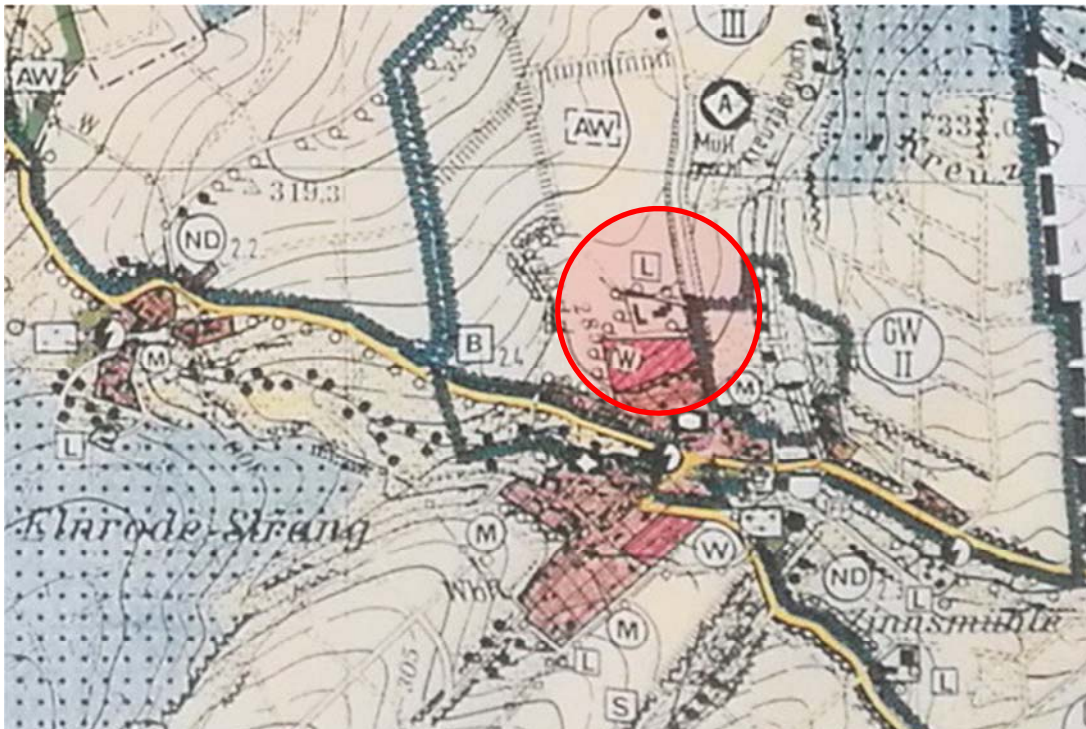
Der Regionalplan weist die Fläche als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aus.



5. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der FNP-Änderung

Die Aufstellung der Satzung und damit die Änderung des FNP werden u.a. 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.

Die durch diese Nutzung bewirkte Immissionsbelastung, Verkehr 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.



Ausschnitt aus dem geltenden FNP der Gemeinde Jesberg für das Planungsgebiet

Die geplante Siedlungserweiterung bzw. Sicherung der vorhandenen Bebauung im Außenbereich nutzt die vorhandene Erschließung und Ver- und Entsorgungsstruktur für eine kostengünstige kleine Erweiterung.

6. Beschreibung der zukünftigen Nutzung

Der ehemalige Aussiedlerhof kann in Anlehnung an die frühere Funktion mit privaten Restnutzungen im Bereich der Land- und Forstwirtschaft zukünftig weiter am besten in einer Mischbaufläche (M) 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 sinnvollen Erhaltung der vorhandenen Bebauung.

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 und geschützte Arten nicht betroffen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Eingriffe innerhalb der Mischbaufläche ist nicht erforderlich. Der Artenschutz ist zu beachten und wird bei den konkreten baulichen Maßnahmen wirksam.

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

Durch die erfolgende Entwicklung wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Auch 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. Durch die Änderung des FNP entsteht kein Ausgleichsbedarf.

9.2. Immissionsschutz

Signifikante Veränderungen oder Vergrößerungen der Immissionen sind nicht zu erwarten.

9.3. Denkmalschutz



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

10. Festsetzungen

10.1. Planerische Ziele

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

Auf der Ebene des FNP ergeben sich daher folgende Festsetzungen für den Bereich des ehemaligen Aussiedlerhofes:

10.2. Festsetzungen

10.2.1. Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des ehemaligen Aussiedlerhofes wird eine Mischbaufläche (M) festgesetzt.

Eine Änderung der Festsetzungen für den Bereich der Wohnbauflächen ist nicht erforderlich.

10.2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Fläche des ehemaligen Aussiedlerhofes und damit in der Gemarkung Elnrode in Flur 1 das Flurstück 31/4 teilweise.



11. Luftbild des Plangebiets



Luftbild des Bereiches ehemaliger Aussiedlerhof (google earth)