

Gemeinde Jesberg

Ortsteil Hundshausen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Stadtbau +
Städtebau und Architektur

Gemeinde Jesberg

Ortsteil Hundshausen

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Auftraggeber
Gemeinde Jesberg

Auftragnehmer
Stadtbau +
Städtebau und Architektur

Dipl.-Ing. Stefan Schlüter
Architekt und Städtebauarchitekt
Fingerhutweg 14
34128 Kassel

Telefon: 05 61 / 81 68 727
Email: s.schlueter@stadtbauplus.de

www.stadtbauplus.de

Kassel, Dezember 2021

Inhalt

1	Allgemeine Begründung	3
1.1	Änderungsbeschluss	3
1.2	Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.3	Rechtsgrundlagen	3
1.4	Lage des Änderungsbereichs	4
1.5	Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes	4
1.6	Übergeordnete Planungen und Rechtsverhältnisse	5
1.6.1	Regionalplan Nordhessen 2009	5
1.6.2	Altflächen	5
1.6.3	Wasserschutzgebiete	5
1.7	Bestand	5
1.7.1	Boden	5
1.7.2	Nutzungsstruktur	7
2	Planung, Begründung der Festsetzungen	8
2.1	Erforderlichkeit der Ausweisung einer Baufläche	8
2.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
2.3	Kompensation der Eingriffe	9
2.3.1	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	9
2.3.2	Artenschutz	9
2.3.3	Schutzgut Boden	9
3	Infrastruktur	10
3.1	Erschließung	10
3.2	Öffentlicher Nahverkehr	10
3.3	Ver- und Entsorgung	10
3.4	Flächenbilanz	11
4	Anlagen	11
	Anlage 1: Umweltbericht	11

Abbildungen

1	Übersichtsplan mit Lage des Änderungsbereichs, ohne Maßstab	4
2	Ausschnitt BodenViewer Hessen, ohne Maßstab	6
3	Luftbild Änderungsbereich, ohne Maßstab	7

Tabellen

1	Flächenbilanz	11
---	---------------	----

1 Allgemeine Begründung

1.1 Änderungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jesberg hat in ihrer Sitzung am 07.06.2021 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Hundshausen beschlossen.

1.2 Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Turnplatz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohnhauses auf einem Grundstück im südlichen Bereich des Ortsteils Hundshausen, dass dem Außenbereich zugeordnet ist, geschaffen werden. Das neu ausgewiesene Baugrundstück soll dazu beitragen, die Eigenentwicklung des Ortsteils Hundshausen zu sichern.

1.3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

1.6 Übergeordnete Planungen und Rechtsverhältnisse

1.6.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 sind die Flächen des Änderungsbereichs als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Die südwestlich des Änderungsbereichs gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ eingezeichnet.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes steht in Übereinstimmung mit dem Regionalplan Nordhessen 2009.

1.6.2 Altflächen

In dem Änderungsbereich sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 des Hessischen Wassergesetzes) bekannt.

1.6.3 Wasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt in der qualitativen Schutzzone III/2 des Heilquellenschutzgebietes Alter Löwensprudel Bad Zwesten.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten.

1.7 Bestand

1.7.1 Boden

Der Änderungsbereich befindet sich auf einer Höhe von 276 m ü. NHN und ist nahezu eben.

Die Böden in dem Änderungsbereich sind entsprechend ihrer jeweiligen Nutzung anthropogen überformt. In den überbauten und befestigten Bereichen sind die Böden stark gestört, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitgehend verloren gegangen. In den als Gärten genutzten Bereichen sind die Böden wenig gestört, die Grasnarbe und die Gehölzwurzeln erhöhen die Filterfunktion des Bodens und verhindern gleichzeitig Erosion. Die Böden des Plangebiets haben gemäß den Aussagen des BodenViewer Hessen folgende Eigenschaften:

Bodenart: Lehm (L); Lehm auf Sand (L/S); Lehm auf anlehmigen Sand (L/SI); Lehm auf Moor (L/Mo); Lehm, Moor (LMO)

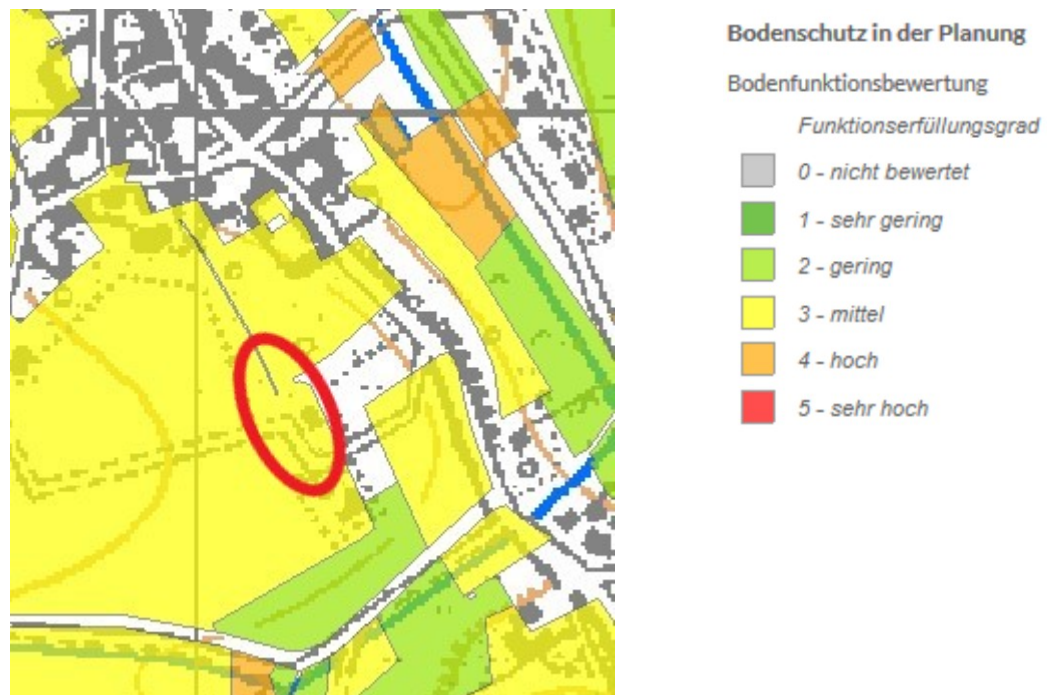
Ertragspotenzial: Stufe 4 hoch

Wasserspeicherfähigkeit: Stufe 3 mittel
(Feldkapazität)

Nitratrückhaltevermögen: Stufe 3 mittel

Die Gesamtbewertung der genannten Bodeneigenschaften ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Im Plangebiet ist nach dieser Bewertung der Funktionserfüllungsgrad mittel.

■ Abbildung 2: Ausschnitt BodenViewer Hessen, ohne Maßstab¹



¹ <http://bodenviewer.hessen.de>

1.7.2 Nutzungsstruktur

Der Änderungsbereich ist in seinem südlichen Bereich mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus bebaut, dessen Freiflächen als Garten angelegt sind. In dem nördlichen Bereich befindet sich ein Garten, der sich überwiegend als Rasen mit einzelnen Gehölzen darstellt. Entlang der östlichen Grenze des Gartengrundstücks wächst eine gealterte freiwachsende Hecke aus Laubgehölzen.

Die Straße Am Turnplatz ist bis zur westlichen Grenze des Änderungsbereichs auf eine Breite von ca. 3,50 m asphaltiert. Am Ende der Straße beginnt ein vergraster Wirtschaftsweg, von dem auch der Garten im nördlichen Bereich des Änderungsbereichs erschlossen wird.

■ Abbildung 3: Luftbild Änderungsbereich, ohne Maßstab



2 Planung, Begründung der Festsetzungen

2.1 Erforderlichkeit der Ausweisung einer Baufläche

Die neu ausgewiesene gemischte Baufläche soll dazu beitragen, die Eigenentwicklung des Ortsteils Hundshausen über einen mittelfristigen Zeitraum zu sichern. Dafür wird ein bereits bebautes Grundstück, dass in dem gültigen Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt ist und ein extensiv als Garten genutztes Grundstück mit einer Größe von 1.135 m² als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die neue Baufläche ist von der Straße Am Turnplatz bzw. einem Wirtschaftsweg erschlossen. Die Ausweisung dieser erschlossenen Fläche verursacht keine Erschließungskosten für die Gemeinde Jesberg und ist daher auch unter ökonomischen Gesichtspunkten sinnvoll. Mit der Entwicklung der neuen Baufläche wird die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in Hundshausen besser ausgelastet.

In dem Flächennutzungsplan sind alle Bauflächen des dörflich geprägten Ortsteils Hundshausen als gemischte Bauflächen dargestellt, daher wird die neue Baufläche ebenfalls als gemischte Baufläche ausgewiesen.

2.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten geprüft, da der Änderungsbereich

- in dem Regionalplan Nordhessen 2009 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt ist
- teilweise bereits bebaut ist bzw. an eine bestehende Bebauung anschließt
- nicht landwirtschaftlich genutzt wird
- außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht liegt und nicht mit geschützten Vegetationsstrukturen bewachsen ist
- von der Straße Am Turnplatz bzw. einem Wirtschaftsweg erschlossen ist.

Zudem besteht für das extensiv als Garten genutzte Grundstück eine konkrete Bauabsicht seitens der Grundeigentümer.

2.3 Kompensation der Eingriffe

2.3.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Turnplatz“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen, die gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG einen naturschutzrechtlichen Ausgleich erfordern. Die Planung ermöglicht eine neue Bebauung und Versiegelung von Teilflächen des Plangebietes.

Die erforderliche Kompensation der zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft kann gemäß der Bilanzierung in dem Umweltbericht nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Zum Ausgleich der verbleibenden Biotopwertdifferenz wird der Planung eine fertiggestellte Maßnahme der Waldstillegung von Hessen Forst zugeordnet (s. Umweltbericht).

2.3.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind in dem Umweltbericht dargestellt. Demnach sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die durch die Planung ausgelöst werden könnten, nicht erkennbar.

Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird durch zeitliche Regelungen in dem Bebauungsplan Nr. 10 „Am Turnplatz“ zum Gehölzschnitt entsprochen.

2.3.3 Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenfunktionsbewertung (vgl. 1.7.1 Boden) ist der Funktionserfüllungsgrad der Böden in dem Plangebiet mittel. Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Turnplatz“ werden Eingriffe in das Schutzgut Boden zugelassen, die zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen führen. Durch die Bebauung und Flächenbefestigung wird der Boden auf Teilflächen des Plangebietes versiegelt, was zu einer langfristigen Zerstörung des Entwicklungspotenzials des Bodens führt.

Den Vorgaben des BauGB, nach denen mit Boden schonend und sparsam umzugehen ist, wird durch die Festsetzung der niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entsprochen. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden können nicht im Plangebiet ausgeglichen werden, ein teilweiser

Ausgleich wird durch die zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahme der Waldstillegung von Hessen Forst (s. Umweltbericht) erbracht. Ein Ausgleich durch eine Flächenentsiegelung ist nicht möglich, da in Jesberg keine entsprechende Maßnahme geplant ist, die der Planung zugeordnet werden könnte.

Auch aufgrund des geringen Umfangs des Eingriffs werden in der Abwägung mit der durch die Planung ermöglichte Eigenentwicklung des Ortsteils Hundshausen die nicht ausgleichbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden für zulässig erklärt.

3 Infrastruktur

3.1 Erschließung

Der Änderungsbereich wird von der Gemeindestraße Am Turnplatz erschlossen, die ca. 75 m östlich des Änderungsbereiches in die Dorfstraße mündet, die als Landesstraße 3145 klassifiziert ist.

Die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (DTV) auf der L 3145 betragen nach der Verkehrsmengenkarte für Hessen, Ausgabe 2015 für den Gesamtverkehr 798 Kfz, davon Schwerverkehr 29 Kfz und 1 Fahrrad (Zählstelle östlich von Strang). Von der Landesstraße gehen schädliche Immissionen durch Lärm und Luftverunreinigungen aus. Von dem Straßenbaulastträger werden keine Kosten für mögliche Schutzvorkehrungen übernommen.

3.2 Öffentlicher Nahverkehr

Der Änderungsbereich wird durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Die Bushaltestelle Jesberg-Hundshausen befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 250 m.

3.3 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich kann an die Ver- und Entsorgung durch Versorgungsträger oder die Gemeinde Jesberg angeschlossen werden. Entsprechende Leitungstrassen für die Gemeinde Jesberg / die Versorgungsträger verlaufen in der den Änderungsbereich erschließenden Verkehrsfläche.

3.4 Flächenbilanz

■ Tabelle 1: Flächenbilanz

Nr.	Flächennutzung	Fläche ha
1.	Gemischte Baufläche	0,24 ha
	Gesamt	0,24 ha

4 Anlagen

Anlage 1: Umweltbericht