

Gemeinde Eschenburg



Ortsteil Eibelshausen Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich „Gänsestall Süd“

Begründung

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	3
3	Geänderte Darstellungen	3
4	Ziele der Raumordnung.....	3
5	Städtebauliche Alternativenprüfung	5
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	5
6.1	Naturschutz.....	5
6.2	Landwirtschaft	5
6.3	Forstwirtschaft	6
6.4	Verkehr, Erschließung	6

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Das Plangebiet liegt südlich der bebauten Ortslage von Eibelshausen, die in diesem Bereich durch Wohnen, Freizeitnutzungen und offene Landschaft geprägt ist.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere parzellierte Gartengrundstücke, die als Nutzgärten und als Freizeitgärten genutzt werden. Das Gelände liegt im planungsrechtlichen Außenbereich.

Grundlage für die Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung ist der wirksame Flächennutzungsplan (2006) der Gemeinde Eschenburg. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft und eine Teilfläche im Westen als Wald dargestellt.

Gemäß § 8(2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eschenburg entsprechen nicht den Inhalten des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Die vorhandene, tatsächliche Nutzung sowie die beabsichtigte planungsrechtliche Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Nutz- und Freizeitgarten sind nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert.

2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung des Eschenburger Ortsteils Eibelshausen.

Er umfasst die Flächen in der Flur 27 im Bereich „Gänsestall“, die südlich an Wohnbebauung entlang des Waldweges 3-9 anschließt. Die Flächen werden größtenteils gärtnerisch genutzt. Teilweise wurde die Gartennutzung aufgegeben, diese Flächen liegen derzeit brach, sollen jedoch zukünftig wieder für eine gärtnerischen Nutzung zur Verfügung stehen.

Er liegt in einer Senke zwischen Waldflächen im Süden, Sportanlagen im Westen, Wohnbebauung im Norden und Grünland im Osten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eschenburg ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ und ein kleiner Randbereich als „Waldfläche“ dargestellt. Die gärtnerische Nutzung, die in diesem Bereich bereits vorhanden ist, ist nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

3 Geänderte Darstellungen

Analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gänsestall Süd“ wird eine Fläche „Private Grünfläche – Gärten“ dargestellt. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird ergänzend eine Teilfläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Darstellung ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes, der die städtebauliche Entwicklung –in den *Grundzügen*– darstellt, entbehrlich.

4 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und dem Regionalplan Mittelhessen 2010 verankert.

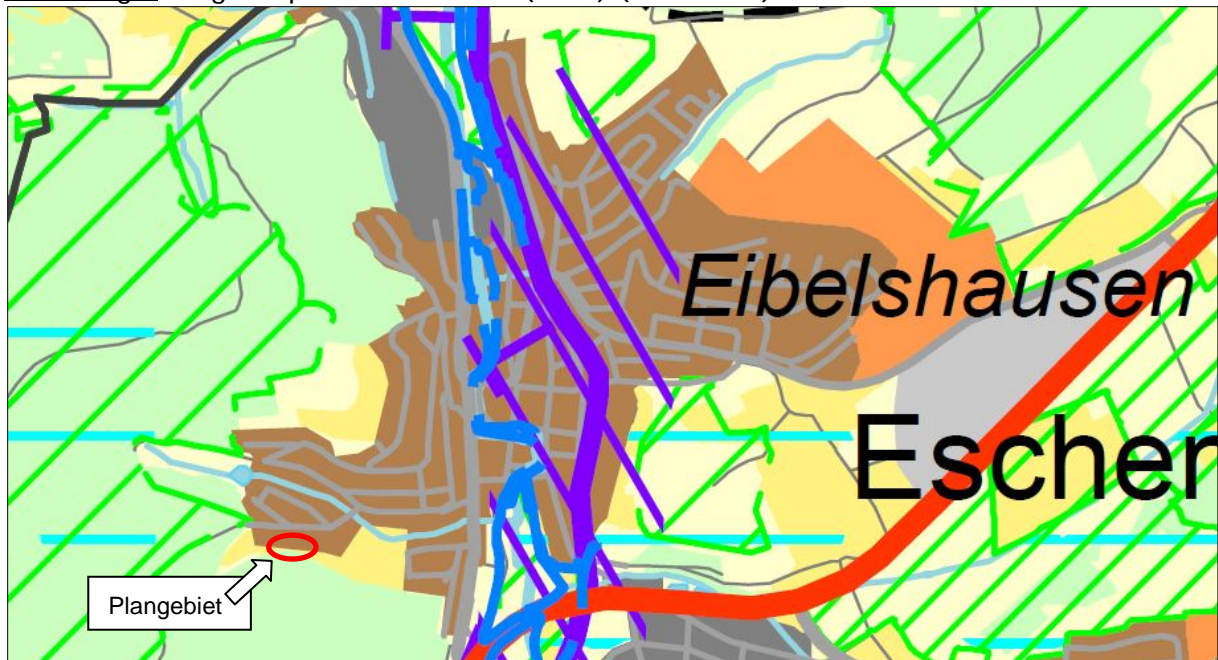
Abbildung 1: Landesentwicklungsplan Hessen (2000) (Ausschnitt):



Die gesamte Gemarkung von Eibelshausen liegt innerhalb eines Bereiches für ökologisch bedeutsame Freiräume (Verbund- und Vorzugsräume) sowie im Bereich für Forstliche Vorzugsräume.

Diese sind in der Regionalplanung näher zu definieren und erforderlichenfalls mit der Darstellung geeigneter Schutzflächen zu belegen.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen (2010) (Ausschnitt):



Nach den Darstellungen des gültigen Regionalplan Mittelhessen (genehmigt durch die Hessische Landesregierung am 13.12.2010, bekannt gemacht am 28.02.2011) liegt der Geltungsbereich teilweise in dem Vorranggebiet Siedlung Bestand und am südlichen Rand ist ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

In den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* (Ziel 6.3-1) hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. „*Vorranggebiete für Landwirtschaft* sind Flächen der Feldflur, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und/oder die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Sie bilden daneben die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte...“

Die ausgewiesenen *Vorranggebiete Siedlung Bestand* (Ziel 5.2-1) umfassen die bestehenden Siedlungen.... sowie die ergänzenden Grünflächen.

Nach den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Oberen Landesplanungsbehörde, der Oberen Naturschutzbehörde, der Oberen Landwirtschaftsbehörde und der Oberen Forstbehörde, werden keine Bedenken gegen die vorliegende Planung geäußert.

Die Flächennutzungsplanänderung mit dem Ziel der Darstellung einer Privaten Grünfläche „Gärten“ ist im Sinne des § 1 Absatz 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

5 Städtebauliche Alternativenprüfung

Die vorliegende Planung umfasst gärtnerisch genutzte Flächen. Die Nutzung wird sowohl hinsichtlich der Art der bestehenden Nutzung als auch deren Intensität als verträglich an diesem Standort angesehen.

Die räumliche Lage, an Wohnbebauung und eine Freizeitanlage (Tennisanlage) angrenzend, die Erreichbarkeit für die Nutzer ohne das Erfordernis zusätzlicher Erschließungsmaßnahmen und das geringe Störpotential sind Gründe, die für die städtebauliche Absicherung der Gartennutzung an diesem Standort sprechen.

Die Nutzer der Gärten sind überwiegend Personen, die in den nördlich angrenzenden Mehrfamilienhäusern leben. Die Gärten stellen für diese Menschen einen sozialen Treffpunkt dar, dienen neben der Erholung dem eigenen Anbau von Gartenerzeugnissen. Diese Funktionen dienen dem Erhalt gesunder Wohnverhältnisse und entsprechen den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen der Familien gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 und 3 BauGB und sind demzufolge besonders bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die angrenzende Gartennutzung trägt in erheblichem Maße dazu bei, den Bewohnern der Mehrfamilienhäuser ein lebenswertes Umfeld zu schaffen, so dass im Rahmen der Alternativenprüfung nur das engere Umfeld in Betracht gezogen werden kann.

Die Absicherung einer bestehenden Nutzung an dem bereits „vorbelasteten“ Standort hat auch aus ökologischer Sicht (Freihaltung der freien Landschaft, Bodenschutz, Biotopschutz) Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer, bislang unbelasteter Freiflächen. Die Gartennutzung stellt in diesem Bereich auch einen Puffer zwischen der nördlich vorhandenen mehrgeschossigen Wohnbebauung und dem südlich angrenzenden Wald dar.

Zu dem bestehenden Standort bestehen aus den genannten Gründen keine Alternativen.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Naturschutz

Naturschutzfachlich sind die Flächen des Plangebietes ohne besondere Wertigkeit.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen sind nicht betroffen. Ausgewiesene Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete) sind von der Planung nicht berührt.

6.2 Landwirtschaft

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Flächen werden nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke sondern seit mehreren Jahren als Nutz- und Freizeitgärten genutzt.

Aus landwirtschaftlicher Sicht werden von den beteiligten Fachbehörden zu der Planung keine Anregungen und Hinweise gegeben.

6.3 Forstwirtschaft

Der westliche Randbereich des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Diese Flächen weisen keinen geschlossenen Baumbestand auf sondern sind durch Grünland und aufgegebene Gärtnerische Nutzung geprägt.

Aus forstwirtschaftlicher Sicht werden von den beteiligten Fachbehörden zu der Planung keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Lediglich auf den geringen Sicherheitsabstand zum südlich angrenzenden Wald wird hingewiesen.

6.4 Verkehr, Erschließung

Es gelangt eine Grünfläche zu Darstellung mit der Zweckbestimmung einer gärtnerischen Nutzung. Eine Erschließung des Plangebietes mit Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Einrichtungen der Telekommunikation ist nicht erforderlich und nicht gewünscht.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes für die Nutzer der Gartenparzellen ist über die vorhandene, innerörtliche Straße „Hosbachstraße“ sicher gestellt.

Die Zuwegung vom Ausbau Ende der Hosbachstraße zu den einzelnen Gärten wird über einen neu angelegten zentral verlaufenden Weg erfolgen.

Eschenburg und Wetzlar, 07.07.2017

Bearbeitung:



KuBuS architektur+stadtplanung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar