



Regierungspräsidium Kassel · 34112 Kassel

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Ebersburg  
Schulstr. 3

36157 Ebersburg

Geschäftszeichen 21/2L – 93d 30/09 a - 18330

Dokument-Nr.

Bearbeiter/in Frau Kraus

Durchwahl 0561 106 - 3139

Fax 0611 32764 1642

E-Mail Susanne.Kraus@rpks.hessen.de

Internet www.rp-kassel.hessen.de

Planungsbüro Wienröder

Ihre Nachricht 12.04.2018

Besuchsanschrift Am Alten Stadtschloss 1, Kassel

Datum 28.06.2018

### **Bauleitplanung der Gemeinde Ebersburg Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes**

Regionalplanerische Stellungnahme im Rahmen der 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB

Zu dem vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) nehme ich unter Bezugnahme auf den Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) wie folgt Stellung:

#### **Einwohnerentwicklung:**

Entsprechend dem aktuellen Trend werden Sie bis 2020 die im RPN prognostizierte EW-Zahl minimal unterschreiten. Die Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur rechnet bis 2020 zwar noch mit einem leichten Anstieg bis 4.600 EW, allerdings soll die Bevölkerungszahl dann bis 2030 auf 4.400 EW absinken. Hier bildet die Gemeinde den allgemeinen Trend ab.

#### **Siedlungsentwicklung:**

Der vorliegende Entwurf weist ca. 7,2 ha neue Wohnbauflächen aus. Allerdings haben Sie bei der Ausweisung der neuen Siedlungsflächen nicht berücksichtigt, dass Sie noch über Entwicklungspotentiale verfügen, die im Siedlungsbestand liegen oder als Bestandsflächen in Ihren Planentwurf übernommen wurden, aber noch für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen und damit bedarfsmindernd anzurechnen sind.

Ich rege deshalb an, den Bedarf für neue Bauflächenausweisungen insbesondere im Hinblick auf die rechtskräftigen, nicht ausgelasteten Bebauungspläne, noch verfügbare Bestandsflächen, Baulücken sowie auch Gebäudeleerstände kritisch zu überprüfen und sachgerecht zu reduzieren. Denn mit Hinweis auf die prognostizierte Einwohnerentwicklung ist davon auszugehen, dass auch nach Fortschreibung des RPN kein Bruttowohn-

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Am Alten Stadtschloss 1 34117 Kassel Vermittlung: 0561 106-0.

Das Dienstgebäude Am Alten Stadtschloss 1 ist mit den Straßenbahnlinien 3, 4, 6, 7 und 8 (Haltestelle Altmarkt), den RegioTrams 1 und 4 (Haltestelle Altmarkt/Regierungspräsidium) sowie verschiedenen Buslinien zu erreichen.



siedlungsflächenbedarf zu verzeichnen sein wird, der über dem jetzt noch zu berücksichtigenden Bedarf liegt. Aufgrund der zwar noch stabilen aber nicht wesentlich ansteigenden Bevölkerungsentwicklung sollten sich Flächenneuausweisungen auf zentrale Lagen in Orten mit ausreichend Infrastruktur beschränken. Ich empfehle deshalb, neue Wohnbauflächen möglichst erst nach der Inanspruchnahme bereits voll erschlossener Baugrundstücke und Baulücken im Siedlungsbestand zu erschließen, um Fehlinvestitionen und ggf. nicht unerhebliche Zwischenfinanzierungs- und Folgekosten für den kommunalen Haushalt zu vermeiden. Bei der erforderlichen Überprüfung der vorgenommenen Flächenausweisungen bitte ich die nachfolgenden Hinweise zu einzelnen Bauflächen zu beachten bzw. soweit Vorbehaltsgebiete betroffen sind, sachgerecht in Ihre Abwägung einzustellen.

Darüber hinaus bitte ich in der Begründung auf S. 30 die zurückgenommenen Siedlungsflächen näher zu erläutern. Die bisher im Rahmen eines Flächentausches für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen aufgegebenen Siedlungsflächen sollten hierbei jedoch nicht berücksichtigt werden.

Im Ortsteil **Weyhers** sind beide geplanten Wohnbauflächen im RPN als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Aufgrund der örtlichen Einbettung sind nur kleinräumige Auswirkungen auf die Klimafunktion zu erwarten, die nicht raumbedeutsam sind. Da der rechtskräftige Bebauungsplan „Verlängerung Birkenweg“ größtenteils noch unbebaut ist, sollte sich die Wohnbauentwicklung im Ortsteil auf eine Wohnbaufläche beschränken. Hierbei gebe ich zu bedenken, dass die Planungsfläche südlich der Schule aufgrund der topographischen Geländeverhältnisse für eine Wohnbauentwicklung weniger geeignet erscheint.

Im zentralen Ortsteil **Schmalnau** befindet sich sowohl die geplante Wohn- wie auch Mischgebietsfläche im Vorranggebiet Siedlung Bestand. Damit stehen der Flächeneignung keine Ziele des RPN entgegen. Allerdings sollte auch hier berücksichtigt werden, dass das Wohngebiet „Hegberg III“ nahezu unbebaut ist.

In der Mischgebietsfläche entlang der Straße nach Dalherda ist im Bestand keine Bebauung erkennbar. Da hier nach unseren Unterlagen keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder Satzungen vorliegen, wäre hier von einer Planungsfläche auszugehen und entsprechend im Entwurf zu begründen.

Das bestehende Wochenendhausgebiet nördlich des Ortsteils ist über einen rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Die Darstellung ist entweder dementsprechend im FNP vorzunehmen bzw. zu begründen, warum hier auf eine Ausweisung verzichtet wurde.



Zu dem geplanten Wohngebiet in **Thalau** verweise ich auf meine Stellungnahme vom 14.05.2018 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rödchen V“, die weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Die als Bestand dargestellte Wohnbaufläche „Am Heiligenstock“ ist näher zu erläutern. Laut unseren Unterlagen liegt hierzu weder ein rechtskräftiger Bebauungsplan noch eine Ergänzungssatzung vor. Die Fläche befindet sich im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, direkt angrenzend legt der RPN ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft auf Basis des regionalen Landschaftspflegekonzeptes „Fließgewässer-Aue-Grünland“ fest. Dessen Belange sind mit besonderem Gewicht in die Abwägung zu stellen.

Die geplante westliche Wohnbaufläche im Ortsteil **Ried** befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, direkt angrenzend legt der RPN ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft fest. Hierbei handelt es sich um einen avifaunistischen Schwerpunkt, dessen Belang mit besonderem Gewicht in die Abwägung zu stellen ist. Die Fläche stellt aber eine sinnvolle Erweiterung des Siedlungsbestandes dar. Insofern bestehen gegen die Ausweisung keine regionalplanerischen Bedenken.

Dagegen wird die geplante Wohnbaufläche östlich des Ortsteils unter regionalplanerischen Gesichtspunkten kritisch gesehen. Allein bezogen auf die Größe der vorgesehenen Flächenausweisung sehe ich hier ein erhebliches Missverhältnis zwischen der Größe des Ortsteils und der vorgesehenen Baugebietsausweisung. Die geplanten Flächenausweisungen von insgesamt gut 2,6 ha in Verbindung mit den bestehenden Baulücken und einer bislang nicht umgesetzten Bestandsfläche von 0,7 ha liegen deutlich über dem für die Eigenentwicklung erkennbaren Bedarf. Insofern rege ich an, die Planung hier deutlich zu reduzieren. Darüber hinaus sollte sich eine geplante Siedlungsentwicklung dem Siedlungsbestand anpassen und nicht als Fremdkörper losgelöst in der Landschaft wirken. Denkbar wäre hier z.B. die maßvolle Entwicklung einer Bebauungsreihe direkt im Anschluss an die Siedlungsrand, auch um die bestehende Infrastruktur nutzen zu können.

Westlich des Ortsteils ist ein Teil des Überschwemmungsgebiets der Fulda nicht dargestellt. Die Planzeichnung ist dahingehend anzupassen.

Die kleinen, ausgewiesenen Mischgebiete in den Ortsteilen **Ebersberg, Altenhof und Stellberg** sollten lediglich den Bestand sichern. Eine weitere Siedlungsentwicklung an den dispersen Standorten entspricht nicht den regionalplanerischen Zielen. Insofern sind die Abgrenzungen der Mischgebietsflächen auf die bestehende Bebauung zu beschränken. Gleiches gilt für die Sondergebiete Ferienhäuser. Die Ausweisung von sonstigen abgesetzt von den Ortslagen liegenden Siedlungsflächen ist nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Insofern ist die Ausweisung von Mischgebietsflä-

chen bei Splittersiedlungen wie z.B. Sibillenhof entbehrlich. Die Betriebsfläche der Firma „Rhön-Sprudel“ ist über einen rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebietsfläche ausgewiesen und sollte so auch im FNP dargestellt werden.

#### **Vorranggebiete für Forstwirtschaft:**

Die Darstellung des Waldbestandes im vorliegenden Entwurf weicht von dem im RPN als Vorranggebiet für Forstwirtschaft festgelegten Waldbestand teilweise ab. Im FNP fehlen an mehreren Stellen kleinere bestehende Waldflächen, z.B. nordöstlich des Ortsteil Weyhers. Ich rege an, den Waldbestand zu überprüfen und zu korrigieren. Hierzu verweise ich auf das Geoportal Hessen. Über die Suchfunktion „Geoportal durchsuchen“ können kartografische Daten (z. B. RPN) zur planerischen Verwendung gezielt gesucht und herunter gezogen werden.

#### **Rohstoffsicherung:**

Westlich des Ortsteils Ried befindet sich eine Sandabbaufläche, die im vorliegenden Entwurf als Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt ist. Die Bestandsdarstellung weicht von den Darstellungen des RPN ab und sollte an den bergbaurechtlichen Genehmigungsstand angepasst werden. Über die Bestandsflächen hinaus ist im RPN eine Erweiterungsfläche für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten festgelegt. Ich bitte, auch dieses abgestimmte Vorranggebiet Planung als Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen darzustellen. Südlich und östlich des Vorranggebietes für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten ist im RPN ein Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten festgelegt. Ich rege an, diese Festlegung als nachrichtliche Übernahme im FNP darzustellen.

#### **Verkehr:**

Die geplante Umgehung der L 3307 im Ortsteil Weyhers ist sowohl graphisch als auch textlich als Ziel (Projekt 25, Kategorie I) festgesetzt. Insofern ist die Darstellung des FNP den Zielen des RPN anzupassen.

#### **Redaktionelle Hinweise:**

Zur besseren Lesbarkeit des Planes rege ich an, die Ortsteile zu beschriften. Auch sollte die Legende mit den Plandarstellungen abgeglichen werden.

Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidung nach anderen Rechtsvorschriften.

Im Auftrag

  
Kraus





Regierungspräsidium Kassel · 34112 Kassel

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Ebersburg  
Schulstr. 3

36157 Ebersburg

Geschäftszeichen 21/2L – 93d 30/09 a - 18915  
Dokument-Nr.  
Bearbeiter/in Frau Kraus  
Durchwahl 0561 106 - 3139  
Fax 0611 32764 1642  
E-Mail Susanne.Kraus@rpks.hessen.de  
Internet www.rp-kassel.hessen.de  
Planungsbüro Wienröder  
Ihre Nachricht 05.04.2019

Besuchsanschrift Am Alten Stadtschloss 1, Kassel

Datum 02.05.2019

### **Bauleitplanung der Gemeinde Ebersburg Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes**

Regionalplanerische Stellungnahme im Rahmen der 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB

In meiner Stellungnahme vom 28.06.2018 hatte ich angeregt, den Bedarf für neue Wohnbauflächenausweisungen insbesondere im Hinblick auf noch verfügbare Bestandsflächen und Baulücken zu überprüfen und sachgerecht zu reduzieren. Im jetzt vorgelegten Entwurf sind Sie dieser Anregung nicht gefolgt. Allerdings konnten Sie in der Planbegründung nachvollziehbar ausführen, welche Innenentwicklungspotentiale noch vorhanden sind bzw. warum diese nicht wahrgenommen werden können. Insofern bestehen keine grundsätzlichen regionalplanerischen Bedenken gegen den Umfang der geplanten Wohnbauflächenausweisungen.

Im Ortsteil Ried wurde im vorliegenden Entwurf die geplante westliche Baufläche vergrößert. Die Fläche befindet sich im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, nördlich überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Die Vorbehaltsfestlegungen sind mit besonderem Gewicht in die Abwägung zu stellen. Gegen die Fläche bestehen nach wie vor keine regionalplanerischen Bedenken. Meine Bedenken gegenüber der östlichen Erweiterungsfläche halte ich aufrecht. Gemäß RPN sind Siedlungsflächen vorrangig im zentralen Ortsteil auszuweisen. In den übrigen Ortsteilen ist zur Eigenentwicklung eine Ausweisung von Siedlungsflächen möglich. Ried ist der zweitkleinste Ortsteil der Gemeinde, erhält aber in Summe die meisten Planungsflächen. Insofern sehe ich hier nach wie vor ein Missverhältnis zwischen der Größe des Ortsteils und der geplanten Flächenausweisung.

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Am Alten Stadtschloss 1 34117 Kassel Vermittlung: 0561 106-0.

Das Dienstgebäude Am Alten Stadtschloss 1 ist mit den Straßenbahnlinien 3, 4, 6, 7 und 8 (Haltestelle Altmarkt), den RegioTrams 1 und 4 (Haltestelle Altmarkt/Regierungspräsidium) sowie verschiedenen Buslinien zu erreichen.

Gegen eine maßvolle Entwicklung an der Stelle bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Insofern rege ich an, die Größe der geplanten Fläche zu prüfen.

Der Bebauungsplan Rödchen V im Ortsteil Thalau ist zwischenzeitlich zur Rechtskraft gelangt. Insofern sollte diese Fläche auch nicht mehr als Planungsfläche geführt werden.

Während den Anregungen zu den Themen Rohstoffsicherung und Verkehr weitestgehend gefolgt wurde, wurde die Anregung zur Anpassung der Waldflächen an die Darstellung des Vorranggebietes für Forstwirtschaft im RPN nicht gefolgt. Allerdings ist dies hinnehmbar, da die Darstellung im FNP unter Verweis auf der Grundlage von digitalen Orthophotos mit hoher Wahrscheinlichkeit aktueller und detaillierter ist als im RPN.

Des Weiteren bitte ich noch, zu prüfen, welche Zweckbestimmung die kleine Gemeinbedarfsfläche im Ortsteil Schmalnau besitzt und auch dementsprechend auszuweisen.

Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidung nach anderen Rechtsvorschriften.

Im Auftrag

  
Kraus