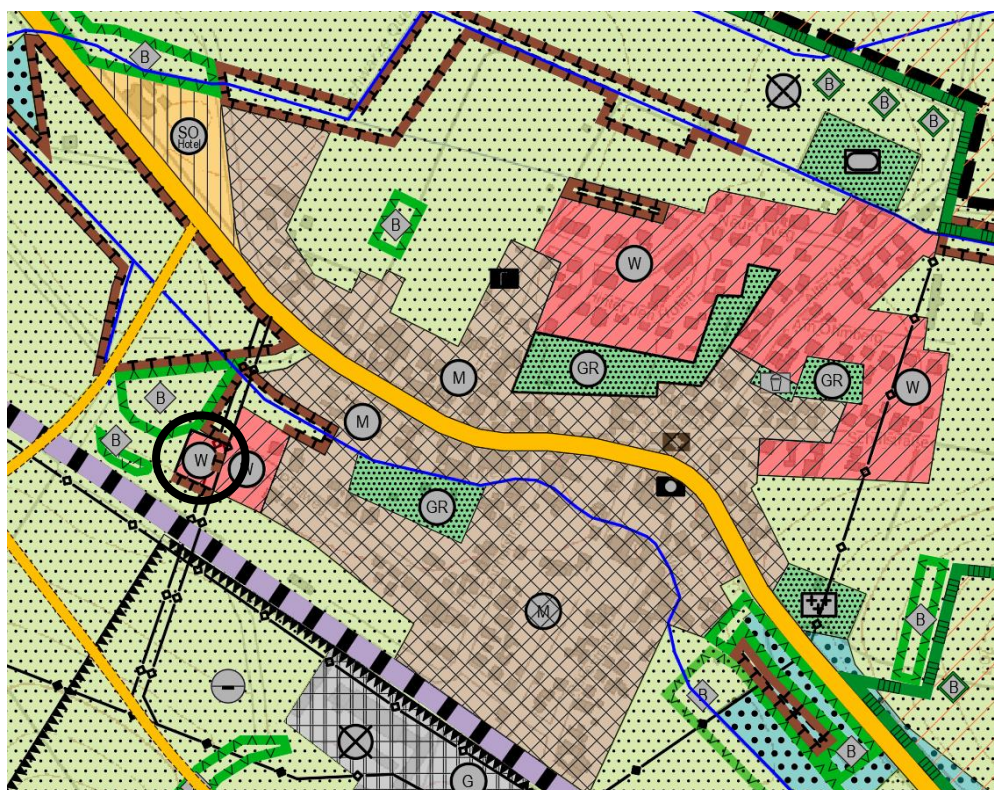


Entwurf Erläuterung zur 4. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Ferna

im Bereich der 1. Änderung BP Nr. 4 "Postweg"



Stand: September 2021

Planung: Planungs- und Ingenieurbüro KWR GmbH
Nordhäuser Straße 30-34
37339 Leinefelde-Worbis

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderung & Verfahren	3
2. Erläuterung und Begründung	3
4. Grünordnung	4
5. Graben und Gewässer	4
6. Regionalplan	5

1. Änderung & Verfahren

Der Beschluss über 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Ferna im Bereich der 1. Änderung des BP Nr. 4 „Postweg“ wurde vom Gemeinderat am 15.02.2021 beschlossen.

Die 1. Änderung des BP Nr. 4 „Postweg“ soll im Parallelverfahren durchgeführt werden.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches

Bei dieser 4. Änderung des F-Planes handelt es sich **nicht** um einen rechtlich selbstständigen Plan. Diese 4. Änderung des F-Planes gilt nur in Verbindung mit dem Ursprungsplan.

Die 4. Änderung des F-Planes beschränkt sich ausschließlich auf den o. g. Bereich.

Im beiliegenden Änderungsplan ist die neu geplante Ausweisung (Wohnbaufläche) dargestellt sowie ein Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan und aus der Urfassung jeweils mit Kennzeichnung der Änderung.

2. Erläuterung und Begründung

Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche ist derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und soll zukünftig als Wohnbaufläche dienen.

Gefälligkeitsplanungen in der Stadt- und Gemeindeplanung sind unzulässig, jedoch wird diese Änderung als zulässig gesehen, obwohl die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf private Bauwünsche zurückgeht. Denn es ist unbedenklich, wenn die Gemeinde mit dem Bebauungsplan nicht ausschließlich private Bauwünsche fördern, sondern die städtebauliche Entwicklung fortentwickeln will.

Dies ist hier der Fall. Der Bereich der Änderung liegt am westlichen Ortsrand von Ferna auf der westlichen Seite des Postweges und östlich zu einem Landwirtschaftsweg. Nördlich folgt eine nicht bebaubare Grünfläche mit anschließender beifließender HAHLE (Gewässer II. Ordnung). Südlich folgt ebenfalls eine Eingrünung mit anschließender Vorbehaltsfläche für die Ortsumgehung B 247.

Damit ist eine größere Erweiterung des Wohnbaulandes aus den vorgenannten Gründen nicht möglich und die Gemeinde schafft hier eine städtebauliche Abrundung.

Aus eigentumsrechtlichen Gründen wurde dieses Grundstück bisher nicht in dem BP POSTWEG berücksichtigt. Aus gleichem Grunde ist eine Bebauung mit mehreren Wohnhäusern ausgeschlossen.

Auch wenn die fingerartige Erweiterung kritische gesehen werden könnte, ist eine Ausdehnung des Geltungsbereiches in andere Himmelsrichtungen aus städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Der Eigentümer des Grundstückes beabsichtigt auf diesem Grundstück den Bau eines Eigenheimes mit zusätzlicher Eigentumswohnung.

So soll in das Baufenster in westlicher Richtung ein Wohnhaus und in östlicher Richtung ein Nebengebäude mit Eigentumswohnung (Familienangehöriger) entstehen.

Mit den naturschutzrechtlichen (Eingrünung & für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und städtebaulichen (Gebäudestrukturen und Maße der baulichen Nutzung) Festsetzungen werden die Belange der Freiraumsicherung ausreichend gesichert.

Eine städtebauliche Abrundung des Postweges ist damit abschließend gegeben.

Der Bedarf für diesen Änderungsbereich wird durch einen Änderungsantrag des Eigentümers und damit auch des Bauwilligen, zum Bau eines Wohnhauses und einem Nebengebäude mit Einliegerwohnung begründet und bedarf keiner zusätzlichen Bedarfsanalyse.

Die Entwicklung von weiterem Bauland, insbesondere die Weiterplanung des BP „Schulstraße“, wird derzeit durch die Gemeinde Ferna geprüft und nach einer erarbeiteten Bedarfsanalyse neu betrachtet. Derzeit liegen einige Anträge von Bauwilligen für diesen Bereich bei der Gemeinde Ferna vor, so dass man von einer zeitnahen Fortführung der Planung ausgehen kann.

4. Grünordnung

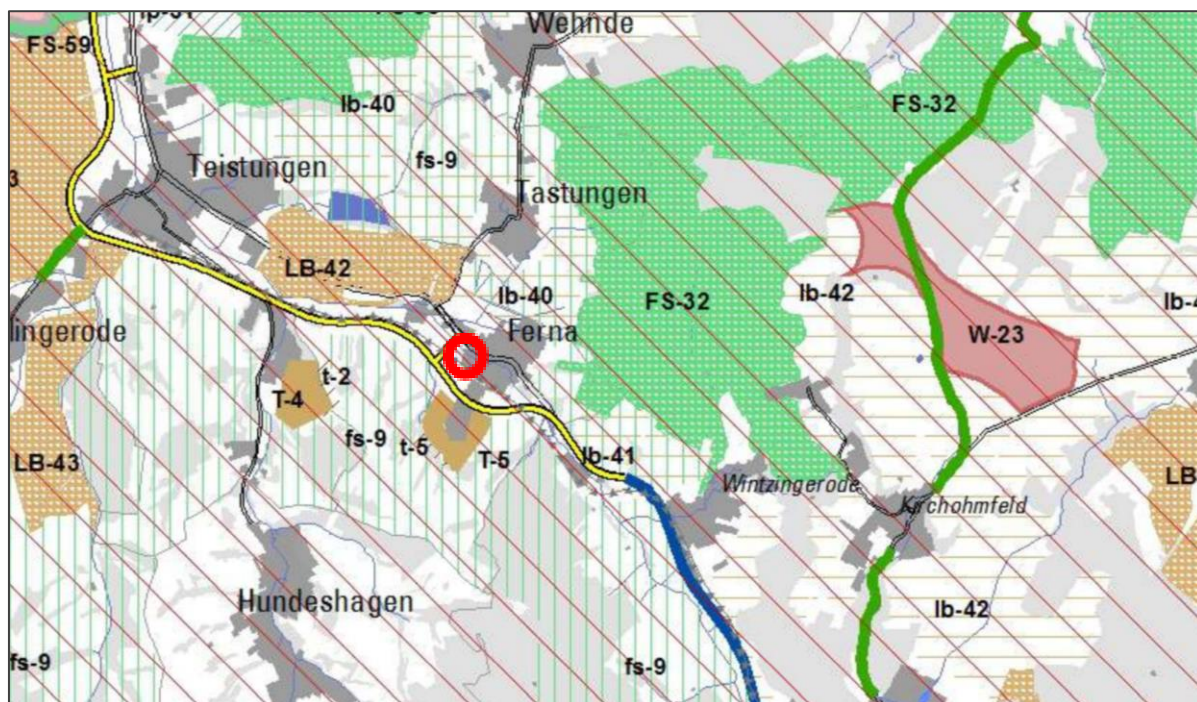
In der 1. Änderung BP POSTWEG werden entsprechende Ausgleichspflanzungen festgesetzt und es wird ein Umweltbericht erarbeitet. Die Ausgleichspflanzung am westlichen Geltungsbereich dient als Eingrünung des neuen Wohngebiets und als Übergang zur freien Landschaft.

5. Gräben und Gewässer

Ein Gewässer wird durch den Geltungsbereich nicht berührt. Jedoch trennt die 1. Änderung mit seiner Ergänzungsfläche den bestehenden BP POSTWEG ein Graben mit zeitweiser Wasserführung für den Außenbereich. Dieser mündet direkt in die HAHLE. Der Graben soll mit einem 600er Stahlbetonrohr im Bereich der Zufahrt für das Baugebiet 3, auf eine Länge von ca. 6,00 m zuzüglich Böschungsstücken verrohrt werden.

6. Regionalplan

Entsprechend § 1 Abs. BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Entwicklung in Thüringen soll sich an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung orientieren.



Raumnutzungskarte, Regionalplan Nordthüringen

Die Fläche des geplanten Wohngebietes hat im Regionalplan Nordthüringen (RP-N) eine Vorbehaltsfläche für eine Bebauung vorgesehen.

Besondere Schutzgebiete sind hierbei nicht betroffen.