

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Löhnberg



Bauleitplanung der Gemeinde Löhnberg, OT Löhnberg

Bebauungsplan „Fellersborn“ 1. Erweiterung und Änderung des Flächennutzungsplanes

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löhnberg beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Fellersborn“ 1. Erweiterung. Der Geltungsbereich ist der im Anhang beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.
2. Allgemeines Planziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf, um zusätzlicher Stellplatzmöglichkeiten für das bestehende Seniorenzentrum zu ermöglichen.
3. Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.
4. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Die Bauleitplanung erfordert insofern eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung zu integrieren.
5. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind einzuleiten.

Begründung

Im nördlichen Bereich des Ortsteils Löhnberg befindet sich das Seniorenzentrum „Fellersborn“, welches im Jahr 2024 um das Betreute Wohnen „QuellenGrund“ ergänzt wurde. Integriert in das Nebengebäude des Seniorenzentrums sind auf einer Etage acht Wohnungen für Menschen mit Betreuungsbedarf entstanden, wodurch das Angebot an seniorengerechten Wohnungen mit zusätzlichen Dienstleistungen in der Gemeinde Löhnberg ausgebaut werden konnte.

Der Grundstein für die Errichtung des Seniorenzentrums erfolgte im Jahr 1994 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Fellersborn“ und Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Alten- und Pflegeheim). Im Jahr 2001 erfolgte dann im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes u.a. die Anhebung der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,9, um aufgrund des dringenden Bedarfs das vorhandene, aber begrenzte Flächenpotential einer optimierten Nutzung zuzuführen. Im Jahr 2015 wurden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung Richtung Norden und Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen.

An die Gemeinde Löhnberg ist nun die Eigentümerin des Alten- und Pflegeheims mit der Absicht herantreten, auf den Flurstücke 70-72 zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten, bedingt durch die Entwicklung des Seniorenzentrums, zu schaffen. Die benannten Flurstücke sind planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Für das Vorhaben bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Zwischen dem Bestandsgebäuden und den Flurstücken verläuft ein im amtlichen Kataster dargestellter Wirtschaftsweg.

Um einen nahtlosen Anschluss an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Fellersborn“ 2. Änderung zu erhalten, ist vorgesehen, diesen ebenfalls mit in den räumlichen Geltungsbereich einzubeziehen. Der Weg fungiert als Zufahrt zu den Stellplätzen und kann auch für die Anbindung der rückwärtigen Kleingärten genutzt werden. Die Wegeparzelle bleibt hierbei weiterhin im Eigentum der Gemeinde Löhnberg.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dar. Eine Inanspruchnahme für die Eigenentwicklung im Anschluss an die bebaute Ortslage < 5 ha ist möglich, sodass diesbezüglich die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Löhnberg stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

Die Aufstellung der Bauleitpläne hat im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung zu erfolgen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die landschaftspflegerischen Belange abzuarbeiten und die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu behandeln. Aufschluss über den Umfang und die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung und der sonstigen berührten Belange geben die frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses sind daher die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Die Kosten für die Durchführung der Bauleitplanung werden seitens des Vorhabenträgers übernommen.

Der Gemeindevorstand

Gemeinde Löhnberg, Ortsteil Löhnberg

Bebauungsplan „Fellersborn“ 1. Erweiterung und Änderung des Flächennutzungsplanes

Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

Diese öffentliche Bekanntmachung für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 1 der Hauptsatzung der Gemeinde Löhnberg ortsüblich bekanntgemacht.

DER GEMEINDEVORSTAND
DER GEMEINDE LÖHNBERG



Bekanntmachungsvermerk

Löhnberg, 28.07.2025