

**3. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Hohenroda in der Gemarkung Mansbach  
zur Darstellung einer Sonderbaufläche**

**Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (1) BauGB)**

**Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (1) BauGB)**

Planungsträger:	Gemeinde Hohenroda Schlossstraße 45  <u>36284 Hohenroda</u>
Planverfasser:	Ketter-Eichert + Hinz <small>Architekten und Landschaftsarchitekten</small> Großenbacher Tor 7  <u>36088 Hünfeld</u>
Datum:	18.09.2019

## Begründung zum Vorentwurf

### **1. Veranlassung und Ziel**

Die Gemeinde Hohenroda beabsichtigt den Bau und Betrieb einer Wohn- und Pflegeeinrichtung für Personen mit Demenzerkrankung auf dem Gelände der ehemaligen Parkanlage des Geyso – Schlosses im Ortsteil Mansbach, das nach einer zwischenzeitlichen Nutzung als Tierpark durch den Kleintierzuchtvereins K 13 zur Zeit ohne Nutzung ist, vorzubereiten.

Mit der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage der "Wohn- und Pflegeeinrichtung Geyso - Park" im Ortsteil Mansbach geschaffen werden.

Zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung und Aufstellung eines Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenroda im Ortsteil Mansbach dahingehend geändert, dass die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenroda bisher als "gemischte Baufläche" (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO) dargestellten Grundstücksflächen zukünftig als "Sonderbaufläche" (§ 1 (1) Nr. 4 BauNVO) ausgewiesen werden.

### **2. Geltungsbereich**

Der betroffene Geltungsbereich der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Flurstücke 25/3, 28/7, 28/12, 28/16, 28/17, 28/18, 28/19, 28/23, 28/24, 84/1, 84/2, 84/4, 85/1, 85/2, 85/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 25/2 und 28/24 der Flur 25, Gemarkung Mansbach.

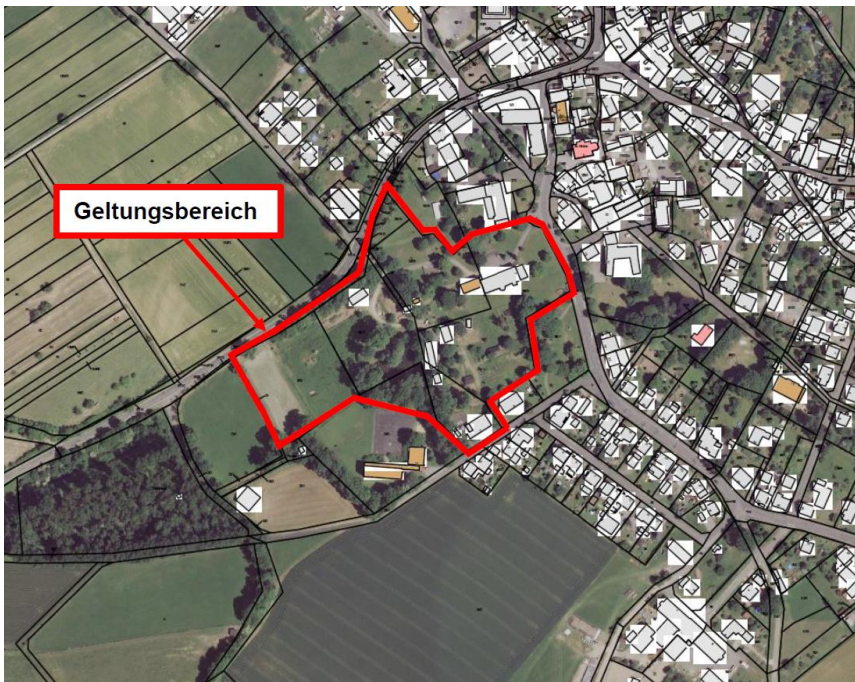


Abb.: Geltungsbereich der gepl. FNP - Änderung

Die Gesamtfläche des betr. Planungsgebietes beläuft sich auf ca. 1,8 ha.

Das betr. Planungsgebiet umfasst vor allem die ehemalige Parkanlage des Geyso – Schlosses im Ortsteil Mansbach das nach einer zwischenzeitlichen Nutzung als Tierpark durch den Kleintierzuchtvereins K 13 zur Zeit ohne Nutzung ist. Darüber hinaus befindet sich der Schulsportplatz der örtlichen Grundschule innerhalb des betr. Geltungsbereiches.

### **3. Vorgaben und Rahmenbedingungen**

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** ist das Planungsgebiet als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" sowie als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" dargestellt.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenroda** ist das Planungsgebiet überwiegend als "Gemischte Baufläche" gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.

### **4. Geplante Änderung**

Im Rahmen der geplanten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenroda soll eine Ausweisung als

#### **"Sonderbaufläche"**

gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (1) Nr. 4 BauNVO erfolgen.

### **5. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der von der Planaufstellung betroffenen Grundstücke erfolgt über vorhandene Verkehrswege.

### **6. Grünordnung**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung, so u.a. zur äußeren und inneren Durchgrünung, zur Freiflächengestaltung sowie zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für nicht auszugleichende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

### **7. Umweltprüfung**

Gem. § 2 (4) BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bzw. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB dokumentiert.

Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht wird gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB gemeinsam für die Änderung des Flächennutzungsplanes und den aufzustellenden Bebauungsplan durchgeführt bzw. erstellt.