



Bebauungsplan

„Verlängerte Schelmenwaldstraße“

Zwecksbestimmung Lager- und Abstellfläche
Ortsgemeinde Jockgrim

1

BEBAUUNGSPLAN

„Verlängerte Schelmenwaldstraße“

Zwecksbestimmung Lager- und Abstellfläche

- BEGRÜNDUNG -



Bauherr :
ORTSGEMEINDE JOCKGRIM
Maximilianstraße 36
76751 Jockgrim

Planung:
BAULICHE INFRASTRUKTUR
Untere Buchstraße 22
76751 Jockgrim

Entwurfsplanung nach
§§ 3 Abs.1 u. 4 Abs.1 BauGB

Jockgrim, im November 2022



Bebauungsplan

„Verlängerte Schelmenwaldstraße“

Zwecksbestimmung Lager- und Abstellfläche

Ortsgemeinde Jockgrim

TEXTTEIL (BEGRÜNDUNG)

1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Die Ortsgemeinde Jockgrim hat als Planungsziel die Ausweisung von Lagerflächen für Oberbodenmaterial, Holz, Grünschnitt u.ä.. Dies vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde selbst keine eigene Fläche im Besitz hat, um die vorgenannten Materialien zwischenzulagern und für gemeindeeigene Maßnahmen abzurufen. Anfallendes Material muss derzeit kostenintensiv entsorgt und bei Bedarf wieder neu angekauft werden.

Weiterhin soll zwei örtlichen Gartenbaubetrieben in gleicher Weise diese Möglichkeit eröffnet werden. Durch die Ausweisung der Fläche können die diversen Lagerplätze der Firmen an einer Stelle konzentriert werden.

Die Bereitstellung gewerblicher Flächen scheitert an der Flächenverfügbarkeit. Bekanntermaßen besitzt die Gemeinde keine Flächenreserve, eine Neuausweisung scheitert an den die Gemeinde umringenden Schutzgebieten unterschiedlicher Art (Natura 2000, Landschaftsgebiete etc.).

Den übrigen Eigentümer des Plangebiets soll zudem die Möglichkeit der limitierten Lagerung von Brennholz auf ihren Grundstücken gegeben werden.

Im Eigentum der Gemeinde befindet sich das größte Grundstück mit ca. 1.900 m².

Diese Fläche soll nutzungstechnisch dahingehend aufgeteilt werden, dass die Gemeinde sowie die beiden Gartenbaubetriebe künftig Nutzer dieser Fläche sind. Eine Grundstücksteilung erfolgt nicht.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2.1 ERLÄUTERUNGEN ZUR LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖSSE

Der Bebauungsplan „SCHELMENWALDPLATZ“ liegt im Nordosten der Ortsrandlage von Jockgrim, zwischen der verlängerten Schelmenwaldstraße und der Ludwigstrasse. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücks Fl.Nr. 1010, 1011, 1011/5, 1011/4, 1011/3, 1012, 1012/2

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 0,80 ha.



Bebauungsplan

„Verlängerte Schelmenwaldstraße“

Zweckbestimmung Lager- und Abstellfläche
Ortsgemeinde Jockgrim

3

3 BESTANDSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG

3.1 AKTUELLE FLÄCHENNUTZUNG



Flurstück Nr.1010:

Eigentümer OG Jockgrim

Eingezäuntes Gelände, Lagerung von Grünschnitt, Mutterboden, Holzschnitt, Dammaufschüttung zum östlichen Feldweg mit Grünbewuchs, randlich Bewuchs von Feldahorn, Liguster, Robinie, Hasel, Waldrebe, Brombeere, Kulturpappel, Walnuss.

Flurstück Nr.1011:

Eigentümer Löwenmuth Sigurd

Eingezäuntes Gelände, Hütte, Streuobstbestand, Walnuss, Ziergehölz Thuja.

Flurstück Nr.1011-5:

Eigentümer Bernhard Albert

Eingezäuntes Gelände, Holzlager, landwirtschaftliches Gerät, Streuobst, Walnuss, Ziergehölz Mahonia.

Flurstück Nr. 1011-4:

Eigentümer Wilhelm Helmut

Holzlager

Flurstück Nr.1011-3: Eigentümer Schloß Siegfried (Schloß Heiko)

Grünland, Pflege durch zweimaliges Mulchen.

Flurstück Nr.1012: Eigentümer Ohmer Erika

Eingezäuntes Gelände, Holzlager, Container.

Flurstück Nr.1012-2: Eigentümer Bilitza Irmgard

Holzlager, Mutterboden, Holzhacksel, Ruderalbewuchs, mehrstämmiger Essigbaum.



Bebauungsplan

„Verlängerte Schelmenwaldstraße“

Zwecksbestimmung Lager- und Abstellfläche

Ortsgemeinde Jockgrim

Den primären landwirtschaftlichen Charakter der Grundstücke bestimmen die extensiv genutzten Streuobstbestände. Das ebenfalls extensiv genutzte Grünland auf den vorhandenen Sandböden bildet eine Grasnarbe mit stellenweise trockenen Zeigerarten wie Berg-Sandrapunzel (*Jasione montana*), Sprossende Felsennelke (*Petrorhagia prolifera*) oder Grau-Kresse (*Berteroa incana*), die auf Ruderalstandorten und offenen, lückigen Bodenstellen vereinzelt vorkommen. Die vorhandenen Gebüschstreifen sind dicht bewachsen und bilden gleichzeitig eine optische Abschirmung zu den genutzten Grundstücken.

3.2 AUSGLEICHS – UND ERSATZMASSNAHMEN

Um den ehemaligen Charakter einer von hochstämmigen Obstbäumen geprägten Landschaft, die in früherer Zeit die anschließenden Gewanne geprägt hat, jedoch durch Intensivierung der Landwirtschaft weitestgehend verloren ist, wieder herzustellen, wird die Pflanzung von jeweils einem Hochstamm am Grundstücksende vorgeschlagen. Sofern eine Einzäunung der Grundstücke erfolgen sollte, so ist vor dem Zaun jeweils ein Grünstreifen in einer Tiefe von ca. 3 m anzulegen, der auch als Standort für die zu pflanzende Obst-Hochstämme dienen kann (Beispiel Flstck Nr.1012). Zur optischen Eingrünung und Sichtschutz gegenüber der Wohnbebauung kann das Anlegen oder eine über Sukzession erfolgende Gebüschpflanzung dienen.

Für das Grundstück Flstck Nr.1010 wird empfohlen, die Einfahrt auf die andere Seite (Verlängerung Ludwigstraße) zu verlegen, da es bei schulischen Veranstaltungen der Grundschule zu Engpässen durch parkende PKW kommt, insofern eine Entzerrung des parkenden Verkehrs erfolgen kann.