

Bauleitplanung der Gemeinde Ebersburg

Flächennutzungsplan-Änderung „Entwidmung gewerbliche Baufläche und Ausweisung Sonderbaufläche Ferienhausanlage“ Gemarkung Schmalnau

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

Teil A: Entwidmung der gewerblichen Baufläche

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, für besondere Klimafunktionen und für den Grundwasserschutz sowie als Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als gewerbliche Baufläche sowie als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen im Naturpark bzw. Landschaftsschutzgebiet Hessische Rhön. Darüber hinaus befinden sie sich innerhalb des Biosphärenreservates Rhön. Negative Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Naturparkes sind durch die geplante Entwidmung nicht zu erwarten.

FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich liegt auch außerhalb amtlich festgesetzter sowie geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebiete.

Für den Planbereich gibt es nach jetzigen Gesichtspunkten keine festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Flächen sind unbefestigt und können durch die Entwidmung nicht mehr bebaut werden. Dies hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“, da es sich bei dem Geltungsbereich um ein Überschwemmungsgebiet handelt.

Die Fläche soll als Ausgleichsmaßnahme in das Ökopunktekonto der Gemeinde Ebersburg aufgenommen werden. Die Ökokontomaßnahme sieht eine extensive Bewirtschaftung der heutigen intensiven Frischwiese vor.

Die Fläche wird daher ökologisch aufgewertet.

Die Schutzgüter „Mensch“, „Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz“, „Boden“, „Landschaft“, „Wasser“, „Klima/Luft“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ profitieren von der Entwidmung des Gebietes.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurden in den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

Folgende wesentlichen Anregungen wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) und (2) BauGB abgegeben und wie folgt sinngemäß abgewogen:

1. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebiete.
2. Gefährdungen oder Beeinträchtigungen des Grundwassers sind zu vermeiden.

Zu 1.:

Das Kapitel 4 der Begründung wird wie folgt geändert (die Änderungen sind unterstrichen bzw. gestrichen dargestellt):

„FFH- bzw. Vogelschutzgebiete ~~oder Wasserschutzgebiete~~ sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich liegt auch außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.“

Zu 2.:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes, die zeitgleich mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt, kann der Geltungsbereich nicht mehr gewerblich genutzt werden. Darüber hinaus soll die heutige intensive Frischwiese als extensive Frischwiese gepflegt werden. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist daher nicht zu befürchten.

Gründe für die Wahl des Planes unter Berücksichtigung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Flächen liegen im seit 1980 rechtskräftigen Bebauungsplan und werden gewerblich nicht genutzt, da sie bei stärkeren Niederschlägen regelmäßig überflutet sind.

Als Überschwemmungsgebiet wurden die Flächen erst nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Aus diesem Grunde wird die Entwidmung vorgenommen und als Ausgleichsmaßnahme in das Ökokonto der Gemeinde übernommen.

Grundsätzlich hätte der Geltungsbereich gewerblich genutzt werden können, daher wenn die Gebäude und übrigen Einrichtungen hochwasserfrei errichtet worden wären.

Diese geplante Bebauung widerspricht aber dem Wassergesetz, sodass anderweitige Nutzungsmöglichkeiten überprüft wurden.

Durch die regelmäßigen Überflutungen ist auch eine landwirtschaftliche Nutzung nur eingeschränkt möglich.

Da die Flächen ökologisch aufgewertet werden können, werden sie daher als Ausgleichsmaßnahme als Ökokontomaßnahme vorgesehen.

Teil B: Ausweisung Sonderbaufläche Ferienhausanlage

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet für Forstwirtschaft und Siedlung Bestand sowie als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Flächen für Wald und Landwirtschaft dargestellt.

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen im Naturpark bzw. Landschaftsschutzgebiet Hessische Rhön. Darüber hinaus befinden sie sich innerhalb des Biosphärenreservates Rhön. Negative Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Naturparkes sind durch die geplante Entwidmung nicht zu erwarten.

FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich liegt auch außerhalb amtlich festgesetzter sowie geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebiete.

Für den Planbereich gibt es nach jetzigen Gesichtspunkten keine festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes auf Stufe des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2019 handelt es sich um Nadelwald sowie Grünland frischer Standorte mit einer intensiven Nutzung. Gehölze sind in Form von Gebüsch, Hecken und vereinzelt Bäumen von trockenen bis frischen Standorten vorhanden.

Der Biotopwert der Fläche ist überwiegend als unbewertete Waldfläche eingestuft. Westlich des Geltungsbereiches zeigt sich eine mittlere Biotoptypbewertung der Landschaft.

Die potentielle natürliche Vegetation besteht aus dem typischen Hainsimsen-Buchenwald.

Der Landschaftsplan auf Stufe des Flächennutzungsplanes, der bereits 2006 erstellt wurde, wurde ausgewertet:

Die Bestandsaufnahmen wurden 2004 vorgenommen. Im Rahmen dieser Bestandsaufnahme, die nach der hessischen Biotopkartierung vorgenommen wurde, wurden keine Biotop- oder Biotopkomplexe aufgezeigt.

Trotz dieses relativ alten Landschaftsplanes werden einige Teilflächen bereits als geplante Gewerbeflächen dargestellt. Dies entspricht auch der Darstellung des damals gültigen Regionalplanes 2001.

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Bauleitplanverfahren darauf hingewiesen, dass die Waldflächen einen bedeutenden Lebensraum für geschützte Arten darstellen. Negative Auswirkungen bei einer Rodung und anschließender Bebauung können für Avifauna,

Fledermäuse, Bilche, Reptilien und Kleinsäuger, wie z. B. die Haselmaus, nicht ausgeschlossen werden.

Da für diesen Planbereich der Teilbebauungsplan Nr. 2, Wochenendhausgebiet „Am Hegberg; Flur 2“, bereits seit 1964 rechtskräftig ist, muss vor Realisierung der Planung der Geltungsbereich auf den Artenschutz überprüft werden.

Auch ist vor Realisierung die Genehmigung eines Rodungsantrages erforderlich.

Ein Wasserschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen. Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Im Gebiet bestehen keine besonderen klimatischen Verhältnisse. Besondere klimatische Funktionsräume, wie z. B. ein Feuchtbiotop oder besondere Wiesen, sind nicht vorhanden.

Grundsätzlich handelt es sich bei den westlich und südlich gelegenen Waldflächen und landwirtschaftlichen Flächen um kleinklimatische Ausgleichsräume sowie Kaltluftentstehungsgebiete. Die Siedlungsflächen sind daher auch zukünftig gut mit Kalt- und Frischluft versorgt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurden in den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

Folgende wesentlichen Anregungen wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) und (2) BauGB abgegeben und wie folgt sinngemäß abgewogen:

1. Da die Sonderbaufläche Ferienhausanlage im Wald liegt, ist ein Genehmigungsantrag nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 des Hessischen Waldgesetzes erforderlich.
2. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der Planung nicht zugestimmt werden, da die Waldflächen einen bedeutenden Lebensraum für geschützte Arten darstellen. Negative Auswirkungen bei einer Rodung und anschließende Bebauung können für die Avifauna, Fledermäuse, Bilche, Reptilien und Kleinsäuger, wie zum Beispiel die Haselmaus, nicht ausgeschlossen werden.
3. Die Bodenfunktionen der Flächen sind als sehr gering bis gering einzustufen. Der Aussage, dass es sich um stark anthropogen veränderte Böden handele, kann nicht entsprochen werden.

Der Hinweis auf die Richtlinie zur Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen ist bei der geplanten Nutzung für Wochenendhäuser irreführend. Hinsichtlich der Befahrung bei ausreichender Trockenheit der Böden kann auch auf den Konsistenzbereich Ko3 bzw. auf die feuchte Stufe feu3 gemäß Tab. 2 der DIN 19639 verwiesen werden.

Zu 1.:

Die Anregungen betreffen die Fachplanung bzw. die Realisierung der Planung. Der Rodungsantrag wird daher unabhängig von der Bauleitplanung zu gegebener Zeit gestellt.

Zu 2.:

Dieser Bereich ist bereits durch den seit 1964 rechtskräftigen Teil-Bebauungsplan Nr. 2 Wochenendhausgebiet „Am Hegberg, Flur 2 als Sondergebiet Ferienhausanlage bauleitplanerisch abgesichert. Dieser Bebauungsplan ist Grundlage für etwaige Bauanträge. Bei Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde irrtümlich die im damaligen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Sonderbaufläche Ferienhausanlage nicht übernommen.

Durch die jetzige Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt daher lediglich eine Korrektur. Die Korrektur wird vorgenommen, obwohl oben genannter Bebauungsplan auch ohne diese Änderung Gültigkeit hat

Unabhängig davon muss auf Fachplanungsebene vor Realisierung der Maßnahme der Geltungsbereich auf Artenschutz untersucht werden, da eine aktuelle Untersuchung fehlt bzw. der Bebauungsplan bereits viel zu lange rechtskräftig ist.

Zu 3.:


Die Hinweise auf die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen“ werden in der Begründung gestrichen. Hinweise auf die DIN 19639 werden nicht aufgenommen, da dies auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich ist. Dies betrifft die Fachplanung.

Gründe für die Wahl des Planes unter Berücksichtigung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vorgenommen, damit der seit 1964 rechtskräftige Teilbebauungsplan Nr. 2, Wochenendhausgebiet „Am Hegberg; Flur 2“ weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Bei Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes wurde die Fläche irrtümlich nicht als Sonderbaufläche Ferienhausanlage dargestellt.

Durch die jetzige Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt daher lediglich eine Korrektur. Die Korrektur wird vorgenommen, obwohl oben genannter Bebauungsplan auch ohne diese Änderung Gültigkeit hat

10.10.2022


.....
(Bürgermeister)

17. OKT. 2022

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

