

## BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „IN DEN HEIDELLERN – 1. ABSCHNITT“ 2. ÄNDERUNG

### BEGRÜNDUNG

Entwurf 15.03.2024 Wienröder Stadt Land Regional

Inhalt	Seite
1 Planungserfordernis	1
2 Situation	1
3 Städtebauliche Planung	2
3.1 Planungskonzept	2
3.2 Verkehrliche Erschließung	2
3.3 Festsetzungen	2
4 Umweltentwicklung	2
4.1 Eingriffs-Ausgleichsplanung	2

#### 1 Planungserfordernis

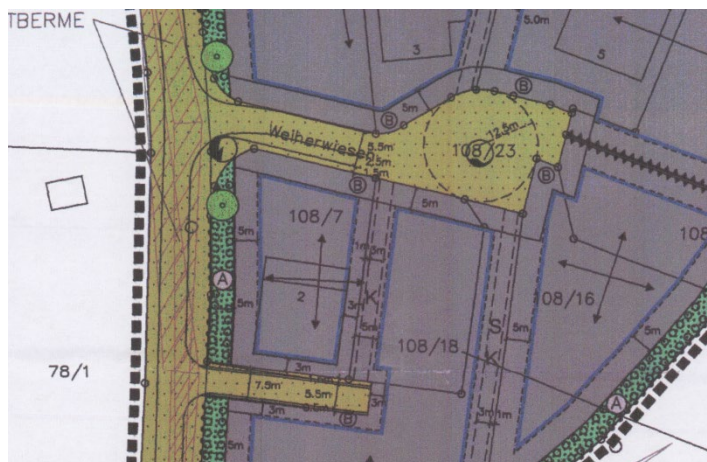
Aktuell wird die bauliche Erweiterung von Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereichs des BPlans „In den Heidellern – 1. Abschnitt“ über die bisherigen Baufelder hinaus erforderlich. Bereits zur Aufstellung des BPlans für den 2. Abschnitt im Jahr 2022 wurde für die Einrichtung des entlangverlaufenden Landesstraßenabschnitts als Ortsdurchfahrt vorausgesetzt, dass der B-Plan für den 1. Abschnitt zu ändern sei (u.a. direkte Anbindungsmöglichkeit der Grundstücke an die Straße). Da u.a. die Baugrenze zu ändern und die bisher festgesetzte und entfallende Hecke für die nicht mehr gegebene Ortsrandeingrünung auszugleichen ist, beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg am 14.03.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „In den Heidellern – 1. Abschnitt“.

#### 2 Situation

Das Planungsgebiet (Teilbereich A) der Bebauungsplanänderung liegt nordwestlich von Thalau und nördlich der Bundesstraße 279. Es umfasst in der Gemarkung Thalau, Flur 2, die Flurstücke 108/7, 108/15 (teilweise), 108/23 (teilweise), 108/25, 108/26 und 108/28 (teilweise), Flur 2 und hat eine Größe von ca. 0,65 ha. Es handelt sich um westlich durch die Landesstraße L 3258 begrenztes, bebautes Gewerbegebiet.

Im Urplan wie auch dessen 1. Änderung (Abb.) ist entlang der L 3258 ein Grünstreifen mit entspr. zurückgesetzter Baugrenze festgesetzt.

Im Planteil dieser Bebauungsplanänderung sind einige Festsetzungen des westlich gegenüberliegend - inzwischen zur Rechtskraft gelangten - Bebauungsplans Gewerbegebiet "In den Heidellern - 2. Abschnitt" nachrichtlich dargestellt, wonach durch ein Heranrücken



der Bebaubarkeit an die Landesstraße deren Einrichtung als Ortsdurchfahrt unterstützt wird.

Teilbereich B des Geltungsbereichs umfasst eine in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Schmalnau, Fl.3, Flst. 59/1 und 59/2 mit ca. 0,29 ha Größe.

### 3 Städtebauliche Planung

#### 3.1 Planungskonzept

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, die Voraussetzungen für eine Ortsdurchfahrt im Bereich des Gewerbegebietes zu schaffen und die Bebaubarkeit der Gewerbeflächen zu optimieren (Verdichtung im dann geschlossenen Siedlungsbereich).

Die ursprünglich aus städtebaulichen Gründen (Landschaftsbild) als Ortsrandeingrünung festgesetzte 5m breite Hecke kann und muss entfallen, da sie entlang der - aufgrund künftig beidseitiger Bebauung - geplanten Ortsdurchfahrt liegt und deren Charakter widerspricht. Ihr städtebaulicher Entfall muss naturschutzfachlich durch eine Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden.

#### 3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet bleibt verkehrlich über die L 3258 einschließlich der vorhandenen Stichstraßen angebunden. Eine Anbindung der Grundstücke an die L 3258 / Ortsdurchfahrt wird ermöglicht.

#### 3.3 Festsetzungen

Sämtliche einschlägigen Festsetzungen zu Art und Maß baulicher Nutzung bleiben erhalten. Die Baugrenzen müssen näher an die L 3258 rücken, auch um die Geschlossenheit der entstehenden Ortslage zu unterstützen.

### 4 Umweltentwicklung

Die im Urplan festgesetzte Hecke ist nicht vorhanden. Die Flächen sind Bestandteil der gewerblich genutzten Grundstücke. Insofern wird die ursprünglich gewollte Ortsrandeingrünung auch visuell nicht mehr erforderlich durch die gegenüberliegend einsetzende, neue Gewerbegebietsentwicklung.

#### 4.1 Eingriffs-Ausgleichsplanung

##### 4.1.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die resultierenden Wechselwirkungen so gering wie möglich zu halten, bleiben die entsprechenden Festsetzungen des Urplans wie Beschränkungen der max. zulässigen Gesamthöhe baulicher Anlagen und äußere Gestaltung baulicher Anlagen erhalten.

##### 4.1.2 Flächenbilanz / Kompensationsbedarf

In die Bilanzierung gehen lediglich die bisher festgesetzten Pflanzflächen ein, da der restliche Geltungsbereich unverändert dem Gewerbegebiet mit entspr. GRZ zugehört.

<b><u>Bestand</u></b>	<b><u>ca.</u></b>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	825 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>825 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Planung</u></b>	<b><u>ca.</u></b>
Gewerbegebiet	825 m <sup>2</sup>
- max. mögliche Versiegelung (GRZ 0,6 + ½ GRZ = 0,9)	745 m <sup>2</sup>
- nicht bebau- / versiegelbare Fläche	80 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>825 m<sup>2</sup></b>

Mit Umsetzung der Planung ist nach den Festsetzungen eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 745 m<sup>2</sup> möglich. Der Eingriff wird durch externe Kompensation ausgeglichen.

#### 4.1.3 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

Der Ausgleich des festsetzungsbezogenen Eingriffs wird dem Ökokonto der Gemeinde Ebersburg belastet und ist daher gem. hessischer Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen zu berechnen.

Die Einstufung der ursprünglich festgesetzten Hecke erfolgt innerhalb der inzwischen baurechtlich bestehenden Ortslage unter Typ-Nr. 02.500 (Neuanlage im Innenbereich) bzw. 02.600 (Neupflanzung straßenbegleitend) mit 20 Wertpunkten / m<sup>2</sup>.

**20 Wertpunkte / m<sup>2</sup> x 745 m<sup>2</sup> = 14.900 Wertpunkte**

Im Teilbereich B des Geltungsbereichs umfasst die Ökokontenmaßnahme der Gemeinde Ebersburg Gem. Schmalnau, Fl.3, Flst. 59/1, 59/2, extensive Frischwiese, 2.921 m<sup>2</sup> mit einem Restguthaben von **13.722 Wertpunkten** vollständig.

Die verbleibende Differenz von **1.178 Wertpunkten** wird von der Maßnahme Gem. Thallau, Fl.4 Flst. 95/2, 66/4, 91/2; Fl.5, Flst. 114/8, 114/7: Uferrandstreifen (Sukzession am Gewässer) mit 1.533 m<sup>2</sup> abgezogen. Dort vermindert sich das Restguthaben von 53.655 Wertpunkten somit auf 52.477 Wertpunkte.

15.03.2024, Wienröder