

# GEMEINDE EBERSBURG OT Weyhers / Ebersberg

## BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEFLÄCHE FEUERSTEINSMÜHLE“ BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, Januar 2020

Inhalt	Seite
1 Planungserfordernis	0
2 Situation	0
2.1 Planungsgebiet	0
2.2 Planungsvorgaben	1
3 Städtebauliche Planung	1
3.1 Planungskonzept	1
3.2 Verkehrliche Erschließung	1
3.3 Ver- und Entsorgung	1
3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	1
4 Umweltbericht	2
4.1 Einleitung	2
4.2 Standort	2
4.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotop	3
4.4 Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen	3
4.5 Weitere Belange des Umweltschutzes	4
4.6 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	4
4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	4
4.8 Eingriffs-Ausgleichsplanung	4
4.9 Zusätzliche Angaben	5
4.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	5
4.11 Quellen	5

### 1 Planungserfordernis

Der ansässige Betrieb muss erweitert werden. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg am xx.xx.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe­fläche Feuersteinsmühle“ beschlossen.

### 2 Situation

#### 2.1 Planungsgebiet

Teilbereich A des Bebauungsplans liegt südlich des OT Weyhers am Rand des Weilers Feuersteinsmühle. Nördlich verläuft die L 3307, westlich die L 3258. Es umfasst in der Gemarkung Weyhers, Flur 6, die Flurstücke 24/2, 24/3, 26/3, 27/1, 29/2, 29/3, 29/6, 29/7, 29/8, 29/9, 30, 31/4, 31/6 und 32 und in der Gemarkung Ebersberg, Flur 1, die Flurstücke

90 und 91 in einer Gesamtgröße von ca. 4,7 ha. Es handelt sich um ca. 3,2 ha bestehendes Betriebsgelände und ca. 1,5 ha Erweiterungsflächen. Das Planungsgebiet wird begrenzt im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Flächen sowie im Südosten durch Straße und Ortslage Feuersteinsmühle und die Lütter.

Teilbereich B des Geltungsbereichs umfasst das Grundstück in der Gemarkung Weyhers, Flur 5, Flurstück 27 in einer Größe von ca. 0,8 ha.

## 2.2 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Nordhessen 2009 wird für den Standort Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Zudem ist das Gelände von „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ betroffen.

Im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebersburg wird für diesen Standort „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt, wozu eine entsprechende Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet bereits in Aussicht gestellt wurde.

## 3 Städtebauliche Planung

### 3.1 Planungskonzept

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, kurzfristig benötigte **Gewerbeflächen** als Erweiterung für den örtlichen Betrieb zur Verfügung zu stellen - als Teilbereich der später möglichen Füllung des Kreuzungsbereichs zwischen L 3307 und L 3285 gemäß Flächennutzungsplan. Dabei soll der bestehende Betrieb planungsrechtlich gesichert werden.

Zusätzlich sollen in diesem Verfahren gemeindliche **Wegegrundstücke** (Fußweg Gem. Weyhers Flur 6 FIST. 26/3 teilweise und Zufahrt Gem. Weyhers Flur 6 FIST. 27/1) zur betrieblichen Nutzung bzw. Erschließung übereignet werden. Die Erschließung des Grundstücks Gem. Weyhers, Flur 6, Flurstücke 29/2 und 29/6 ist vertraglich zu sichern.

Nicht mehr als solche genutzte **Gewässergrundstücke** fallen dem Betriebsgelände zu. Das entspr. zu entwidmende Grundstück Gem. Weyhers Flur 6 FIST. 30 und das Grundstück des ehemaligen Mühlgrabens Gem. Ebersberg Flur 1 FIST. 90 werden als Gewerbegebiet festgesetzt.

### 3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird verkehrlich weiterhin über die Gemeindestraße „Feuersteinsmühle“ an die L 3307 angebunden. Für den ruhenden Verkehr gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Ebersburg vom 28.04.1995. Ausnahmen werden im jeweiligen Bauantragsverfahren geregelt.

### 3.3 Ver- und Entsorgung

- Anschluss an bestehende betriebliche Systeme
- Entwässerung des nördlichen Außenbereichs über Betriebsgelände (wird durch Baulast gesichert)
- Errichtung einer Regenrückhaltung

### 3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Einzelhandels- sowie Großhandelsbetriebe mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind ausgeschlossen. Der Ausschluss ist erforderlich, um entsprechend den Zielen und Grundsätzen des RPN

2009 keine regionalplanerisch und städtebaulich unerwünschten Einzelhandels- und Selbstbedienungsgroßhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten aus den Ortskernen ausgelagert werden. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gewerbegebiet ansässigen produzierenden, reparierenden, installierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche nur 10 % der Fläche der Betriebsgebäude bzw. maximal 100 m<sup>2</sup> beträgt.

Die nach § 8, Abs. 3, Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig, da betriebliche Belange dies erfordern (könnten).

- **Gestufte Höhen** nach Betriebsbedarf und Landschaft  
Festsetzungen mit Bezug NN  
Lokale Referenzhöhe Fertigfußboden Verwaltungsgebäude: 358,0 m ü NN

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Einleitung**

#### 4.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

s.o.

#### 4.1.2 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich in der Beurteilung der Auswirkungen der im Bauleitplan fixierten Siedlungs-/Infrastrukturentwicklung an den in den Fachgesetzen dargestellten umweltgesetzlichen Zielen und Vorgaben und den nachfolgenden übergeordneten raumordnerischen Zielvorgaben und Fachplanungen.

*wird im Verfahrensverlauf ergänzt*

Innerhalb der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wird der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt.

### **4.2 Standort**

#### 4.2.1 Lage, Topographie

Das Planungsgebiet (Teilbereich A) liegt südlich von Weyhers in einem nach Süden leicht abfallenden Gelände in einer Höhenlage zwischen etwa 357 m und 362 m über NN.

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Osthessischen Bergland und hier zur Haupteinheit Vorder- und Kuppenrhön. Es liegt am Rand des Westlichen Rhönvorlandes.

#### 4.2.2 Nutzung, Bestand

Das Planungsgebiet ist teils mit einem Betrieb bebaut und teils mit intensiver Wiesenutzung belegt.

#### 4.2.3 Potentielle natürliche Vegetation

Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald: Bodenständige Baumarten sind neben der Buche (*Fagus sylvatica*), die zusammen mit der Traubeneiche (*Quercus petraea*) waldbildend ist, in Waldmänteln und Hecken die Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Hängebirke (*Betula pendula*), Salweide (*Salix caprea*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Straucharten in der

Feldflur sind Hasel (*Corylus avellana*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus racemosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*).

#### 4.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope

Der Betrieb liegt – wie auch der gesamte Weiler Feuersteinsmühle – noch im Naturpark und im Landschaftsschutzgebiet Hessische Rhön, das aktuell im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zurückgenommen wird, und grenzt durch seine Lage an der Lütter an das FFH-Gebiet Obere und Mittlere Fuldaaue.

#### 4.4 Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen

##### 4.4.1 Arten und Biotope

Zustand: Vorhanden sind neben dem Betriebsgelände mit nördlicher Heckeneingrünung fast ausschließlich intensiv genutzte Grünlandflächen. Diese Flächen besitzen geringe Bedeutung für Vogelarten des Offenland (s.u.). Die geringe Biotopvielfalt und die daraus resultierende fehlende Artenvielfalt innerhalb des Plangebiets führen zu einer insgesamt niedrigen Biodiversität. Für die Fläche kann wegen ihrer Begrenzung durch Siedlung und Straßen eine geringe Bedeutung z.B. für die Offenland-Vogelarten angenommen werden. Der Fläche wird für das Schutzgut „Arten und Biotope“ somit eine geringe Bedeutung zugeschrieben.

Auswirkungen: Bei der Umsetzung des Bauvorhabens werden ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, denen für den Arten- und Biotopschutz nur geringe Bedeutung zukommt. Aufgrund der Größe der geplanten Erweiterung des faktisch vorhandenen Gewerbegebiets ist ein geringer Verlust von Lebensraum „Feldflur“ gegeben. Die geplante Bebauung verkleinert den Lebensraum der lokalen Avifauna geringfügig.

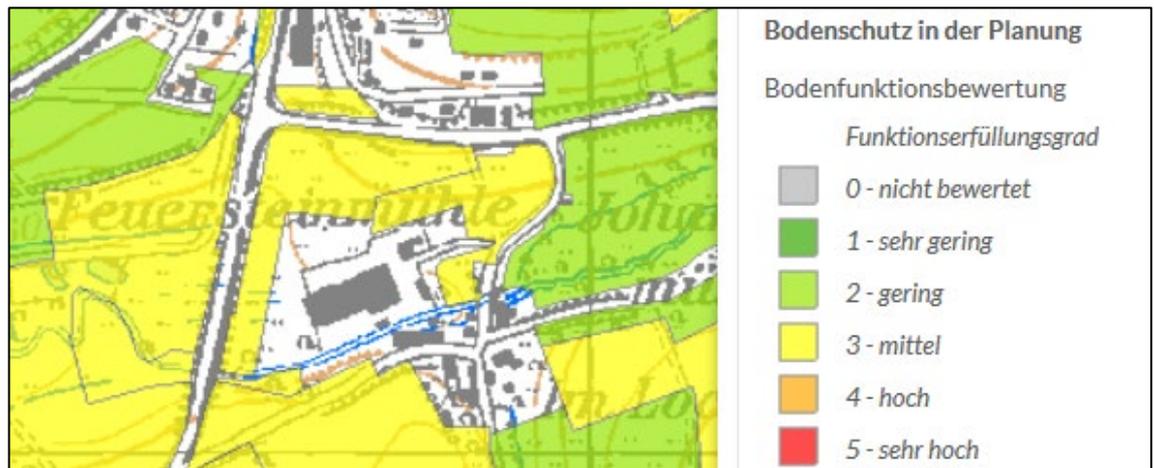
##### 4.4.2 Geologie, Böden

Nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Hessischem Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) ist der Bodenschutz in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Gemäß § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Zustand: Gemäß Bodenflächendaten 1:50.000 (BFD 50, Bodenviewer Hessen) handelt es sich um - auf Buntsandstein entwickelten - Braunerden mit Podsol-Braunerden aus lössleharmen Solifluktuionsdecken mit sauren Gesteinsanteilen.

Bewertung: Gemäß „Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche“ (BFD5L, Bodenviewer Hessen) wird ein Standort mit geringem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem nat. Basenhaushalt angegeben. Die Ertragsmesszahl des Standorts liegt mit einem Wert von 45 (bis 50 im westlichen Teil) recht hoch.

Generell kommt Böden aufgrund ihrer Eigenschaften und den daraus resultierenden Funktionen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt zu (Regelungs- und Speicherfunktion, Lebensgrundlage und Lebensraumfunktion, Nutzungsfunktion für die Landwirtschaft, Archivfunktion der Zeit- und Naturgeschichte). Zur Beurteilung der Bodenfunktionen im Planungsgebiet wird auf die bodenfunktionale Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zurückgegriffen. Danach kommt dem Standort max. mittlerer Funktionserfüllungsgrad zu:



Auszug BFD5L-Karte Bodenviewer Hessen, Bodenfunktion:  
Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (ohne Maßstab)

In die Bewertung gehen vier Bodenfunktionen ein, die zu einem Gesamturteil aggregiert werden. Folgende Tabelle zeigt die Einzelbewertung der eingehenden Bodenfunktionen:

Bodenfunktion	Bewertung
Lebensraum für Pflanzen, Standorttypisierung Biotopentwicklung	mittel
Lebensraum für Pflanzen, Ertragspotenzial	gering
Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, FK	mittel
Boden als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium, Nitratrückhalt	gering

Natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Plangebiet weist keine seltenen Bodenformgesellschaften auf. Dem Schutzgut kommt für den Standort eine mittlere Bedeutung zu.

Auswirkungen: Ausgehend von der Festsetzung „Gewerbegebiet“ kommt es im Erweiterungsgebiet zu einer erheblichen – wenn auch kleinflächigen - Änderung der Bodennutzung. Durch dichte Versiegelungen / Überbauungen gehen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren.

4.4.3 Wasser

4.4.4 Klima

4.4.5 Orts- und Landschaftsbild

4.4.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

4.4.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

4.4.8 Wechselwirkungen

**4.5 Weitere Belange des Umweltschutzes**

**4.6 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

**4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

**4.8 Eingriffs-Ausgleichsplanung**

4.8.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die resultierenden Wechselwirkungen so gering wie möglich zu halten, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Festsetzungen getroffen:

- Beschränkungen der max. zulässigen Gesamthöhe baulicher Anlagen
- Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dächer, Fassaden, Werbeanlagen)

wird im Verfahrensverlauf ergänzt

## 4.8.2 Flächenbilanz / Kompensationsbedarf

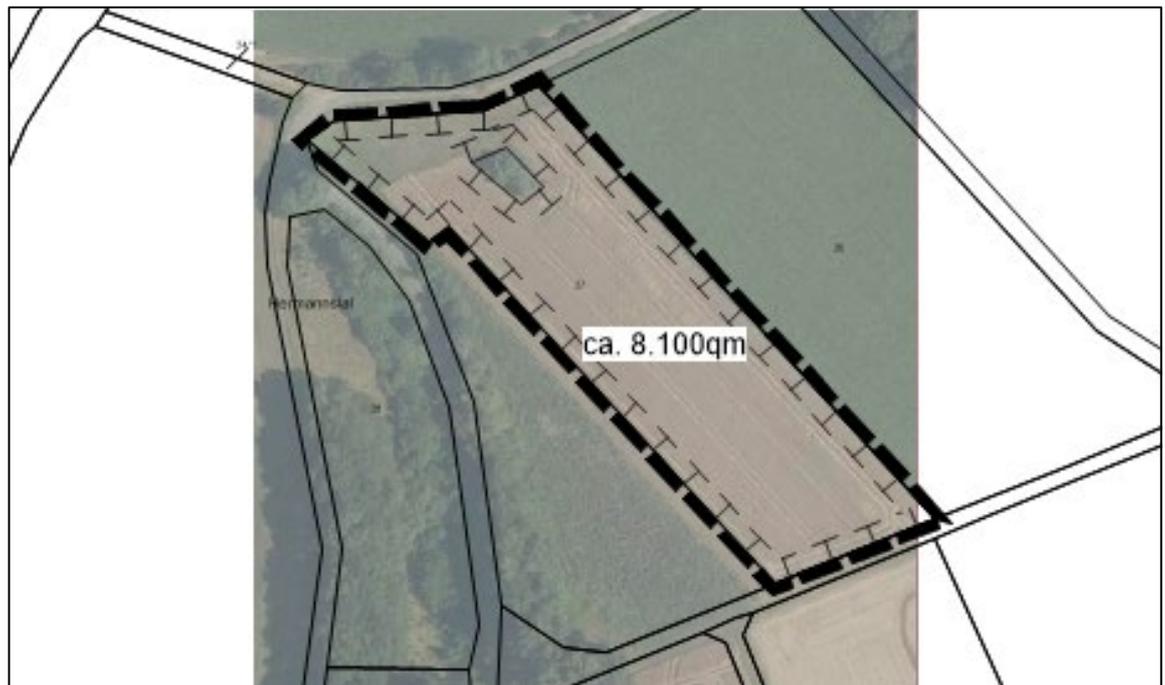
<b><u>Bestand Erweiterungsfläche</u></b>		<b>ca.</b>
Heckenzug		750 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft - Grünland		14.750 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>15.500 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Planung Erweiterungsfläche</u></b>		<b>ca.</b>
Gewerbegebiet (GRZ 0,6)		15.500 m <sup>2</sup>
- max. mögliche Versiegelung (GRZ 0,6 + ½ GRZ = 0,9)	<b>13.950 m<sup>2</sup></b>	
- nicht bebaubare / versiegelbare Fläche	1.550 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>		<b>15.500 m<sup>2</sup></b>

Mit Umsetzung der Planung ist nach den Festsetzungen eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 14.000 m<sup>2</sup> möglich. Da der Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden kann, ist eine zusätzliche Kompensation auf extern gelegenen Maßnahmenflächen zu leisten.

## 4.8.3 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

Teilgeltungsbereich B

Eine weitere Teilfläche des Grundstücks in der Gemarkung Weyhers, Flur 5, Flurstück 27 in einer Größe von ca. 8.100qm wird als Blühfläche genutzt (Veitshöchheimer Bienenwiede gem. bestehender Maßnahme auf diesem Grundstück).

4.9 **Zusätzliche Angaben**

- 4.9.1 Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten
- 4.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen
- 4.10 **Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**
- 4.11 **Quellen**

wird im Verfahrens-  
verlauf ergänzt

Januar 2020, Wienröder Stadt Land Regional