

# **GEMEINDE EBERSBURG Ortsteil Thalaus**

## **BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „IN DEN HEIDELLERN – 5. ABSCHNITT“**

### **BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

Vorentwurf, März 2019

| <b>Inhalt</b>  | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| <b>1 Planungserfordernis</b>   | <b>1</b>     |
| <b>2 Situation</b>   | <b>1</b>     |
| 2.1 Planungsgebiet   | 1            |
| 2.2 Planungsvorgaben   | 1            |
| <b>3 Städtebauliche Planung</b>                                      | <b>1</b>     |
| 3.1 Planungskonzept  | 1            |
| 3.2 Verkehrliche Erschließung  | 2            |
| 3.3 Ver- und Entsorgung  | 3            |
| 3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung                                | 3            |
| 3.5 Grünordnerische Festsetzungen                                    | 4            |
| <b>4 Umweltbericht</b>   | <b>5</b>     |
| 4.1 Einleitung   | 5            |
| 4.2 Standort   | 6            |
| 4.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope                    | 8            |
| 4.4 Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen               | 8            |
| 4.5 Weitere Belange des Umweltschutzes                               | 13           |
| 4.6 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | 13           |
| 4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten                               | 13           |
| 4.8 Eingriffs-Ausgleichsplanung                                      | 14           |
| 4.9 Zusätzliche Angaben  | 15           |
| 4.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts      | 15           |
| 4.11 Referenzliste der Quellen                                       | 16           |

## **1 Planungserfordernis**

Nachdem der Bereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „In den Heidellern – 4. Abschnitt“ inzwischen belegt ist, wird aktuell die weitere Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen erforderlich, um wichtige ortsansässige Betriebe aus den Ortslagen auslagern zu können.

Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg am 18.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „In den Heidellern – 5. Abschnitt“ beschlossen.

## **2 Situation**

### **2.1 Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet (Teilbereich A) des Bebauungsplans liegt nordwestlich von Thalau und nördlich der Bundesstraße 279. Es umfasst in der Gemarkung Thalau, Flur 1, die Flurstücke 76/3 und 77/3 und hat eine Größe von gut 1,8 ha. Es handelt sich um eine durch Wirtschaftswege und die Landesstraße L 3258 begrenzte, landwirtschaftliche Fläche.

Das Planungsgebiet wird begrenzt im Norden durch Gewerbegebiet (Bebauungsplan Gewerbegebiet „In den Heidellern – 4. Abschnitt“), im Osten durch die L 3258, im Süden durch bestehende landwirtschaftliche Flächen (gewerbliche Bauflächen nach Flächennutzungsplan) und im Westen durch einen Wirtschaftsweg.

Der Teilbereich B des Geltungsbereichs umfasst eine in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde noch festzulegende Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen.

Eine weitere Ausgleichsmaßnahme ist in der Gemarkung Motten vorgesehen und liegt damit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

### **2.2 Planungsvorgaben**

Nach Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) vom 15.12.2014 bestehen die regionalplanerischen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

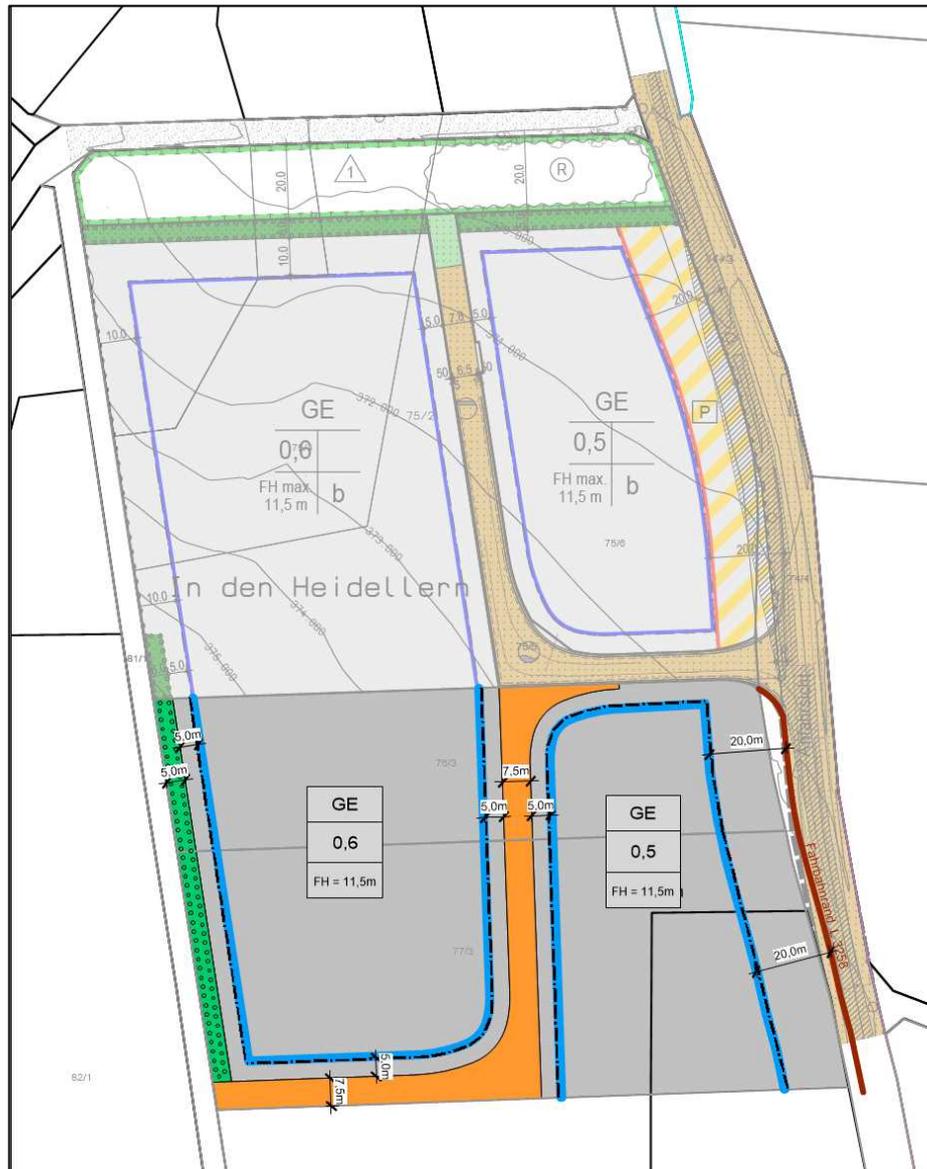
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebersburg wurde 2015 (46. Änderung) für diesen Standort in „Gewerbliche Baufläche“ geändert.

## **3 Städtebauliche Planung**

### **3.1 Planungskonzept**

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, kurzfristig Gewerbeflächen für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen und mittelfristig die Lücke im Thalauer Gewerbegebiet zwischen dem 3. Abschnitt an der B 279 und dem 4. Abschnitt im Norden zu schließen (siehe Abbildung). Konkrete Bauabsichten sind bereits vorhanden.

Auch erschließungstechnische wird dabei an das bereits erschlossene Gewerbegebiet des 4. Abschnitts angeschlossen.



### 3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird verkehrlich über das nördliche Gewerbegebiet des 4. Abschnitts an die L 3258 angebunden.

Da im Gewerbegebiet nahezu kein Fußgängerverkehr zu erwarten ist, soll auf einen Gehweg verzichtet werden. Die Baugrundstücke erhalten Zufahrten ausschließlich von der Erschließungsstraße aus.

Für den ruhenden Verkehr gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Ebersburg vom 28.04.1995.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Bauverbotszone können private Stellplätze und innere Erschließungsflächen angelegt werden. In der an die freie Strecke der L 3258 angrenzenden Bauverbotszone (20 m zum äußeren Fahrbahnrand; § 23 HStrG) sind nicht erforderliche Stellplätze möglich. Auf Antrag und mit Nachweis der für die an der L 3258 entstehenden Gewerbebetriebe erforderlichen nachzuweisenden Stellplätze kann Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Fulda eine Ausnahme vom Bauverbot im nachgeordneten Verfahren erteilen.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser kann aus dem bestehenden Wasserversorgungsnetz erfolgen. Die Unterbringung der Trinkwasserversorgungsleitungen ist im Bereich der geplanten Verkehrsfläche möglich.

Unter Beachtung der Trinkwasserverordnung und der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs.2 Nr.3 und Abs. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) auf den Privatgrundstücken Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (z.B. Zisternen) zu errichten, soweit die Nutzungsmöglichkeit von Brauchwasser besteht.

Die Löschwasserversorgung zur Abdeckung des Brandschutzes kann mit 48 cbm/h über die Dauer von 2 Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden, wobei entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt heranzuziehen sind

#### Abwasserentsorgung

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden wegen der vermuteten geringen Durchlässigkeit Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Für das Baugebiet ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. In die öffentlichen Abwasseranlagen darf nur häusliches bzw. gewerbliches Schmutzwasser unter Beachtung der Einleitbedingungen der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes „Oberes Fuldataal“ eingeleitet werden.

Die Schmutzwässer sind über eine Pumpleitung zum südöstlich des Gewerbegebietes in der Straße Weiherwiesen vorhandenen Abwasserpumpschacht des Abwasserverbands zu fördern. Von dort gelangen die Schmutzwässer zur Kläranlage Thalau. Die Anlagen der Schmutzwasserableitung sind hinreichend dimensioniert.

Um die Abflussmenge auf den natürlichen Gebietsabfluss zu begrenzen, wird das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen - neben der in Zisternen zurückgehaltenen Menge - ohne weitere Behandlung, aber mit Pufferung in der Regenwasserrückhalte mulde (Flurstück 75/2) über die zur Entwässerung des Gebietes vorhandene gemeindeeigene Grabenparzelle (Flurstück 119/2) in das Gewässersystem der Fulda abgeleitet.

### **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 Selbstbedienungsgroßhandelsbetriebe 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, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ausnahmslos unzulässig.

Analog zu den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplangebietes darf die Höhe baulicher Anlagen 11,50 m nicht überschreiten. Eine 20 m breite Bauverbotszone ab Fahr- bahnrand der Landesstraße wird eingehalten.

### 3.5 Grünordnerische Festsetzungen

#### Heckenpflanzung

An westlichen Rand des Planungsgebiets findet die räumliche Ausdehnung des Gewerbegebietes ihren Abschluss, daher wird hier ein Grünstreifen mit Pflanzgebot (Hecke) festgesetzt. Diese Maßnahme dient der und der landschaftlichen Einbindung/Schaffung eines Übergangs zwischen Gewerbegebiet und Landschaft.

Auf dem 5 m breiten Grünstreifen ist eine mindestens 2-reihige freiwachsende Hecke aus ausschließlich heimischen Gehölzen zu pflanzen und zu pflegen:

Sträucher, Pflanzqualität mindestens 0,6 – 1,0 m hoch

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Gewöhl. Schneeball (*Viburnum opulus*)

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Bäume, Pflanzqualität Hochstamm, 18 – 20 cm Stammumfang

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

#### Allgemeine Pflanz- und Pflegehinweise

Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode

Die erstellten Neupflanzungen sollen ordnungsgemäß gepflegt werden. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

## 4 Umweltbericht

### 4.1 Einleitung

#### 4.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Nachdem der Bereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „In den Heidellern – 4. Abschnitt“ inzwischen belegt ist, wird aktuell die weitere Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen erforderlich, um wichtige ortsansässige Betriebe aus den Ortslagen auslagern zu können. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „In den Heidellern – 5. Abschnitt“ beschlossen. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Festsetzung von Gewerbegebiet. Der Geltungsbereich, der der Umsetzung des Gewerbegebiets dient, besitzt eine Größe von ca. 1,8 ha (Teilgeltungsbereich A).

#### 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.

In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

| Gesetz  | Relevante Ziele für die Umweltprüfung/Landschaftsplanung   |
|---|--|
| Baugesetzbuch (BauGB)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachhaltige städtebauliche Entwicklung,</li> <li>• Schaffung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse</li> <li>• Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung,</li> <li>• Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt,</li> <li>• Sparsam und schonender Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung/ Maßnahmen zur Innenentwicklung,</li> <li>• Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</li> </ul> |
| Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), ergänzt durch Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft,</li> <li>• Erhalt, Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz),</li> <li>• Prüfung der Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten,</li> <li>• Eingriffsregelung</li> </ul>  |
| Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. Lärm, Schadstoffe, Gerüche),</li> <li>• Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen,</li> <li>• Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</li> </ul>  |

|   |   |
|---|---|
| Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG), ergänzt durch Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der ökologischen Leistungsfähigkeit der Böden,</li> <li>• Erhalt der Bodenfunktionen</li> <li>• Abwehr schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>• Sanierung von Altlasten</li> </ul>   |
| Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG), ergänzt durch Hessisches Wassergesetz (HWG)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung von Gewässern als Bestandteil des Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung von Gewässern,</li> <li>• Einhaltung von Gewässerrandstreifen,</li> <li>• Niederschlagsversickerung,</li> <li>• Überschwemmungsschutz,</li> <li>• Erhalt der Qualität des Grundwassers</li> </ul> |

In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Regionalplan Nordhessen (2009)

Nach Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) vom 15.12.2014 bestehen die regionalplanerischen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

- Landschaftsplan der Gemeinde Ebersburg (2019)

Im Landschaftsplan der Gemeinde Ebersburg ist der Standort des Planungsgebiets bereits als Siedlungsfläche (Gewerbliche Baufläche) markiert.

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

## 4.2 Standort

### 4.2.1 Lage, Topographie

Das Planungsgebiet (Teilbereich A) des Bebauungsplans liegt nordwestlich von Thalau und nördlich der Bundesstraße 279 (s. Abb.). Es umfasst in der Gemarkung Thalau, Flur 1, die Flurstücke 76/3 und 77/3 und hat eine Größe von gut 1,8 ha. Es handelt sich um eine durch Wirtschaftswege und die Landesstraße L 3258 begrenzte, landwirtschaftliche Fläche. Nordwestlich des Plangebiets - außerhalb des Geltungsbereichs - existiert eine kleinere Laubwaldfläche.

Das Planungsgebiet wird begrenzt im Norden durch Gewerbegebiet (Bebauungsplan Gewerbegebiet „In den Heidellern – 4. Abschnitt“), im Osten durch die L 3258, im Süden durch bestehende landwirtschaftliche Flächen (gewerbliche Bauflächen nach Flächennutzungsplan) und im Westen durch einen Wirtschaftsweg.

Die Planungsfläche liegt an einem nach (Nord-)Osten geneigten Hang in einer Höhenlage zwischen etwa 377 m und 372 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 unbebaut und unterliegt aktuell überwiegend intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Dabei handelt es sich zum Großteil um Acker, ein kleiner Bereich der Fläche wird als Grünland genutzt (s. Abb.).

#### 4.2.3 Potentielle natürliche Vegetation

Die im Planungsgebiet vorkommenden Braunerden sind natürliche Standorte für, konkret handelt es sich um den 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*).

Bodenständige 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

Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete u.a.) oder sonstige nach Gesetz geschützte Objekte/Strukturen werden durch das Plangebiet nicht berührt.

### 4.4 Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen

#### 4.4.1 Arten und Biotope

##### Zustand

Die Betrachtung des tatsächlichen Bestands ergab, dass fast ausschließlich vom Menschen geschaffene und aufrechterhaltene Biotoptypen des Offenlandbereichs - intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen - im Planungsgebiet existieren. Diese Flächen haben eine gewisse Bedeutung für Vogelarten des Offenland (s.u.)

Nach der Standorttypisierung für die Biotopentwicklung des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Bodenvierer Hessen, HLNUG) besitzt der Standort überwiegend ein geringes Wasserspeichungsvermögen mit schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt, zu einem kleinen Teil handelt es sich um einen Standort mit potenziell starkem Stauwassereinfluss. Dieser Bereich deckt sich mit der Grünlandnutzung und lässt daher die Standorttypisierung plausibel erscheinen; da in der Landwirtschaft auf Stauwasserböden die Grünlandnutzung bevorzugt wird.

Das Plangebiet liegt nach Karte 11 des Landschaftsrahmenplans (LRP 2000) in einem Bereich mit lokaler avifaunistischer Bedeutung als Rast- und Brutgebiet. Durch die geplanten Maßnahmen sind vorrangig Offenland-Vogelarten betroffen. Sie und andere Tierarten sind auf einen freien Blick zur Erhaltung ihrer Fluchtdistanz angewiesen. Sie werden in ihrem Lebensraum, insbesondere durch menschliche Silhouetten (außerhalb von Fahrzeugen) aber auch – im vorliegenden Fall – durch die vorh. (sichtbehindernde) „Kulisse“ der Laubwaldfläche, Gebäude und Siedlungsränder gestört.

Die geringe Biotopvielfalt und die daraus resultierende fehlende Artenvielfalt innerhalb des Plangebiets führen zu einer insgesamt niedrigen Biodiversität. Für die Fläche kann eine gewisse Bedeutung z.B. für die Offenland-Vogelarten angenommen werden. Der Fläche wird für das Schutzgut „Arten und Biotope“ somit eine geringe bis mittlere 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 bis mäßige Bedeutung zukommt.

Aufgrund der Größe der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets ist im Zusammenhang mit den zuletzt bauleitplanerisch gesicherten Gewerbeflächen ein nicht zu vernachlässigender Verlust von Lebensraum „Feldflur“ gegeben. Die geplante Bebauung verkleinert den Lebensraum der lokalen Avifauna, insbesondere der Offenland-Vogelarten.

#### 4.4.2 Geologie, Böden

##### Zustand

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.

Gemäß Bodenflächendaten 1:50.000 (BFD 50, Bodenviewer Hessen) handelt es sich einerseits um Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit sauren Gesteinsanteilen. Ausgangssubstrat der Bodenentwicklung sind damit eiszeitliche Fließerden, darauf haben sich Braunerden entwickelt. Im unteren Teil dieser Bodeneinheit befindet sich ab ca. 60 cm Fließschutt mit Sand- bis Tonstein (Buntsandstein). Diese Bodeneinheit ist im Buntsandsteinbergland in unterschiedlichen Reliefpositionen zu finden und gilt als weit verbreitet.

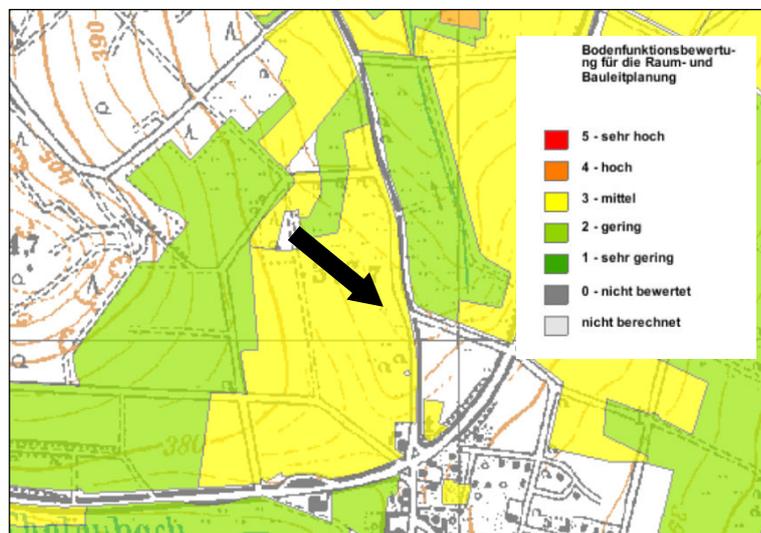
Andererseits treten Pseudogleye in unterschiedlicher Ausprägung auf. Diese Stauwasserböden sind im Bereich der Grünlandnutzung zu finden und entstanden aus mächtigen äolischen (windbedingten) Löss-Ablagerungen. Diese Bodeneinheit tritt in schwächer reliefierten, eher konkaven Geländelagen in den Randzonen der Lössverbreitung auf und ist in der Region seltener als die zuvor genannte.

##### Bewertung

Gemäß den „Bodenflächendaten 1:50.000 landwirtschaftliche Nutzfläche“ (BFD5L, Bodenviewer Hessen) wird ein hohes Ertragspotential für den Standort angegeben. Die Ertragsmesszahl des Standorts liegt mit einem Wert von 45/46 über der durchschnittlichen Ertragsmesszahl der Gemarkung Thalau (40).

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 ein 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                      | hoch      |
| Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, FK                      | mittel    |
| Boden als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium, Nitratrückhalt  | mittel    |
| Gesamtbewertung  | mittel    |

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 Plangebiet zu einer erheblichen Änderung der Bodennutzung. Durch relativ großflächige Versiegelungen/Überbauungen gehen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren. Die Gemeinde ist bemüht, für diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen Kompensation zu erreichen.

#### 4.4.3 Wasser

##### Zustand

Fließgewässer bzw. ständig wasserführende Gräben sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden. Das Plangebiet selbst entwässert über eine parallel zur Landesstraße verlaufende gemeindeeigene Grabenparzelle (Flurstück 119/2) nach Norden in die Fulda.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Aufgrund der vorhandenen lösslehmhaltigen Braunerden und nach den Karten Hydrogeologie - Grundwasserergiebigkeit und Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers des Hess. Landesamts für Umwelt und Geologie (Umweltatlas Hessen) ist im Planungsgebiet mit einer geringen Grundwasserergiebigkeit sowie einer geringen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit zu rechnen. Damit besitzt das Gebiet weder eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung noch eine große Sensibilität gegenüber Grundwasserverschmutzungen.

##### Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans können Abgrabungen, Bodenversiegelung, Auftrag/Überdeckung und Verdichtung entstehen, dies wird den bisherigen Wasserhaushalt verändern. So ist mit einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und einem erhöhten Oberflächenabfluss aus dem Gebiet zu rechnen.

#### 4.4.4 Klima

##### Zustand

Aufgrund der leicht nach Nordosten exponierten Lage und der Oberflächenbeschaffenheit durch die Acker-/Grünlandnutzung herrscht auf der Planungsfläche Freilandklima. Damit kommt dem Planungsgebiet eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu.

Die entstehende Kaltluft fließt dabei entsprechend der Geländeverhältnisse in nord-östliche Richtung ab. Damit besteht aktuell keine Belüftungsfunktion für Siedlungsgebiete. Die Fläche besitzt geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima.

##### Auswirkungen

Durch die Darstellung „Gewerbegebiet“ wird die Kaltluftentstehungsfunktion der Fläche beeinträchtigt werden. Allerdings liegen keine wohngebietsrelevanten Abflussbahnen vor, so dass keine mesoklimatischen Auswirkungen zu erwarten sind.

Auswirkungen sind für das lokale Mikroklima im Planungsgebiet durch Versiegelung/Überbauung und damit verbunden eine geringere Verdunstung und Aufheizeffekte zu erwarten.

#### 4.4.5 Orts- und Landschaftsbild

##### Zustand

Die zu beplanende Fläche ist gemäß Landschaftsplan Teil der kleinräumig strukturierten Offenlandschaft nördlich von Thalau. Die Fläche ist von den umgebenden Verkehrswegen gut einsehbar. Der betroffene Offenlandbereich ist bisher durch die landwirtschaftliche Nutzung und die östlich der Landesstraße 3258 etablierte sowie nördlich anstehende gewerbliche Nutzung geprägt. Die Landesstraße und die nordwestlich vorhandenen Putenmastställe stellen Vorbelastungen dar.

Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit als wenig gestaltete Übergangszone vom vorh. Siedlungsraum zur umgebenden Landschaft dar.

Insgesamt kommt der Fläche eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

##### Auswirkungen

Die geplanten Gewerbeflächen werden sich insofern auf das Landschaftsbild auswirken, als die hier unmittelbar betroffenen Flächen in ihrer Struktur und ihrem Erscheinungsbild vollständig verändert werden. Bauliche Anlagen und Erschließungsflächen bestimmen zukünftig das Erscheinungsbild des Plangebietes.

Der vorhandene Ortsrand wird verschoben, dies ist insbesondere im Westen mit optischen Beeinträchtigungen verbunden. Hier grenzen die neuen Gewerbeflächen an Offenland im Übergang zum Waldbereich. Da v.a. aus nördlicher und östlicher Richtung das Planungsgebiet relativ gut einsehbar ist, werden die neuen Gewerbebauten deutlich wahrnehmbar sein und das Landschaftsbild verändern.

#### 4.4.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet sind weder Bau- noch Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter bekannt.

#### 4.4.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

##### Zustand

Das Plangebiet selbst befindet sich nahe der Ortslage. Durch die Nähe zu Wohngebieten und zudem durch Wirtschaftswege erschlossen, kommt ihm Bedeutung für die wohnortnahe Erholung Ortsansässiger zu. Die zwischen dem Gebiet und der Ortslage verlaufende Landes- und Bundesstraße wirken hierbei allerdings – wenn auch unbewusst – als Barriere.

Die Lärmsituation entspricht der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, hinzu kommt Verkehrslärm als Belastung durch die tangierende Landesstraße.

Insgesamt hat das relativ kleine Planungsgebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

##### Auswirkungen

Da die landwirtschaftlichen Nutzflächen schon jetzt aufgrund der hohen Nutzungsintensität und ihrer Strukturarmut keine bedeutenden Anreize für Erholungssuchende bieten, ist durch die geplante Bebauung keine unmittelbare Verschlechterung zu erwarten.

Für die Erholungsfunktion des Gebiets wird mit geringen Beeinträchtigungen gerechnet, auch da das Gebiet bezüglich der Naherholung durch die als Barriere wirkenden Verkehrsanlagen (Landes- und Bundesstraße) von der Ortslage Thalau abgeschnitten ist. Dennoch sind potentielle Belastungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht abschätzbar. Obergrenzen oder Ausschlüsse sind im Rahmen eines konkreten (Bau)Antrags bzw. einer dann eventuell zu integrierenden Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz festzulegen.

#### 4.4.8 Wechselwirkungen

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und damit zwischen den hier betrachteten Schutzgütern Wechselbezüge. Diese beeinflussen sich gegenseitig in vielfältiger Weise und in unterschiedlichem Maß. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, biologische Vielfalt und örtliches Klima sind über Wirkungszusammenhänge funktional eng verbunden. Darüber hinaus sind beispielsweise (meist positive) Wirkungen der biologischen Vielfalt auf den Menschen oder auf das Landschaftsbild bekannt. Umgekehrt wirkt der Mensch mit seinen Aktivitäten (Bauen, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft etc.) meist negativ auf die Schutzgüter Arten/Biotop, den Boden oder den Wasserhaushalt.

Besonders der Wirkungspfad Boden-Wasser ist auf den bisher unversiegelten Flächen des Planungsgebietes trotz landwirtschaftlicher Nutzung noch intakt. Durch die geplante Versiegelung ergeben für diesen Wirkungspfad Beeinträchtigungen (z.B. Verringerung der Regenwasserversickerung, Reduzierung der natürlichen Oberflächenwasserretention). Dadurch ergeben sich Wechselwirkungen v.a. auf Pflanzen und Tiere sowie das Kleinklima.

## **4.5 Weitere Belange des Umweltschutzes**

### **4.5.1 Abfälle**

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden gewerbliche Abfälle im Plangebiet anfallen. Diese sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Bezüglich der Art und Menge der erzeugten Abfälle kann zum aktuellen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

### **4.5.2 Abwasser**

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden wegen der vermuteten geringen Durchlässigkeit Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Für das Baugebiet ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. In die öffentlichen Abwasseranlagen darf nur häusliches bzw. gewerbliches Schmutzwasser unter Beachtung der Einleitbedingungen der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes „Oberes Fuldataal“ eingeleitet werden.

Die Schmutzwässer sind über eine Pumpleitung zum südöstlich des Gewerbegebietes in der Straße Weiherwiesen vorhandenen Abwasserpumpschacht des Abwasserverbands zu fördern. Von dort gelangen die Schmutzwässer zur Kläranlage Thalau. Die Anlagen der Schmutzwasserableitung sind hinreichend dimensioniert.

Um die Abflussmenge auf den natürlichen Gebietsabfluss zu begrenzen, wird das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen - neben der in Zisternen zurückgehaltenen Menge - ohne weitere Behandlung, aber mit Pufferung in der Regenwasserrückhalte mulde (Flurstück 75/2) über die zur Entwässerung des Gebietes vorhandene gemeindeeigene Grabenparzelle (Flurstück 119/2) in das Gewässersystem der Fulda abgeleitet.

### **4.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien**

Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig und in die Gesamtanlage des Daches zu integrieren.

### **4.5.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Zur Erstellung der Gebäude, Zuwegungen und Stellplätze/Hofflächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung (Acker-/Grünlandnutzung) auszugehen. Der Umweltzustand/ die betrachteten Schutzgüter würden keine wesentliche Änderung erfahren.

## **4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht gegeben, wenn eine betriebsgerechte Funktionalität gewährleistet sein soll. Die Erschließungsmöglichkeiten sind durch die örtlichen Gegebenheiten bedingt (Anschluss der Verkehrsflächen an die vorhandene Landesstraße).

## 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 (11,5 m)
- Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dächer, Fassaden, Werbeanlagen)
- Bepflanzter Grünstreifen zur visuellen Einbindung im Westen des Plangebiets

### 4.8.2 Flächenbilanz / Kompensationsbedarf

| <b><u>Bestand</u></b>                                 | <b><u>ca.</u></b>           |
|---|-----------------------------|
| Fläche für die Landwirtschaft - Acker                 | 15.500 m <sup>2</sup>       |
| Fläche für die Landwirtschaft - Grünland              | 2.600 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>  | <b>18.100 m<sup>2</sup></b> |
| <b><u>Planung</u></b>                                 | <b><u>ca.</u></b>           |
| Gewerbegebiet (GRZ 0,5)                               | 7.700 m <sup>2</sup>        |
| - max. mögliche Versiegelung (GRZ 0,5 + ½ GRZ = 0,75) | 5.775 m <sup>2</sup>        |
| - nicht bebaubare / versiegelbare Fläche              | 1.925 m <sup>2</sup>        |
| Gewerbegebiet (GRZ 0,6)                               | 8.300 m <sup>2</sup>        |
| - max. mögliche Versiegelung (GRZ 0,6 + ½ GRZ = 0,9)  | 7.470 m <sup>2</sup>        |
| - nicht bebaubare / versiegelbare Fläche              | 830 m <sup>2</sup>          |
| Verkehrsfläche  | 1.600 m <sup>2</sup>        |
| Grünstreifen  | 500 m <sup>2</sup>          |
| <b>Summe</b>  | <b>18.100 m<sup>2</sup></b> |

Mit Umsetzung der Planung ist nach den Festsetzungen eine Neuversiegelung von insgesamt 14.845 m<sup>2</sup> möglich (max. mögliche Versiegelung + Verkehrsfläche). 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 (siehe nachfolgendes Kapitel).

### 4.8.3 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

#### Teilgeltungsbereich B

Der Teilbereich B des Geltungsbereichs umfasst eine in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde noch festzulegende Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen. Angestrebt wird die Anlage / Verbesserung avifaunistischer Lebensräume in den Bereichen nachgewiesener Rebhuhnvorkommen gem. Landschaftsplan der Gemeinde Ebersburg.

#### Externe Ausgleichsfläche (Maßnahme II)

Eine weitere Ausgleichsmaßnahme ist in der südlichen Nachbargemeinde Motten, vorgesehen und liegt damit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Auf dem Grundstück in der Gemarkung Motten, Kriegersgraben, Flur-Nr. 854/1 mit einer Größe von 7.472 qm ist eine extensive Nutzung durchzuführen: keine Düngung, keine Behandlung mit chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, erste Nutzung nach dem 15.06. jeden Jahres, Mahd max. 2 x jährlich.

## **4.9 Zusätzliche Angaben**

### **4.9.1 Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung erfolgte verbal - argumentativ mit einer dreistufigen Bewertung der Bedeutung des Planungsgebiets für das Schutzgut sowie einer dreistufigen Bewertung der Auswirkungen auf Schutzgüter (gering, mittel, hoch).

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

### **4.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB sind Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die unten angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4, Abs. 3 BauGB nutzen.

In der Praxis sind vor allem kleinere Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung wie Ebersburg auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen.

Im vorliegenden Fall kann die Gemeinde Ebersburg vor allem die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten sowie sicherstellen, dass die grünordnerischen Maßnahmen (freiwachsende Hecke) sowie die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hergestellt werden.

### **4.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Das Plangebiet soll in Ergänzung zu den umgebenden Strukturen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort in der Feldflur an der Landesstraße 3258 nördlich vom Thalau im Gewerbegebiet „In den Heidellern“.

Besondere Wertigkeit für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts konnte nicht festgestellt werden, es ist insgesamt mit geringen bis mittleren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu rechnen.

#### 4.11 Referenzliste der Quellen

die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

Landschaftsplan Gemeinde Ebersburg, 2019

Landschaftsrahmenplan Nordhessen, 2000

Krenzer, Hans-Jürgen: Umweltbericht zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „In den Heidellern – 4. Abschnitt“, Gemarkung Thalau, Gemeinde Ebersburg, Tann, 2014

Klausing, Otto: Die Naturräume Hessens, Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden, 1988

Bohn, Udo: Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000 – Potentielle Natürliche Vegetation - Blatt CC 5518 Fulda. Schriftenreihe für Vegetationskunde, Hrsg.: Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie, Heft 15. Bonn-Bad Godesberg, 1981

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV): Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Wiesbaden, 2011

Internet-Quellen:

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), BodenViewer Hessen, Stand Mai 2017, <http://bodenviewer.hessen.de>

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG), Karten der potenziellen Kompensationsflächen im Offenland gemäß der Kompensationsverordnung, Blatt Gemarkung Thalau, Stand 2014,

<https://www.hlnug.de/static/medien/boden/fisbo/bs/index.html#kompVO/KompVO>

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), Hessisches Naturschutz-Informationssystem, NATUREG-Viewer Version 2.7, <http://natureg.hessen.de/>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), Stand Juni 2017, <http://gruschu.hessen.de>

Geodateninfrastruktur (GDI) Hessen, Stand Oktober 2018, <http://geoportal.hessen.de/>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Umweltatlas Hessen, 2018, <http://atlas.umwelt.hessen.de>

Aufgestellt März 2019, Wienröder Stadt Land Regional