

Bauleitplanung

## **Gemeinde Ebersburg**

### **Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nr. 1“ Gemarkung Schmalnau**

#### **Begründung gem. § 9 (8) BauGB**

Beteiligung der Behörden gem.  
§ 4 (1) BauGB,  
der Nachbargemeinden gem. § 2 (2)  
BauGB und der Öffentlichkeit gem.  
§ 3 (1) BauGB

#### **INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Veranlassung/Planung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes.....	4
<b>4.</b>	<b>Landschaftsplanerische Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Altflächen und Bodenschutz</b>	<b>6</b>
5.1	Altflächen.....	6
5.2	Bodenschutz.....	6
<b>6.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Rechtliches Verfahren</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>7</b>

## 1. Veranlassung/Planung

Durch Teil-Aufhebung des seit 1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nr. 1“ wird eine Teilfläche dieses Gewerbegebietes, rd. 690 m<sup>2</sup>, entwidmet.

Die Entwidmung ist vorgesehen, da sich die Fläche im Überschwemmungsgebiet befindet. Dies bestätigt sich auch bei stärkeren Niederschlägen, da sie dann regelmäßig überflutet ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist in Abbildung 1 dargestellt.

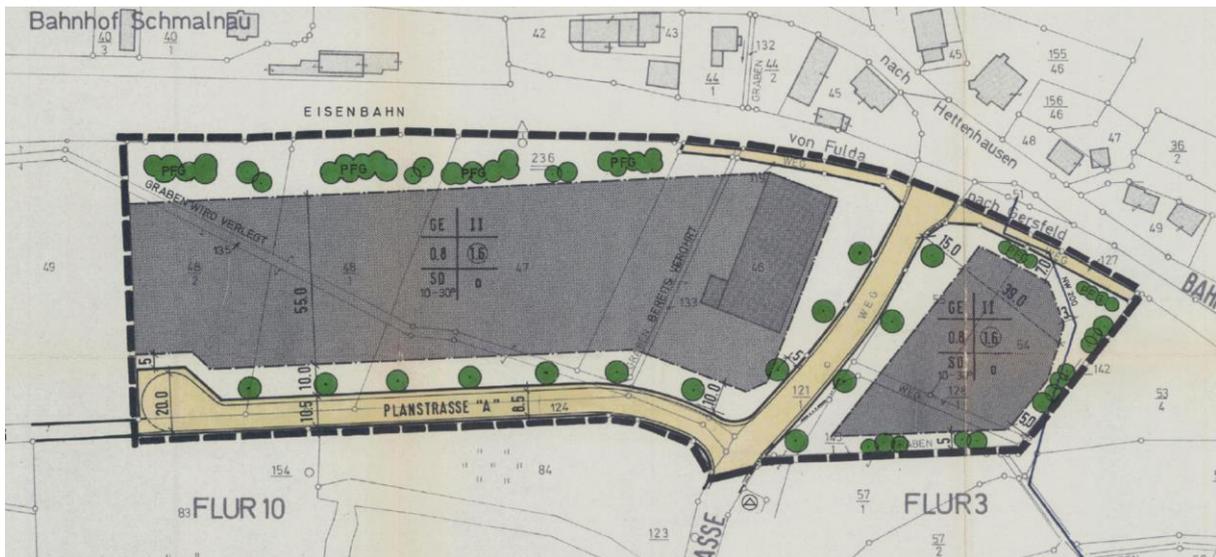


Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nr. 1“, rechtskräftig seit 1980

Das Überschwemmungsgebiet (schraffierte Fläche) ist auch im seit 2020 rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, siehe Abbildung 2.

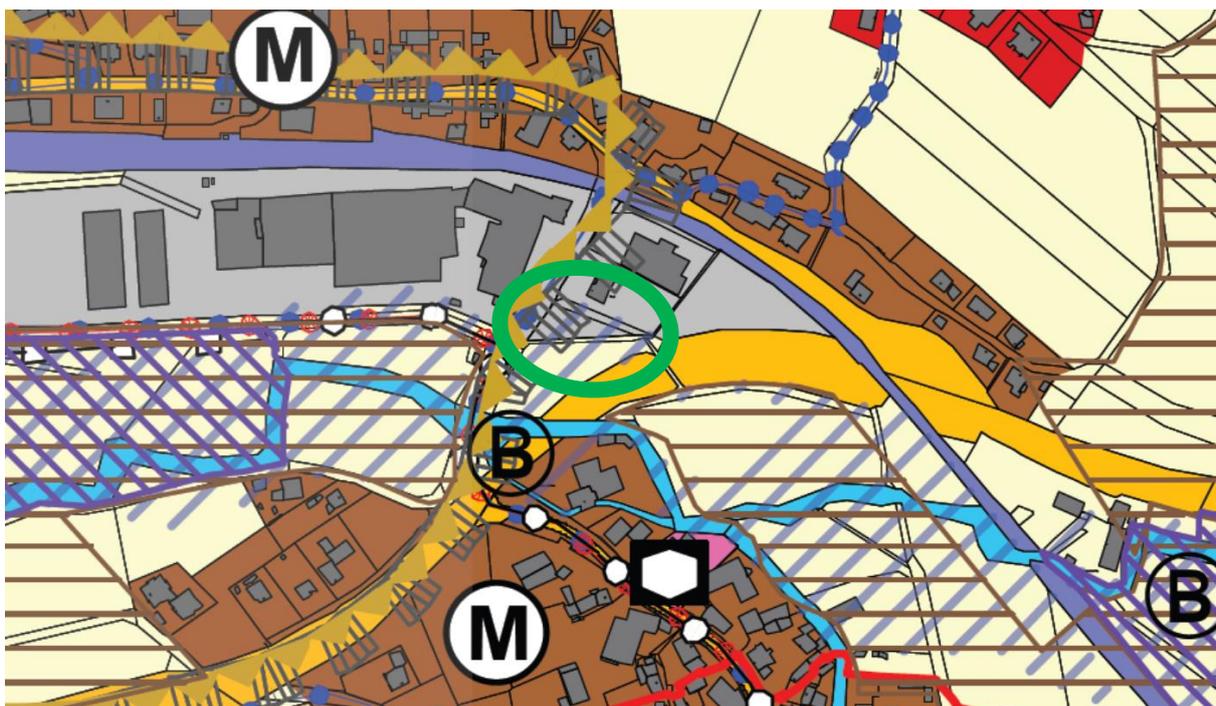


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Stand 2020, mit Kennzeichnung der Teil-Aufhebungsfläche

Von der Gemeinde wurde wegen der geplanten Teilaufhebung des Bebauungsplanes und da sich diese Fläche als Ausgleichsmaßnahme eignet, ein Antrag zur Aufnahme in das Ökopunktekonto bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Untere Naturschutzbehörde hat bereits grundsätzlich zugestimmt.

Die Fläche soll gemäß gestelltem Antrag extensiv bewirtschaftet werden.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Flächen des Geltungsbereiches (Flurstück 59/2) liegen in der Gemarkung Schmalnau im Flur 3 und werden wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: gewerblich genutzte Flächen  
Im Osten: Bundesstraße B 279  
Im Süden: landwirtschaftliche Flächen  
Im Westen: „Brückenstraße“, dahinter Gewerbegebiet

## **3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen**

### **3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Fläche des Flurstückes 59/2 ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Das Gebiet wird überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz sowie einem Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche sowie als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Gemäß § 8 (3) BauGB wird der Flächennutzungsplan für den Planbereich geändert, damit der Entwicklungsgrundsatz gewahrt ist. Diese Änderungen entsprechen auch dem Regionalplan.

### **3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes**

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

Der Bauleitplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Im ersten Verfahrensschritt wird daher die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Anschließend erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB.

Aus jetziger Sicht gibt es grundsätzlich keinen wichtigen Grund den Bauleitplan länger als einen Monat auszulegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wird auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

Die in der öffentlichen Auslegung eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Stadt gestellt.

#### **4. Landschaftsplanerische Grundlagen**

Der Geltungsbereich wird durch eine intensive Frischwiese charakterisiert, siehe Foto 1.



Foto 1: Blick in Richtung Nordosten auf den Geltungsbereich (Foto: Ingenieurbüro Zillinger, August 2021)

Gemäß des Landschaftsplanes der Gemeinde Ebersburg von März 2019 liegen die Flächen des Geltungsbereiches im Naturpark bzw. Landschaftsschutzgebiet Hessische Rhön. Darüber hinaus befinden sie sich innerhalb des Biosphärenreservates Rhön. Negative Auswir-

kungen auf die Zielsetzungen des Naturparkes sind durch die geplante Entwidmung nicht zu erwarten.

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

Die potentielle natürliche Vegetation besteht aus dem artenreichen Stieleichen-Hainbuchen-Auenwald einschließlich Hainmieren-Erlenwald und örtlichem Erlensumpfwald.

## **5. Altflächen und Bodenschutz**

### **5.1 Altflächen**

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

### **5.2 Bodenschutz**

Aus dem Landschaftsplan der Gemeinde geht hervor, dass es sich bei dem im Plangebiet anstehenden Boden um Auengleye handelt. Dies sind Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten.

Bei der geologischen Ausgangssituation handelt es sich um Auensediment. Hierzu gehören bspw. Lehm, Sand oder Kies.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Durch die geplante Aufhebung und der anschließend vorgesehene Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Gemäß Bodenviewer des HLNUG liegen für den Geltungsbereich keine Informationen hinsichtlich Bodenerosionsgefahr, Ertragsfähigkeit oder Feldkapazität vor. Demzufolge sind keine Aussagen über die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für den Bodenschutz möglich.

Durch die Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

## **6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Entwidmung des Flurstückes 59/2 berührt Flächen des Bebauungsplanes Nr. 1, rechtskräftig seit 1980.

Die Gemeinde Ebersburg ist im Besitz des Flurstückes 59/2 und des benachbarten Flurstückes 59/1, Flur 3.

Beide Flächen sollen gemäß bereits gestelltem Antrag zur Aufnahme in das Ökopunktekonto der Gemeinde extensiv gepflegt werden.

## 7. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Teil-Aufhebung wird damit rechtskräftig.

## 8. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bodenvierer Hessen vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

12.10.2021

.....  
(Bürgermeisterin)

### INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

