

Bauleitplanung

Gemeinde Ebersburg

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

Begründung gem. § 5 (5) 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

1.	Veranlassung/Planung	3
2.	Räumliche Geltungsbereiche	5
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	5
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes.....	6
4.	Landschaftsplanerische Grundlagen	7
5.	Altflächen und Bodenschutz	8
5.1	Altflächen.....	8
5.2	Bodenschutz.....	8
6.	Rechtliches Verfahren	12
7.	Quellenverzeichnis	12

Anlage: Teil-Bebauungsplan Nr. 2 Wochenendgebiet Am Hegberg, Flur 2, rechtskräftig seit
11.12.1964

1. Veranlassung/Planung

Entwidmung der gewerblichen Baufläche

Die Flächen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nr. 1“, rechtskräftig seit 1980, werden teilweise nicht genutzt, da sie bei stärkeren Niederschlägen regelmäßig überflutet sind.

Diese Überflutungsflächen wurden nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes, daher nach 1980, als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, siehe Abbildung 2. Das Überschwemmungsgebiet ist schraffiert dargestellt.

Diese Fläche soll kurzfristig durch extensive Bewirtschaftung ökologisch aufgewertet und als vorlaufender Maßnahme ins Ökopunkte-Konto der Gemeinde aufgenommen werden. Ein entsprechender Antrag ist bereits gestellt.

Folgerichtig soll für diesen Bereich auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

Die Änderung beinhaltet daher die Umwidmung der gewerblichen Baufläche in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist in Abbildung 1 dargestellt.

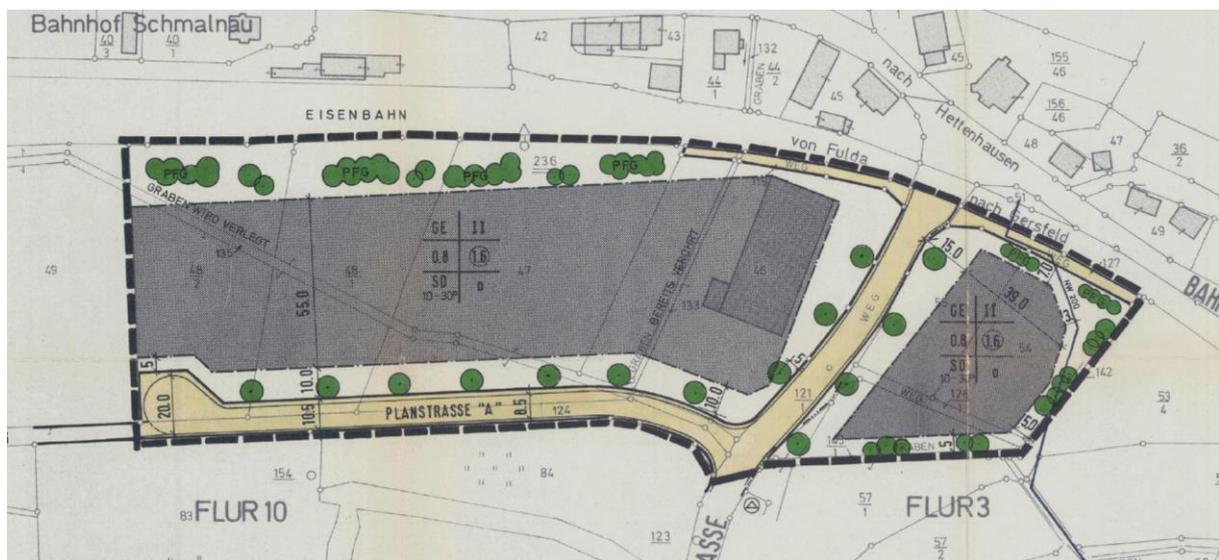


Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nr. 1“, rechtskräftig seit 1980

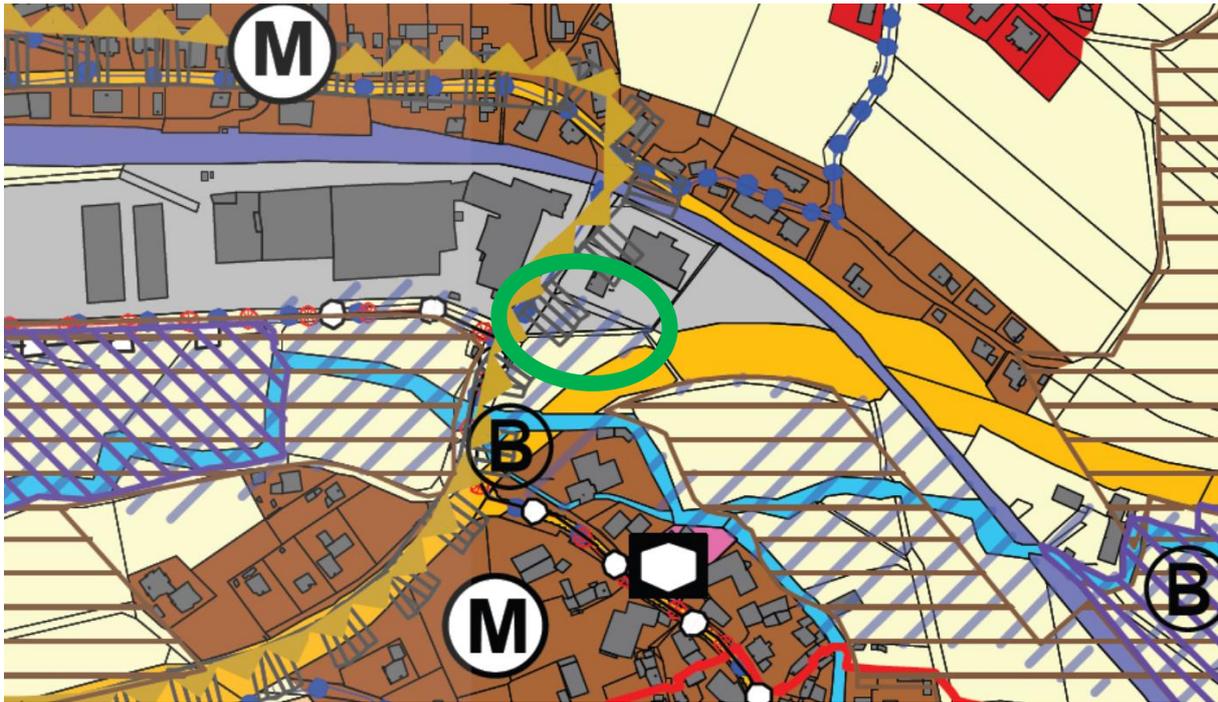


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Stand 2020, mit Kennzeichnung der Teil-Aufhebungsfläche

Ausweisung der Sonderbaufläche Ferienhausanlage

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Fläche, die bei Neuaufstellung des Gesamt-Flächennutzungsplanes irrtümlich nicht unverändert übernommen wurde: Sonderbaufläche Ferienhausanlage, rd. 0,34 ha.

Diese Fläche ist im seit 1964 rechtskräftigen Teilbebauungsplan Nr. 2, Wochenendhausgebiet „Am Hegberg; Flur 2“, als Sondergebiet Ferienhausanlage festgesetzt, s. Abb. 3.

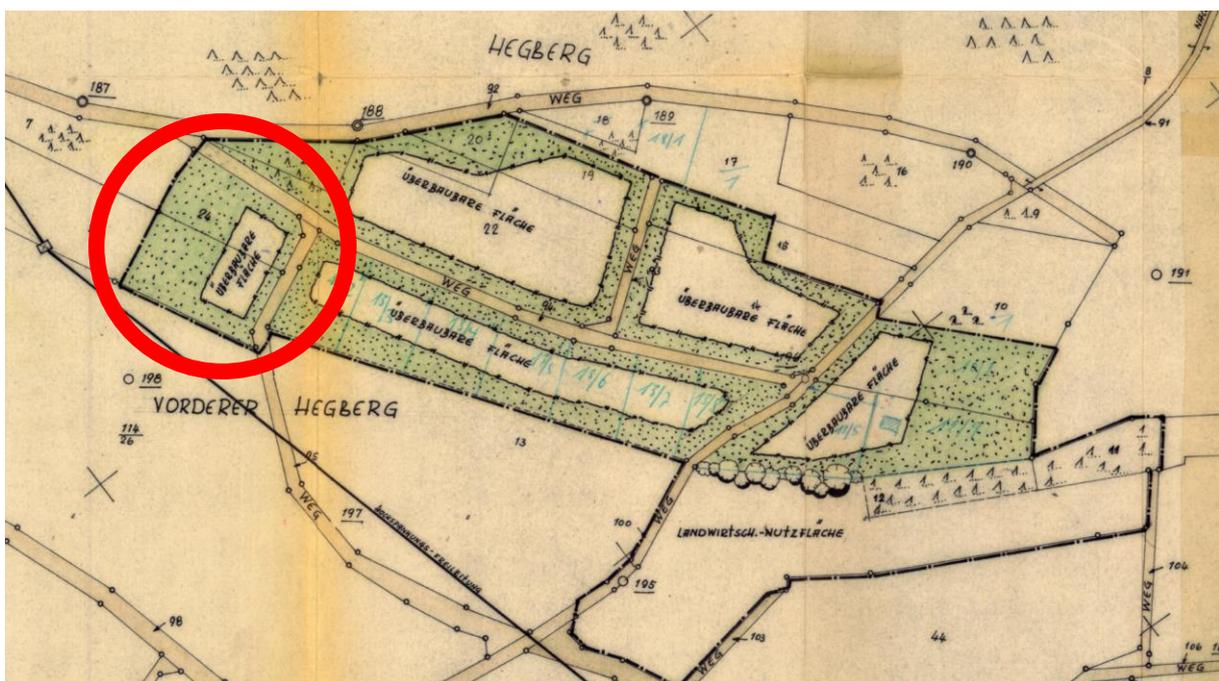


Abb. 3: Auszug aus dem Teilbebauungsplan Nr. 2, Wochenendhausgebiet „Am Hegberg; Flur 2“, rechtskräftig seit 1964

Daher dient das Gebiet vorrangig der Freizeitnutzung, in dem gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Wochenendhäuser zulässig sind, daher Gebäude, die nicht zum ständigen Aufenthalt bestimmt sind.

Ergänzend wird auf beiliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen.

Die Löschwasserversorgung der Sonderbaufläche „Ferienhausanlage“ wird durch die leitungsgebundene Trinkwasserversorgung in der Straße „An der Teufelstreppe“ mit 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden sichergestellt.

Die Entwässerung ist im Mischsystem vorgesehen. Die Abwasserentsorgung erfolgt mit Anschluss an die südlich gelegene Straße „An der Teufelstreppe“.

2. Räumliche Geltungsbereiche

Entwidmung der gewerblichen Baufläche

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

Ausweisung der Sonderbaufläche Ferienhausanlage

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Schmalnau, im Flur 8 und werden wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: „Lärchenweg“ und dahinter bebaute Freizeitgärten sowie Waldflächen
Im Osten: Straße „An der Teufelstreppe“ (unbefestigt) und dahinter bebaute Freizeitgärten (Lärchenweg und Rehwinkel)
Im Süden: Gehölze und dahinter landwirtschaftliche Flächen
Im Westen: Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

Änderung	Regionalplan	Flächennutzungsplan
Entwidmung gewerbliche Baufläche	Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	Gewerbliche Baufläche, Überschwemmungsgebiet
Ausweisung Sonderbaufläche Ferienhausanlage	Vorranggebiet für Forstwirtschaft, Vorranggebiet Siedlung Bestand, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	Flächen für Wald, Flächen für die Landwirtschaft

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 Feststellungsbeschluss gefasst.

Die Flächennutzungsplan-Änderung wird nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium durch ortsübliche Bekanntmachung rechtswirksam.

Nach Abschluss des Verfahrens wird die Flächennutzungsplan-Änderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

4. Landschaftsplanerische Grundlagen

Beide Geltungsbereiche liegen im Naturpark bzw. im Landschaftsschutzgebiet Hessische Rhön sowie im Biosphärenreservat Rhön. Negative Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Naturparks sind durch die geplante Entwidmung sowie Ausweisung nicht zu erwarten.

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

Im Landschaftsplan auf Stufe des Flächennutzungsplanes sind beide Planbereiche keine Maßnahmen oder Entwicklungsziele vorgesehen.

Entwidmung der gewerblichen Baufläche

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



Foto 1: Blick in Richtung Nordosten auf den Geltungsbereich der geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Foto: Ingenieurbüro Zillinger, August 2021)

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

Ausweisung der Sonderbaufläche Ferienhausanlage

Gemäß der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes auf Stufe des Flächennutzungsplanes 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 Biototypbewertung der Landschaft.

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

Das nachfolgende Foto 2 zeigt den aktuellen Bestand der Sonderbaufläche.



Foto 2: Blick in Richtung Westen auf die Sonderbaufläche Ferienhausanlage (Foto: Ingenieurbüro Zillinger, August 2021)

5. Altflächen und Bodenschutz

5.1 Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind in beiden Planbereichen nicht vorhanden. Ablagerungen sind im näheren Umfeld der Geltungsbereiche ebenfalls nicht bekannt.

5.2 Bodenschutz

Gemäß Bodenvierer des HLNUG liegen für beide Geltungsbereiche keine Informationen hinsichtlich Bodenerosionsgefahr, Ertragsfähigkeit oder Feldkapazität vor.

Es sind keine Aussagen über die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für den Bodenschutz möglich.

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragraphen des BauGB wird auf das Schutzgut „Boden“ eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Wenn diese vorliegen, wirkt sich dies auf die Schutzwürdigkeit aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten.

In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. In den Bereichen, in denen der Boden versiegelt wird, verliert er darüber hinaus vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt bzgl. Ernährungssicherung für Mensch und Tier, Kühlleistung für das Klima, Filtervermögen von Verunreinigungen und damit verbunden die Grundwasserneubildung. Diese Beeinträchtigungen wirken sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Aufgrund der stark anthropogen veränderten Böden sind diese Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen, siehe unten, eher gering. Die Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinräumig aus. Ein wesentlicher funktionaler Ausgleich ist z. B. durch den teilweisen oder vollständigen Rückbau von bereits versiegelten Flächen, die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, die Überdeckung baulicher Anlagen im Boden oder Bodenlockerungen möglich.

In Anhang 4 der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ werden weitere Maßnahmen zur Kompensation des Schutzgutes Boden aufgezeigt.

Geeignete Flächen für o.g. Maßnahmen gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht und könnte für außerhalb gelegene Flächen nicht verbindlich festgesetzt werden.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.

- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Bei besonders verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad, hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen. Die Belastung des Bodens kann z. B. durch den Einsatz von Baggermatten, breiten Rädern oder Kettenlaufwerken verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden, siehe auch Tabelle 4-1 der Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen“ des HMKLV aus dem Jahr 2017.
- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.
- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden, um die Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden sowie die Erhaltung des Infiltrationsvermögens zu gewährleisten. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z. B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden (die Verwendung von Geotextil oder Tragschotter ist empfehlenswert).
- Ausweisung von Tabu-/Bodenschutzflächen bzw. Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Lagerflächen vor Ort sind ausreichend zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren, gezielt zu Begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassen, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens.
- Es ist eine Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden durch eine Tiefenlockerung vorzunehmen. Dies bedeutet, dass verdichteter Boden nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern ist. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffüllungen erforderlich sein, darf nur Bodenaushub verwendet werden, der die Schadstoffgehalte der jew. Zuordnungswerte nach LAGA M20 einhält.
- Zuführung von organischen Substanzen und Kalken zur Erhaltung der Bodenstruktur, hoher Gefügestabilität, hoher Wasserspeicherfähigkeit sowie zur Förderung positiver Effekte auf Bodenorganismen.
- Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Weitere Möglichkeiten zur Bildung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann der Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen“ des HMUKLV aus dem Jahr 2017 entnommen werden.
- In der Fachplanung sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Durch die Realisierung der Planung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, jedoch wird im Rahmen folgender Maßnahmen empfohlen, baubegleitend eine bodenkundliche Fachkraft einzusetzen:

- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen
- Bauvorhaben auf besonders empfindlichen Böden
- Bauvorhaben auf überwiegend nassen Böden
- Aushub, Lagerung und Wiedereinbau/Entsorgung großer Mengen Bodens
- Anlage von Grünflächen/Pflanzstandorten im Bereich der Baustelle

Entwidmung der gewerblichen Baufläche

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.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

Ausweisung der Sonderbaufläche Ferienhausanlage

Bei den anstehenden Böden des Geltungsbereiches handelt es sich um Braunerde, siehe Landschaftsplan auf Stufe Flächennutzungsplan. Dies sind Böden aus lösslehmarinen Solifluktsdecken mit sauren Gesteinsanteilen. Bei der geologischen Ausgangssituation handelt es sich überwiegend um mittleren Bundsandstein und ein kleiner Bereich im Osten des Geltungsbereiches oberer Bundsandstein.

6. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird die Flächennutzungsplan-Änderung gemäß § 6 (1) BauGB dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.

7. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Bodenviewer 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

