Bauleitplanung

Gemeinde Ebersburg

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

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) 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. Räumlicher Geltungsbereich 4

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen 4

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4
3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes 4

4. Landschaftsplanerische Grundlagen 5

5. Altflächen und Bodenschutz 6

5.1 Altflächen 6
5.2 Bodenschutz 6

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 6

7. Rechtliches Verfahren 6

8. Quellenverzeichnis 7

1. Veranlassung/Planung

Durch Teil-Aufhebung des seit 1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nr. 1“ wird eine Teilfläche dieses Gewerbegebietes, rd. 690 m², 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.

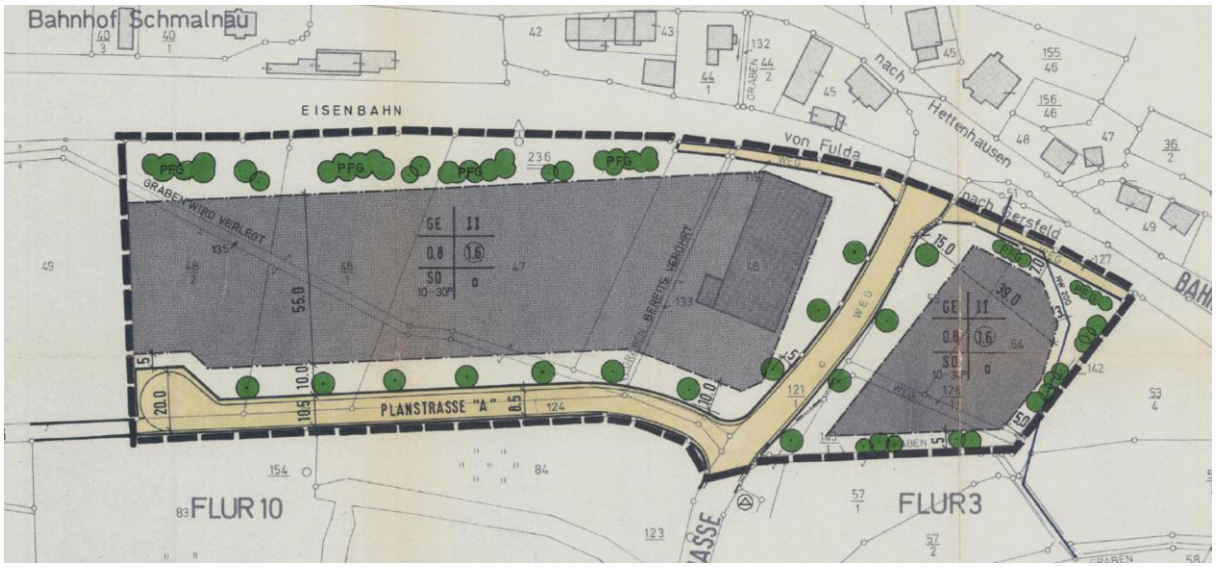

Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nr. 1“, rechtskräftig seit 1980

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

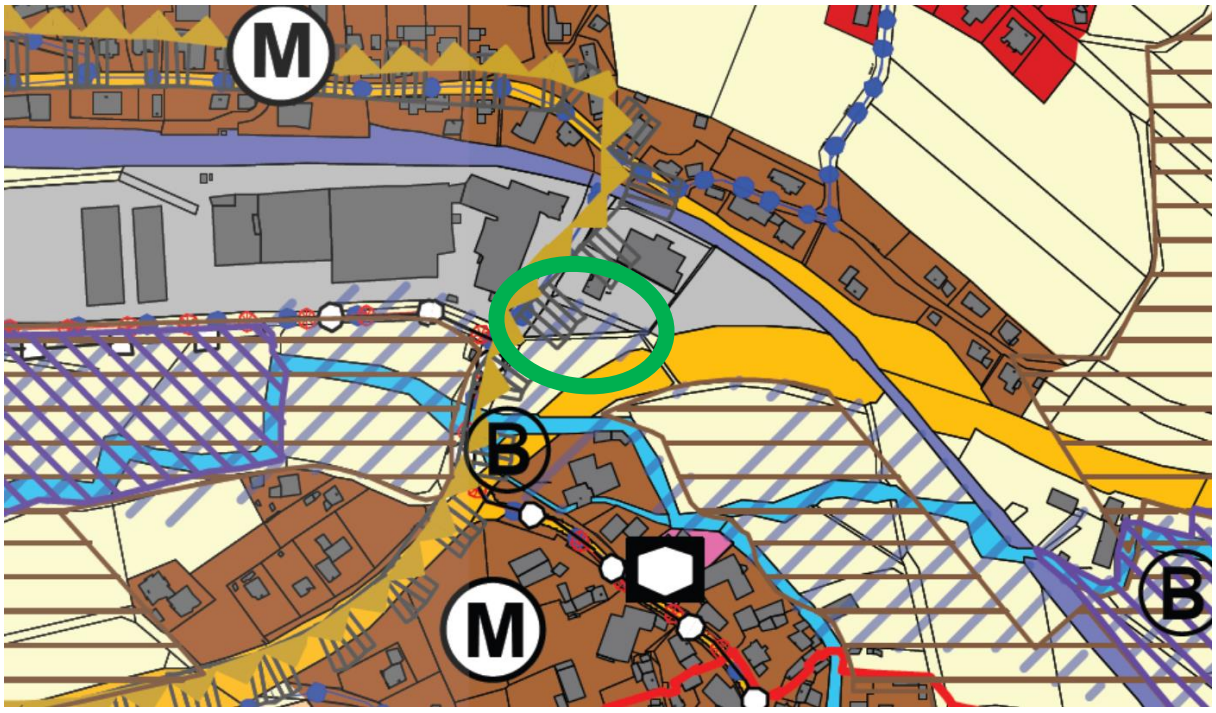

Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Stand 2020, mit Kennzeichnung der Teil-Aufhebungsfläche

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

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, s. 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 Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Naturparkes sind durch die geplante Entwidmung nicht zu erwarten.

FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen.
Der Geltungsbereich liegt auch außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

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)
- Bodenviewer Hessen vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

15.02.2022

…….
(Bürgermeisterin)

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