

Bauleitplanung

Gemeinde Ebersburg

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

Begründung gem. § 5 (5) 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.	Räumliche Geltungsbereiche	5
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	6
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes	6
4.	Landschaftsplanerische Grundlagen	7
5.	Altflächen	8
6.	Rechtliches Verfahren	9
7.	Quellenverzeichnis	9

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, s. Abbildung 2. Das Überschwemmungsgebiet ist schraffiert dargestellt.

Diese Fläche soll kurzfristig durch extensive Bewirtschaftung ökologisch aufgewertet und als vorlaufende 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.

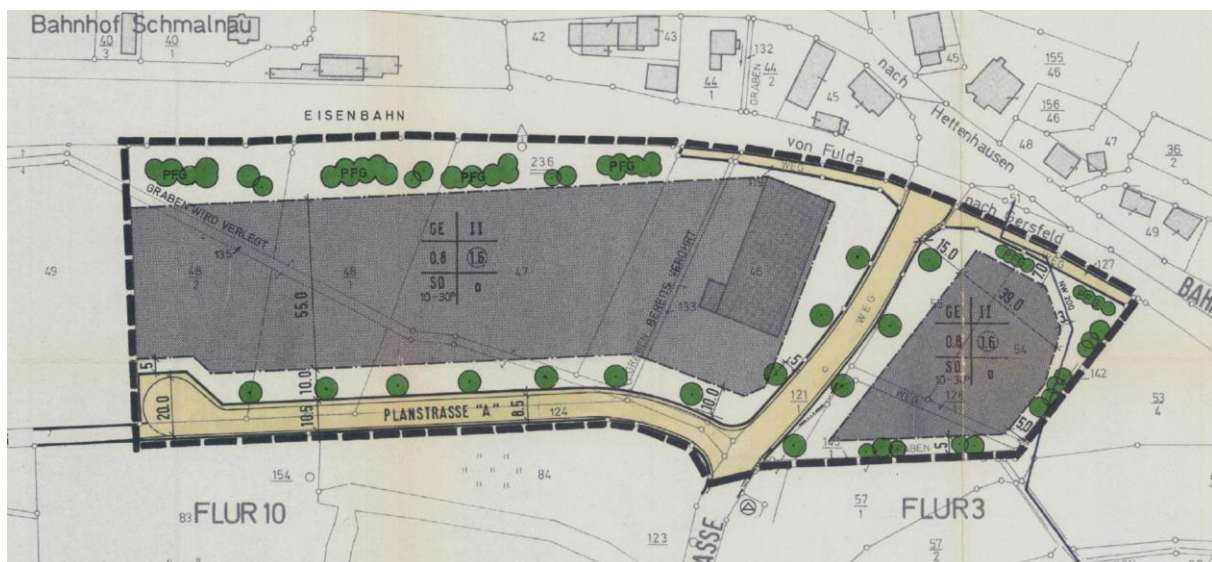


Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nr. 1“, rechtskräftig seit 1980

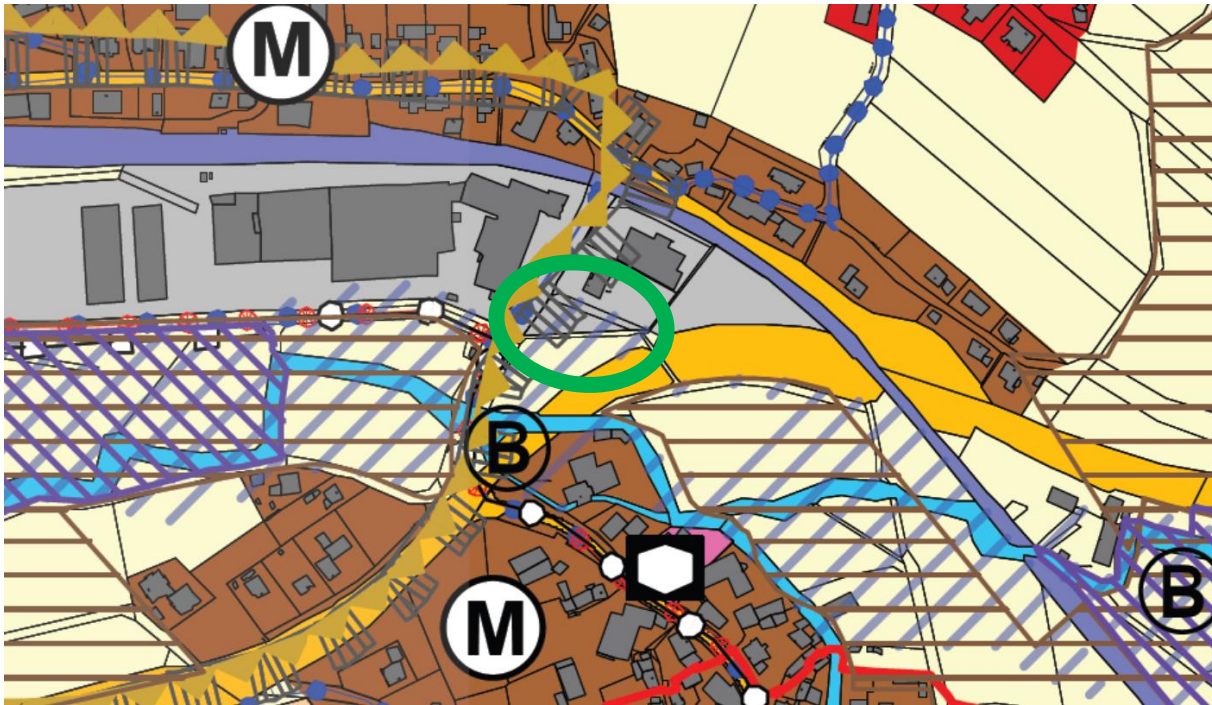


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Stand 2020, mit Kennzeichnung der Teil-Aufhebungsfläche

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. Abbildung 3.

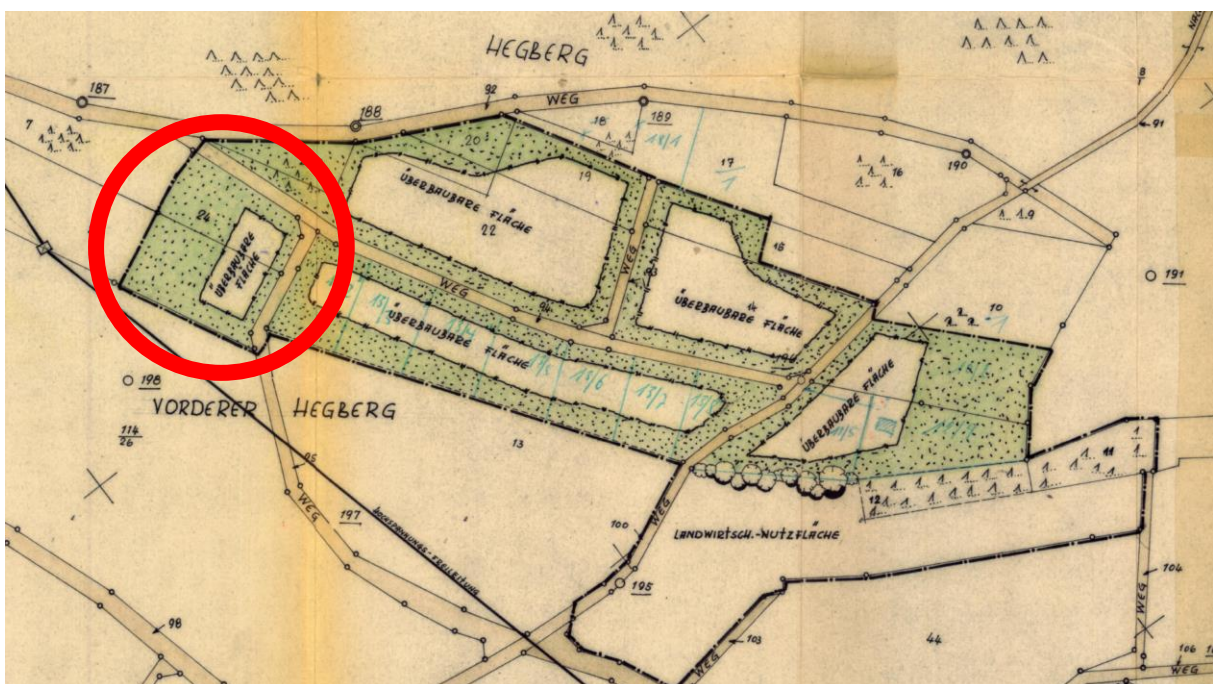


Abb. 3: Auszug aus dem Teilbebauungsplan Nr. 2, Wochenendhausgebiet „Am Hegberg; Flur 2“, rechtskräftig seit 1964

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 Untere Naturschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass die Waldflächen einen bedeutenden Lebensraum für geschützte Arten darstellen. Negative Auswirkungen bei einer Rodung und anschließender Bebauung können für Avifauna, Fledermäuse, Bilche, Reptilien und Kleinsäuger, wie zum Beispiel die Haselmaus, nicht ausgeschlossen werden.

Da der Bebauungsplan für diesen Planbereich bereits seit 1964 rechtskräftig ist, muss vor Realisierung der Planung der Geltungsbereich auf den Artenschutz überprüft werden. Diese Überprüfung auf Stufe der Bauleitplanung ist nicht zielführend, da entsprechende Untersuchungen lediglich 5 Jahre die erforderliche Aussagekraft haben.

Auch ist vor Realisierung die Genehmigung eines Rodungsantrages erforderlich.

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	Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft für besondere Klimafunktionen und 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 Naturparkes sind durch die geplante Entwidmung sowie Ausweisung nicht zu erwarten.

FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen. Die Geltungsbereiche liegen auch außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

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

Entwidmung der gewerblichen Baufläche

Der Geltungsbereich wird durch eine intensive Frischwiese charakterisiert, s. 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 Biotopbewertung 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

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

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

25.04.2022

.....
(Bürgermeisterin)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

