

Bauleitplanung

Gemeinde Ebersburg

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

**Umweltbericht gem. § 2 (4) und
§ 2a Satz 2 Nr. 2 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

Teil A: Entwidmung der gewerblichen Baufläche	4
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	4
2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	5
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	6
3.1.1 Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz, Boden, Landschaft, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter	6
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	6
3.2.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	6
3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase	6
3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	7
4. Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches	7
5. Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	7
6. Umweltbezogene Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring)	8
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes Teil A	8
Teil B: Ausweisung der Sonderbaufläche Ferienhausanlage	9
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	9
2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	10
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	10
3.1.1 Schutzgut Mensch	10
3.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz	11
3.1.3 Schutzgut Boden	12
3.1.4 Schutzgut Landschaft	13
3.1.5 Schutzgut Wasser.....	13
3.1.6 Schutzgut Klima/Luft.....	13

3.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
3.1.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander und Auswirkungen auf benachbarte Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz.....	13
3.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	14
3.2.1	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14
3.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase	14
3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	15
4.	Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches	17
5.	Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	17
6.	Umweltbezogene Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring)	18
8.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes Teil B	18
9.	Quellenverzeichnis	19

Teil A: Entwidmung der gewerblichen Baufläche

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen, da der seit 1980 rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nr. 1“ in diesem Bereich entwidmet wird, daher damit der Entwicklungsgrundsatz gewahrt bleibt.

Die Fläche ist rd. 690 m² groß.

Die Entwidmung bzw. die Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

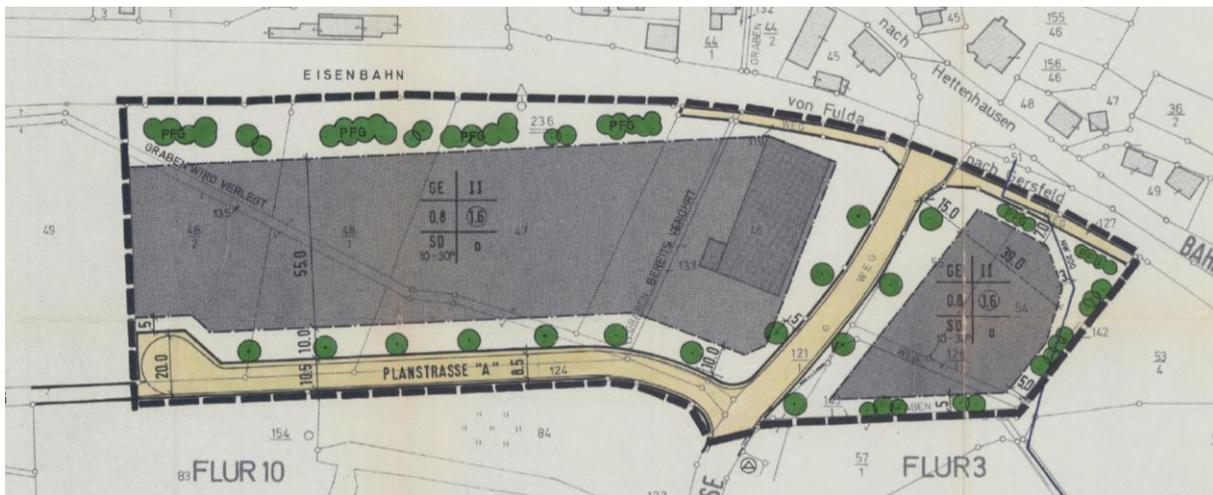


Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nr. 1“, rechtskräftig seit 1980

Der Planbereich ist im Regionalplan Nordhessen 2009 u. a. als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt, s. Kapitel 2. In dem seit 2020 rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen der Teil-Aufhebung als Überschwemmungsgebiet dargestellt, s. schräg schraffierte Fläche in Abbildung 2.

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

Die Fläche des Geltungsbereiches (Flurstück 59/2) liegt relativ zentral in der Gemarkung Schmalnau im Flur 3. Im Norden grenzen gewerblich genutzte Flächen an. Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B 279. Direkt südlich grenzen landwirtschaftliche

Flächen an. Im Westen befindet sich die Straße „Brückenstraße“. Dahinter liegt ein Gewerbegebiet.

Durch die Entwidmung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes ist keine Bebauung mehr möglich. Die Flächen stehen uneingeschränkt der extensiven Nutzung zur Verfügung und können gefahrlos überschwemmt werden.

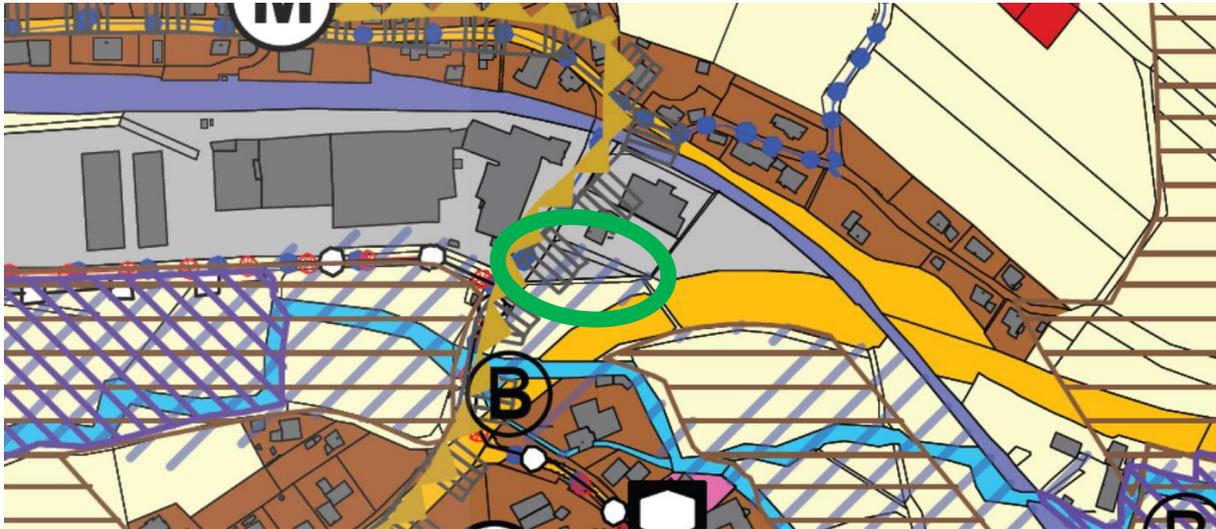


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Stand 2020, mit Kennzeichnung der Teil-Aufhebungsfläche (grüne Ellipse)

2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, für besondere Klimafunktionen und für den Grundwasserschutz sowie als Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als gewerbliche Baufläche sowie als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen 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 sowie geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebiete.

Für den Planbereich gibt es nach jetzigen Gesichtspunkten keine festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

3.1.1 Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz, Boden, Landschaft, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter

Die Flächen sind unbefestigt und können durch die Entwidmung auch nicht mehr bebaut werden.

Dies hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“, da es sich bei dem Geltungsbereich um ein Überschwemmungsgebiet handelt.

Negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Mensch“ sind nicht zu erwarten.

Die geplante Extensivierung hat positive Auswirkungen auf Flora und Fauna.

Eingriffe in die Schutzgüter „Klima/Luft“ und „Boden“ sowie den „Artenschutz“ bzw. in das Landschaftsbild sind nicht mehr möglich.

Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen nicht.

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes könnte der Geltungsbereich als Gewerbegebiet genutzt und daher bebaut werden. Grundsätzlich ist darüber hinaus denkbar, dass aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche eine Genehmigung für Baumaßnahmen erteilt würde.

Folgerichtig wird auch der Flächennutzungsplan geändert.

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase

Die Fläche soll gemäß gestelltem Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleichsmaßnahme in das Ökopunktekonto der Gemeinde Ebersburg aufgenommen werden. Die Ökokontomaßnahme sieht eine extensive Bewirtschaftung der heutigen intensiven Frischwiese vor.

Die Fläche wird daher ökologisch aufgewertet.

Die Schutzgüter „Mensch“, „Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz“, „Boden“, „Landschaft“, „Wasser“, „Klima/Luft“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ profitieren von der Entwidmung des Gebietes, s. Kapitel 3.1.1.

Eine detailliertere Untersuchung dieser Schutzgüter ist daher gemäß § 2 (4) Satz 1 BauGB nicht erforderlich, da sich die Umweltprüfung nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beziehen muss.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen werden entwidmet. Daher gibt es für diese Planung innerhalb des Geltungsbereiches keine Alternativen.

Da es sich um ein Überschwemmungsgebiet handelt, ist die Aufhebung alternativlos sinnvoll.

5. Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Technische Verfahren wurden nicht eingesetzt.

6. Umweltbezogene Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In den Beteiligungsverfahren der Behörden gemäß § 4 BauGB sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende umweltbezogene Anregungen vorgebracht worden:

1. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebiete.
2. Gefährdungen oder Beeinträchtigungen des Grundwassers sind zu vermeiden.

Zu 1.:

das Kapitel 4 der Begründung wird wie folgt geändert (die Änderungen sind unterstrichen bzw. gestrichen dargestellt):

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

Der Geltungsbereich liegt auch außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.“

Zu 2.:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes, die zeitgleich mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt, kann der Geltungsbereich nicht mehr gewerblich genutzt werden. Darüber hinaus soll die heutige intensive Frischwiese als extensive Frischwiese gepflegt werden. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist daher nicht zu befürchten.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring)

Die Umsetzung und Pflege der Ökokontomaßnahme der Gemeinde Ebersburg ist dauerhaft und regelmäßig zu überprüfen. Da die Maßnahme unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren stattfindet, ergeben sich für die Bauleitplanung keine Überwachungs-Aspekte.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes Teil A

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung wird eine im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche entwidmet. Die Entwidmung wird vorgenommen, da es sich bei der Fläche um ein Überschwemmungsgebiet handelt, welches nicht bebaut werden sollte.

Der Geltungsbereich der Teil-Aufhebung ist nicht bebaut bzw. nicht versiegelt. Auch zukünftig soll keine Bebauung möglich sein.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde verdeutlicht, dass keine negativen erheblichen Umweltauswirkungen entstehen. Die Fläche wird wegen der vorgesehenen extensiven Nutzung ökologisch aufgewertet.

Durch die Teil-Aufhebung sind keine negativen Effekte auf die Schutzgüter „Mensch“, „Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz“, „Boden“, „Landschaft“, „Wasser“, „Klima/Luft“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark bzw. Landschaftsschutzgebiet Hessische Rhön und innerhalb des Biosphärenreservates Rhön. Negative Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Naturparkes sind nicht zu erwarten.

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

Der Geltungsbereich liegt auch außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Aus umweltrelevanter Sicht bestehen keine Bedenken.

Teil B: Ausweisung der Sonderbaufläche Ferienhausanlage

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Bei Neuaufstellung des Gesamt-Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung „Sonderbaufläche Ferienhausanlage“, rd. 0,34 ha, ursprünglich und irrtümlich nicht übernommen. Dies wird durch diese Flächennutzungsplan-Änderung korrigiert.

Diese Korrektur ist erforderlich, damit der seit 1964 rechtskräftige Teilbebauungsplan Nr. 2, Wochenendhausgebiet „Am Hegberg; Flur 2“ aus dem Flächennutzungsplan weiterhin entwickelt ist. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes zeigt Abbildung 3.

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

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“.

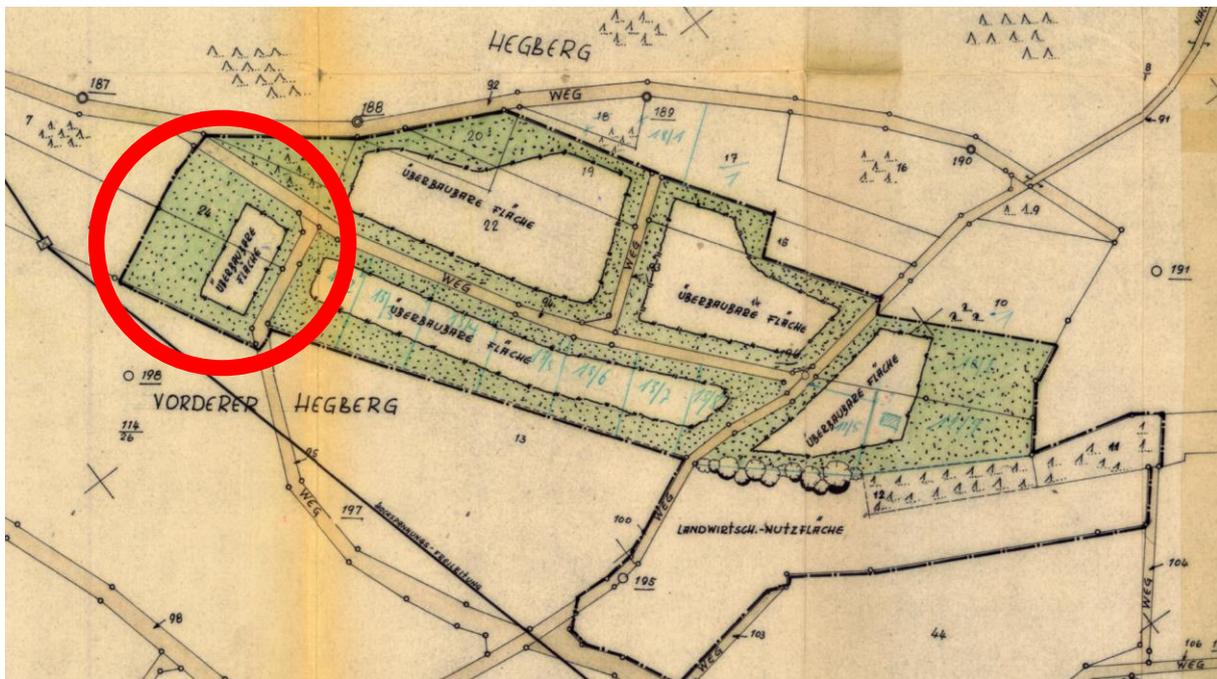


Abbildung 3: Auszug aus dem Teilbebauungsplan Nr. 2, Wochenendhausgebiet „Am Hegberg; Flur 2“, rechtskräftig seit 1964

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt im Nordwesten der Gemarkung Schmalnau im Flur 8. Im Norden grenzt der „Lärchenweg“ an. Dahinter befinden sich bebaute Freizeitgärten sowie Waldflächen. Östlich des Geltungsbereiches verläuft die unbefestigte Straße „An der Teufelstreppe“. Rückseitig befinden sich ebenfalls bebaute Freizeitgärten des Lärchenwegs und des Rehwinkels. Direkt südlich grenzen Gehölze und landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen befinden sich Waldflächen und dahinter landwirtschaftliche Flächen.

In der Planzeichnung der Flächennutzungsplan-Änderung ist lediglich die Sonderbaufläche „Ferienhausanlage“, rd. 0,34 ha, dargestellt.

2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet für Forstwirtschaft und Siedlung Bestand sowie als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Flächen für Wald und Landwirtschaft dargestellt.

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen 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 sowie geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebiete.

Für den Planbereich gibt es nach jetzigen Gesichtspunkten keine festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

3.1.1 Schutzgut Mensch

In der näheren Umgebung gibt es weder Industrie- noch Gewerbegebiete, die sich negativ auf den Geltungsbereich auswirken könnten. Schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle, unzulässige Lärm- und Luftimmissionen können daher von außerhalb im Plangebiet nicht auftreten.

Von der Sonderbaufläche können ebenfalls keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 (6) Nr. 7j BauGB, wie z. B. Unfälle oder Katastrophen, ausgehen.

Negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Mensch“ sind daher nicht zu erwarten.

3.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz

Gemäß der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes auf Stufe des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2019 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 Biotoptypbewertung der Landschaft.

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

Das nachfolgende Foto 1 zeigt den aktuellen Bestand der Sonderbaufläche.



Foto 1: Blick in Richtung Westen auf die Sonderbaufläche Ferienhausanlage (Foto: Ingenieurbüro Zillinger, August 2021)

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 z. B. die Haselmaus, nicht ausgeschlossen werden.

Da für diesen Planbereich der Teilbebauungsplan Nr. 2, Wochenendhausgebiet „Am Hegberg; Flur 2“, bereits seit 1964 rechtskräftig ist, muss vor Realisierung der Planung der Geltungsbereich auf den Artenschutz überprüft werden.

Auch ist vor Realisierung die Genehmigung eines Rodungsantrages erforderlich.

3.1.3 Schutzgut Boden

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. Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Die Flächen der Sonderbaufläche sind unbefestigt, s. Foto 1. 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, s. Kapitel 3.3, 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.

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

Gemäß Bodenviewer des HLNUG liegen für den Geltungsbereich keine Informationen hinsichtlich Bodenerosionsgefahr, Ertragsfähigkeit oder Feldkapazität vor.

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

3.1.4 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten der Gemarkung Schmalnau. Begrenzt wird dieser überwiegend durch Freizeitgärten, Straßen und Wege, Gehölz, Waldflächen sowie landwirtschaftliche Flächen.

Im Grundsatz ist die Erholungseignung einer Fläche an das Landschaftsbild und die Nutzungsstrukturen in der näheren Umgebung gekoppelt. Das Landschaftsbild, welches vornehmlich durch unbefestigte Straßen, bebaute Freizeitgärten, Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen geprägt ist, ist mäßig strukturiert.

Das geplante Sondergebiet dient vorrangig einer Freizeitnutzung, in dem Wochenendhäuser und keine Gebäude mit ständigem Aufenthalt zulässig sind. Die geplanten Wochenendhäuser würden sich daher gut in die vorhandene Nutzung der Umgebung einfügen.

Folglich ist mit keinen nennenswerten Änderungen für das Landschaftsbild zu rechnen.

3.1.5 Schutzgut Wasser

Ein Wasserschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen. Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

3.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Im Gebiet bestehen keine besonderen klimatischen Verhältnisse. Besondere klimatische Funktionsräume, wie z. B. ein Feuchtbiotop oder besondere Wiesen, sind nicht vorhanden.

Grundsätzlich handelt es sich bei den westlich und südlich gelegenen Waldflächen und landwirtschaftlichen Flächen um kleinklimatische Ausgleichsräume sowie Kaltluftentstehungsgebiete. Die Siedlungsflächen sind daher auch zukünftig gut mit Kalt- und Frischluft versorgt.

3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Freizeitgebiete und Flächen des Naturschutzes, die besonders wertvoll oder besonders empfindlich sind, sind von der Planung nicht betroffen.

3.1.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander und Auswirkungen auf benachbarte Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen nicht.

Die Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete ist gemäß den obigen Ausführungen unbeachtlich.

Eine detailliertere Untersuchung der Schutzgüter ist daher gemäß § 2 (4) Satz 1 BauGB nicht erforderlich, da sich die Umweltprüfung nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beziehen muss.

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Flächennutzungsplan-Änderung nicht rechtswirksam würde, wäre der rechtskräftige Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dies ändert jedoch nichts an der Zulässigkeit von Nutzungen, die in diesem Bebauungsplan festgesetzt sind. Die Ferienhausanlage kann dennoch realisiert werden.

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase

Die Flächen des Geltungsbereiches sind unbefestigt und können bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut werden.

Die Schutzgüter „Mensch“, „Landschaft“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ werden nicht wesentlich bzw. überhaupt nicht beeinträchtigt.

Eine detailliertere Untersuchung dieser Schutzgüter ist daher gemäß § 2 (4) Satz 1 BauGB nicht erforderlich, da sich die Umweltprüfung nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beziehen muss.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Tierarten, die an Nadelwälder und Grünland frischer Standorte mit einer intensiven Nutzung angepasst sind.

Da die Waldflächen des Geltungsbereiches möglicherweise einen bedeutenden Lebensraum für geschützte Arten darstellen, können negative Auswirkungen bei einer Rodung und anschließender Bebauung für Avifauna, Fledermäuse, Bilche, Reptilien und Kleinsäuger, wie z. B. die Haselmaus, gemäß Stellungnahme der Untere Naturschutzbehörde nicht ausgeschlossen werden.

Vor Realisierung der Planung muss der Geltungsbereich auf den Artenschutz überprüft werden. Auch ist die Genehmigung eines Rodungsantrages erforderlich.

Die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Klima/Luft“ werden durch jegliche Befestigungen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen wirken sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreitete Bodenarten. Bei Realisierung der Planung gehen die ökologischen Funktionen des anstehenden Bodens verloren. Durch den Verlust von Bodenpassagen, die insbesondere Funktionen zur Filterung und Reinigung des Niederschlagswassers übernehmen, kommt es zum Verlust von Lebensräumen bzw. von Standorten für die Vegetation.

Aufgrund der recht weiten Verbreitung des betroffenen Bodens in der Gemarkung Ebersburg sind diese Auswirkungen auf den Bodenhaushalt gering, auch weil lediglich eine Ferienhaussiedlung entstehen kann. Die Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinräumig aus.

Durch die Planung wird der Schadstoffeintrag in den Boden nicht erhöht und die Befestigungen/Versiegelungen sind nur im unbedingt erforderlichen Maße zulässig.

Das Schutzgut „Wasser“ wird beeinträchtigt, da das Niederschlagswasser innerhalb der wasserundurchlässigen Flächen nicht mehr versickern kann. Diese Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinflächig, daher innerhalb des Geltungsbereiches, aus. Im Rahmen der Fachplanung wäre zu prüfen, ob trotz der Versiegelung das gesamte Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann. Entsprechende Vorgaben können im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung nicht getroffen werden.

Da durch jede Befestigung das Schutzgut „Klima/Luft“ geändert wird, trifft dies auch in diesem Falle für das Kleinklima und die Luft der näheren Umgebung zu.

Trotz der relativ geringen Befestigungen werden sich die Temperatur und der Feinstaub im Planungsbereich sehr geringfügig erhöhen, es sei denn, es werden geeignete Gegenmaßnahmen getroffen.

Geeignete Gegenmaßnahmen sind der weitgehende Erhalt der vorhandenen Gehölze bzw. die Neupflanzung von Gehölzen und eine geringe Befestigung von Flächen.

Grundsätzlich handelt es sich bei den westlich bzw. südlich gelegenen Waldflächen und landwirtschaftlichen Flächen um kleinklimatische Ausgleichsräume sowie Kaltluftentstehungsgebiete. Die Waldflächen filtern die Luft und feuchten sie an. Das Areal ist ebenfalls als potentiell Kaltluftentstehungsgebiet zu betrachten. Eine Veränderung des Lokalklimas ist trotz geplanter Bebauung nicht zu erwarten, da um die relativ kleine Ortslage genügend Frischluft produzierendes Umfeld vorhanden ist. Veränderungen bezüglich der Kalt- und Frischluftversorgung sind nicht zu erwarten.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Schutzgut „Boden“

Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam sowie schonend umzugehen. Die Versiegelung der Freiflächen ist auf ein unumgänglich notwendiges Maß zu begrenzen.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Im Rahmen der Fachplanung sind die Vorgaben des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetzes zu beachten. 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. Es kann z.B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.
- 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. 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.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- 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 gezielt zu begrünen.
- 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.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. 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.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

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.

Für die Realisierung der Ferienhaussiedlung erscheint dies nicht erforderlich zu sein.

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

Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz“

Da gemäß der Unteren Naturschutzbehörde die Waldflächen einen bedeutenden Lebensraum für geschützte Arten darstellen können, ist vor Realisierung der Planung der Geltungsbereich auf Artenschutz zu überprüfen. Auch ist die Genehmigung eines Rodungsantrages erforderlich.

In diesem Zusammenhang muss beachtet werden, dass der Bebauungsplan seit Jahrzehnten rechtskräftig ist.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Für die Ausweisung der Sonderbaufläche gibt es keine Alternativen, da diese Fläche bereits im seit 1964 rechtskräftigen Teilbebauungsplan Nr. 2, Wochenendhausgebiet „Am Hegberg; Flur 2“, als Sondergebiet Ferienhausanlage festgesetzt ist und durch die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung lediglich die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan erreicht wird.

5. Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Technische Verfahren wurden nicht eingesetzt.

6. Umweltbezogene Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Beteiligungsverfahren der Behörden gemäß § 4 BauGB sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende umweltrelevante Anregungen vorgebracht worden:

1. Da die Sonderbaufläche Ferienhausanlage im Wald liegt, ist ein Genehmigungsantrag nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 des Hessischen Waldgesetzes erforderlich.
2. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der Planung nicht zugestimmt werden, da die Waldflächen einen bedeutenden Lebensraum für geschützte Arten darstellen. Negative Auswirkungen bei einer Rodung und anschließende Bebauung können für die Avifauna, Fledermäuse, Bilche, Reptilien und Kleinsäuger, wie zum Beispiel die Haselmaus, nicht ausgeschlossen werden.

3. Die Bodenfunktionen der Flächen sind als sehr gering bis gering einzustufen. Der Aussage, dass es sich um stark anthropogen veränderte Böden handele, kann nicht entsprochen werden.

Der Hinweis auf die Richtlinie zur Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen ist bei der geplanten Nutzung für Wochenendhäuser irreführend. Hinsichtlich der Befahrung bei ausreichender Trockenheit der Böden kann auch auf den Konsistenzbereich Ko3 bzw. auf die feuchte Stufe feu3 gemäß Tab. 2 der DIN 19639 verwiesen werden.

Zu 1.:

Die Anregungen betreffen die Fachplanung bzw. die Realisierung der Planung. Der Rodungsantrag wird daher unabhängig von der Bauleitplanung zu gegebener Zeit gestellt.

Zu 2.:

Dieser Bereich ist bereits durch den seit 1964 rechtskräftigen Teil-Bebauungsplan Nr. 2 Wochenendhausgebiet „Am Hegberg, Flur 2 als Sondergebiet Ferienhausanlage bauleitplanerisch abgesichert. Dieser Bebauungsplan ist Grundlage für etwaige Bauanträge.

Bei Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde irrtümlich die im damaligen Flächennutzungsplan bereits dargestellte Sonderbaufläche Ferienhausanlage nicht übernommen.

Durch die jetzige Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt daher lediglich eine Korrektur. Die Korrektur wird vorgenommen, obwohl oben genannter Bebauungsplan auch ohne diese Änderung Gültigkeit hat

Unabhängig davon muss auf Fachplanungsebene vor Realisierung der Maßnahme der Geltungsbereich auf Artenschutz untersucht werden, da eine aktuelle Untersuchung fehlt bzw. der Bebauungsplan bereits viel zu lange rechtskräftig ist.

Zu 3.:

Die Hinweise auf die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen“ werden in der Begründung gestrichen. Hinweise auf die DIN 19639 werden nicht aufgenommen, da dies auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich ist. Dies betrifft die Fachplanung.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring)

Es gibt keine Überwachungs-Aspekte auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes Teil B

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird vorgenommen, damit der seit 1964 rechtskräftige Teilbebauungsplan Nr. 2, Wochenendhausgebiet „Am Hegberg; Flur 2“ weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Bei Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes wurde die Fläche irrtümlich nicht als Sonderbaufläche Ferienhausanlage dargestellt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde verdeutlicht, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Flächennutzungsplan-Änderung entstehen. Die Ferienhausanlage dürfte auch ohne Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung realisiert werden.

Der Geltungsbereich ist nicht bebaut bzw. versiegelt. Die Flächen sind durch Nadelwälder sowie Grünland frischer Standorte geprägt. Gehölze sind in Form von Gebüsch, Hecken und vereinzelt Bäumen von trockenen bis frischen Standorten vorhanden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine negativen Effekte auf die Schutzgüter „Mensch“, „Landschaft“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ zu erwarten.

Da die betroffenen Waldflächen einen bedeutenden Lebensraum für geschützte Arten darstellen können, ist vor Realisierung der Planung der Geltungsbereich auf Artenschutz zu überprüfen. Auch ist ein Rodungsantrag zu stellen.

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark bzw. Landschaftsschutzgebiet Hessische Rhön und innerhalb des Biosphärenreservates Rhön. Negative Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Naturparks sind nicht zu erwarten.

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

Der Geltungsbereich liegt auch außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Aus umweltrelevanter Sicht bestehen keine Bedenken.

9. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bodenvierer Hessen vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)

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

