

Veröffentlichungstext für amtliche Bekanntmachungen

Bauleitplanung der Gemeinde Ebersburg

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

hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die Gemeindevertretung hat v. g. Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung einschl. Begründung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird die Bauleitplanung wird in der Zeit

vom 16.05.2022 bis einschließlich 17.06.2022

während der Dienststunden mit Publikumsverkehr zu jedermanns Einsichtnahme im Rathaus, Zimmer 10, Schulstraße 3, 36157 Ebersburg öffentlich ausgelegt.

Es werden öffentlich ausgelegt: Die Planzeichnung der Flächennutzungsplan-Änderung, die Begründung, der Umweltbericht und die umweltbezogenen Stellungnahmen.

Die Öffnungszeiten sind:

Montag und Dienstag: 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Donnerstag: 7.30 Uhr bis 17.30 Uhr

Freitag: 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr

Wegen der Corona-Pandemie ist eine Terminvereinbarung erforderlich, Telefonnummer: 06656 / 982 – 33.

Wenn notwendig können auch Termine zur Einsicht außerhalb der genannten Öffnungszeiten vereinbart werden.

Es ist kein wichtiger Grund bekannt, der eine Verlängerung des Offenlegungszeitraumes erfordert.

Diese Bekanntmachung und die Unterlagen der öffentlichen Auslegung können auch auf der Internetseite der Gemeinde Ebersburg unter Rathaus & Bürgerservice/Bauleitplanung (<https://www.ebersburg.de/de/oeffentlichkeitsbeteiligung.html>) ab 16.05.2022 eingesehen bzw. im pdf-Format heruntergeladen werden. Ebenso auch in dem zentralen Internetportal des Landes Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/aktuelles/zentrales-internetportal-f%C3%BCr-die-bauleitplanung> .

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

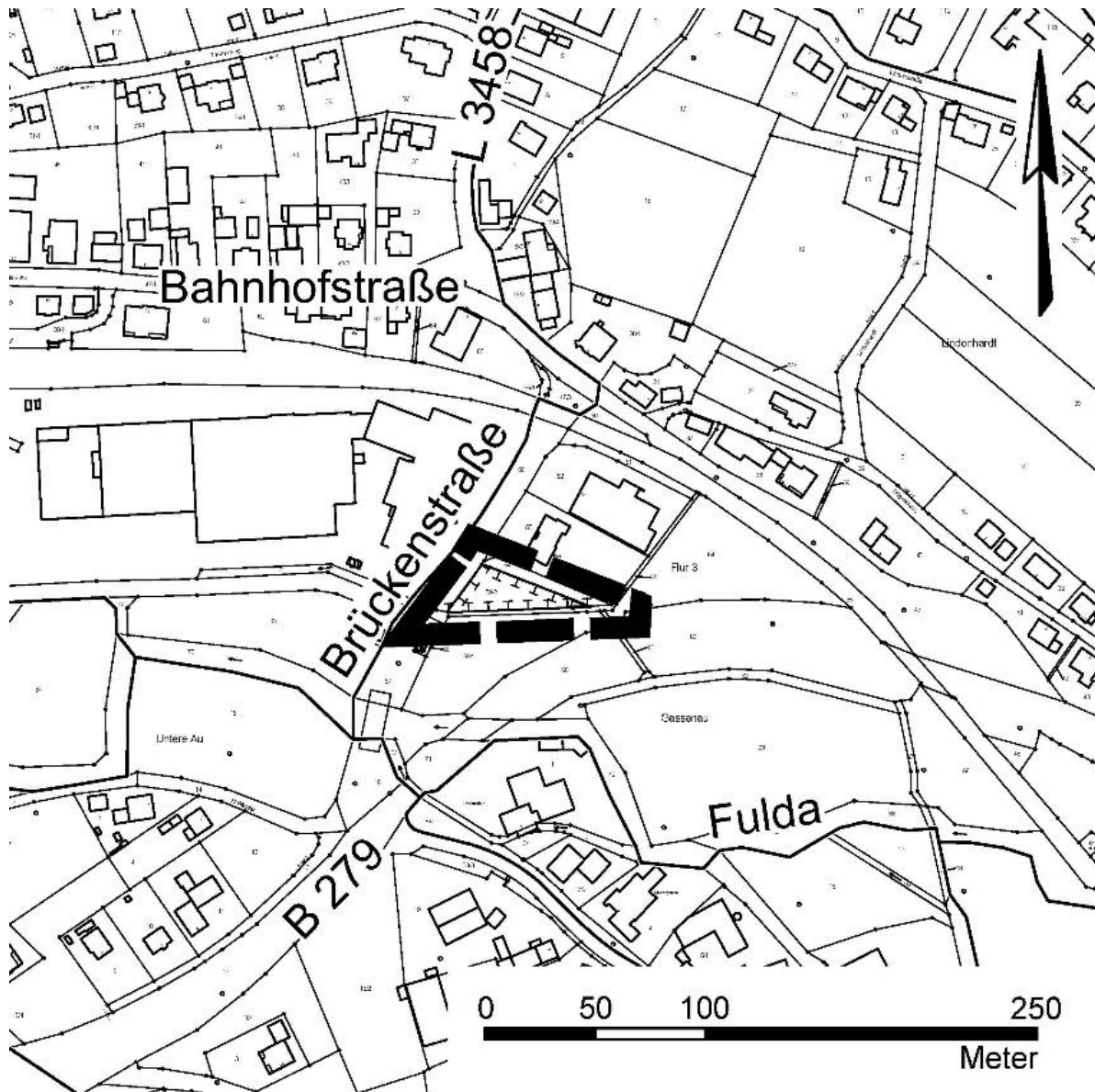
Die Stellungnahmen werden ausgewertet und in nicht-öffentlichen und öffentlichen Sitzungen beraten. Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten erfolgt nur im Rahmen des Planungsprozesses und im Übrigen unter Beachtung der Datenschutzverordnung.

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in

einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes ist mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht wurden, aber hätten geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Die Flächennutzungsplan-Änderung wird für die in nachfolgender Abbildung dargestellten Geltungsbereiche aufgestellt:

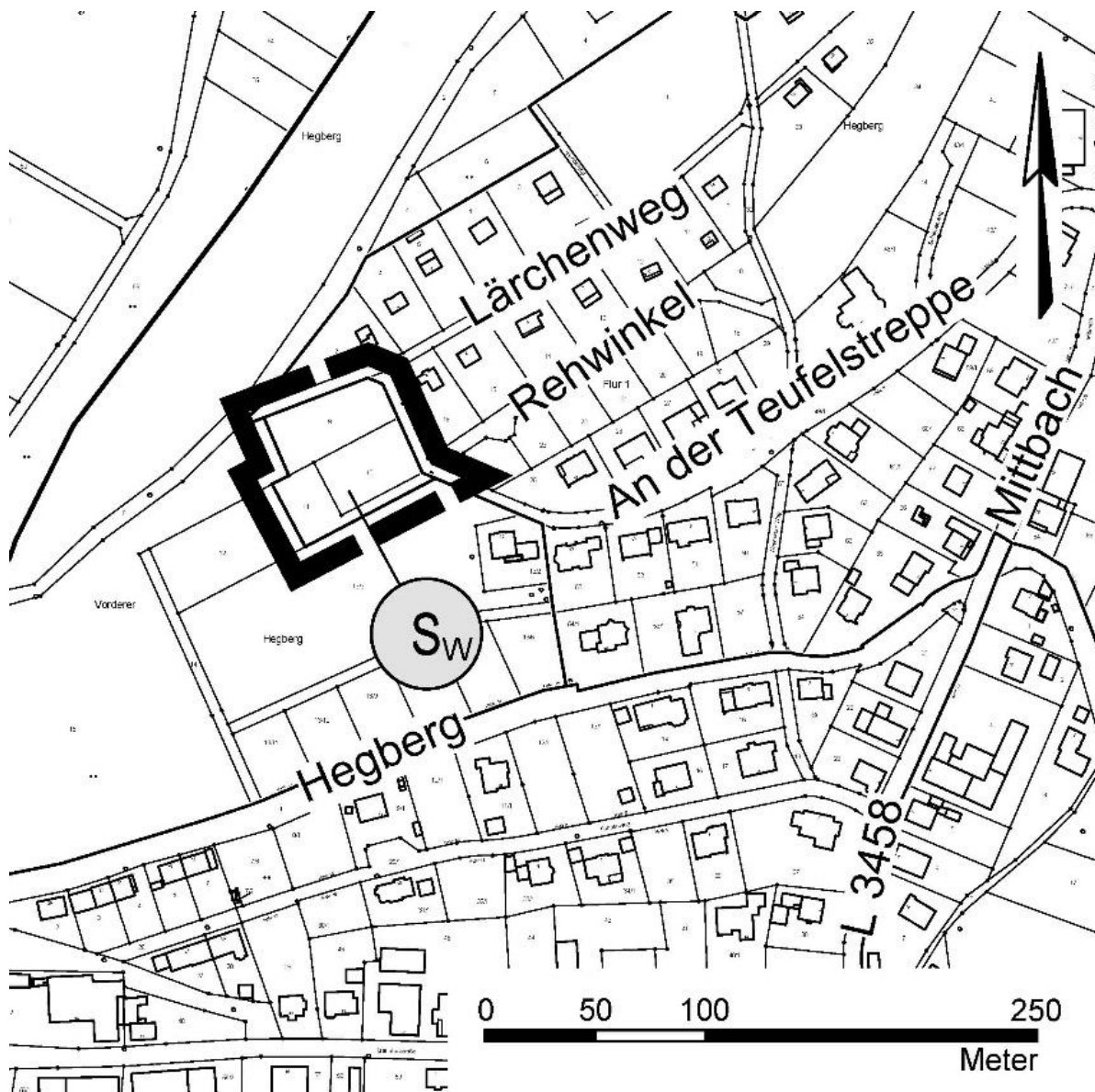
Entwidmung der gewerblichen Baufläche



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

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

Allgemeine Ziele und Zwecke

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.

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, rd. 690 m², 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.

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. Dies soll entsprechend geändert werden.

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

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

Folgende umweltbezogene Informationen liegen vor:

Entwidmung der gewerblichen Baufläche

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.

Sonderbaufläche Ferienhausanlage

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 dargestellten 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg
Brigitte Kram, Bürgermeisterin