

Entwurf

BBP „Hainzeneller“
Gemarkung Ried, Gemeinde Ebersburg, Kreis Fulda
mit integriertem Grünordnungsplan



Inhalt Begründung

1. Planungsanlass und Planungserfordernis	3
2. Lage und Abgrenzung	3
3. Bewertung der Schutzgüter und sonstigen Umweltbelange	7
Geologie, Böden	8
Wasser	9
Klima	9
Flora, Fauna, biologische Vielfalt	11
Landschaft / Landschaftsbild und -erleben	14
Orts- / Landschaftsbild und -erleben	15
Mensch – Gesundheit / Wohlbefinden / Erholung / Wohnen	16
Kultur- und Sachgüter	16
Wechselwirkungen	16
4. Planungsvorgaben	16
Regionalplan Nordhessen 2009	16
Schutzgebiete und sonstige Planungsvorgaben	18
Flächennutzungsplan	18
Landschaftsplan	18
5. Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten	20
6. Städtebauliche Planung	22
Planungskonzept	22
Verkehrerschließung	23
Versorgungsleitungen	23
Wasserversorgung und Entwässerung	23
Bauliche Nutzung	25
7. Grünordnerisches Konzept / Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	26
Eingriffsbewertung	26
Umweltbericht	28

Anlagen:

- BBP „Hainzeneller“ (Entwurf)

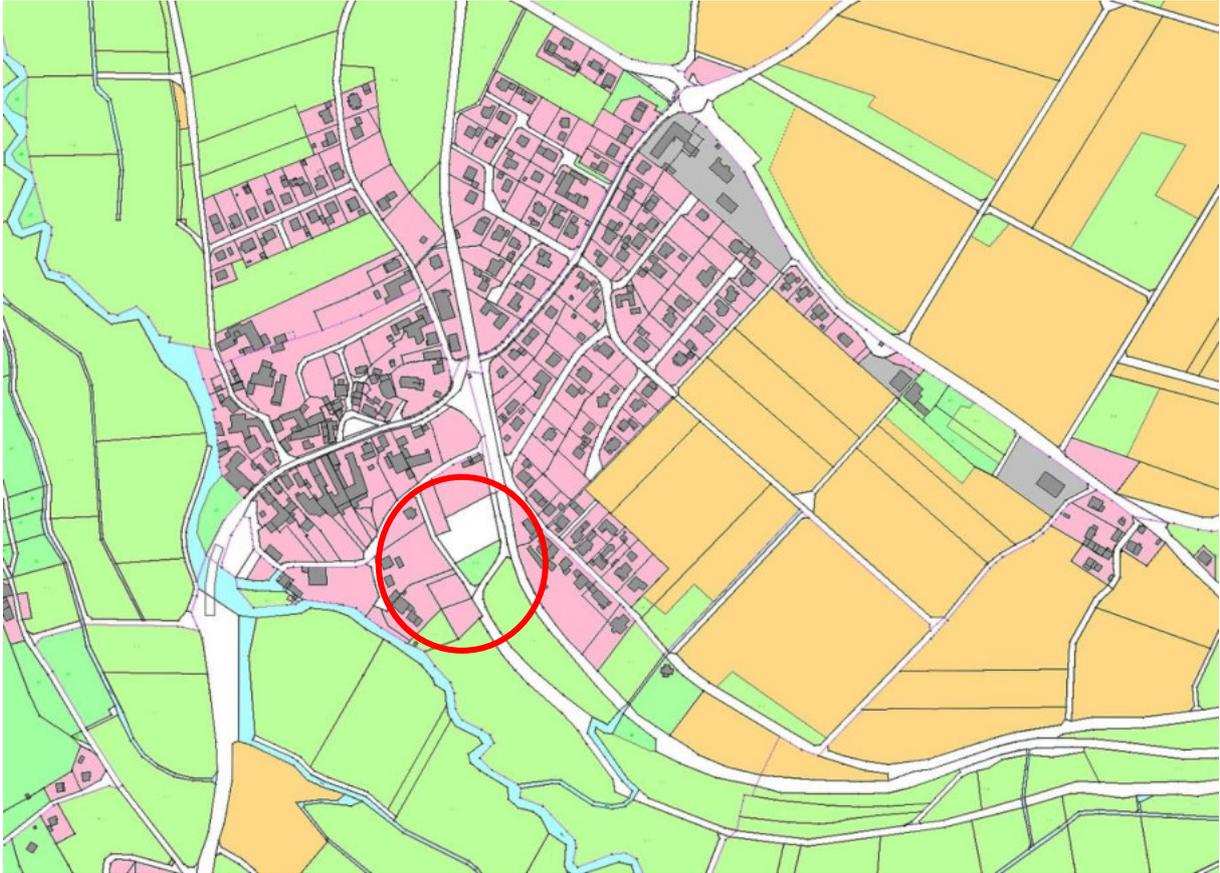


Abb. 1: Übersichtsplan (o.M.)

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Ziel und Zweck des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist die **kurzfristige Bereitstellung von Wohnbauflächen für einen konkret vorhandenen Bedarf im OT Ried.**

Die Gemeindevertretung Ebersburg hat deshalb in ihrer Sitzung am 11.07.2016 den förmlichen Aufstellungsbeschluss hierzu gefasst.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes soll gem. § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt werden.¹

Danach wird von den Verfahrensschritten frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

2. Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Ried, Flur 4 die Flurstücke 7/1 (teilw.), 8/1 (teilw.), 9 (teilw.), 10, 11, 13, 14, 17/1, 17/2 mit einer Fläche von 10.965 m².

¹ Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.



Abb. 2: Geltungsbereich (o.M.)

Das von drei Seiten umbaute Plangebiet öffnet sich nach Süden zur umgebenden Landschaft. Das vorhandene Nutzungsmosaik aus div. Gehölzbeständen, landwirtschaftl. genutzten Hofanschlußflächen (Fahrsilo), Spielplatz, Festplatz, Erdzwischenlager und (Streuobst-)

Wiesenflächen wird von Wegeflächen eingefasst. Zwischen dem Plangebiet und der östl. vorhandenen Wohnbebauung verläuft die Trasse der Rhönbahn Fulda - Gersfeld.



Abb. 3: Flurstück 14 - Fahrsilo



Abb. 4: Flurstück 16 + 17/1 – Spielplatz, Festplatz



Abb. 5: Rhönbahn Fulda - Gersfeld



Abb. 6: Erdzwischenlager, Skateranlage Flurstück 17/1

3. Bewertung der Schutzgüter und sonstigen Umweltbelange²



Abb. 7: Orthophoto

² Gemeint ist hier die Ermittlung des ökologischen Risikos für die einzelnen Schutzgüter. In der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen vereinfachten Variante der ökologischen Risikoanalyse werden die Beurteilungskriterien zusammengefasst und die Bewertung in 5 Stufen vollzogen (keine/sehr gering - gering – mittel – hoch – sehr hoch).

Geologie, Böden

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden fußt auf den gesetzlichen Grundlagen: § 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAItBodSchG) und Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

Generell kommt Böden aufgrund ihrer Eigenschaften und der daraus resultierenden Funktionen hohe Bedeutung für den Naturhaushalt zu (z.B. Filter- oder Pufferfunktion, Lebensraumfunktion u.a.).

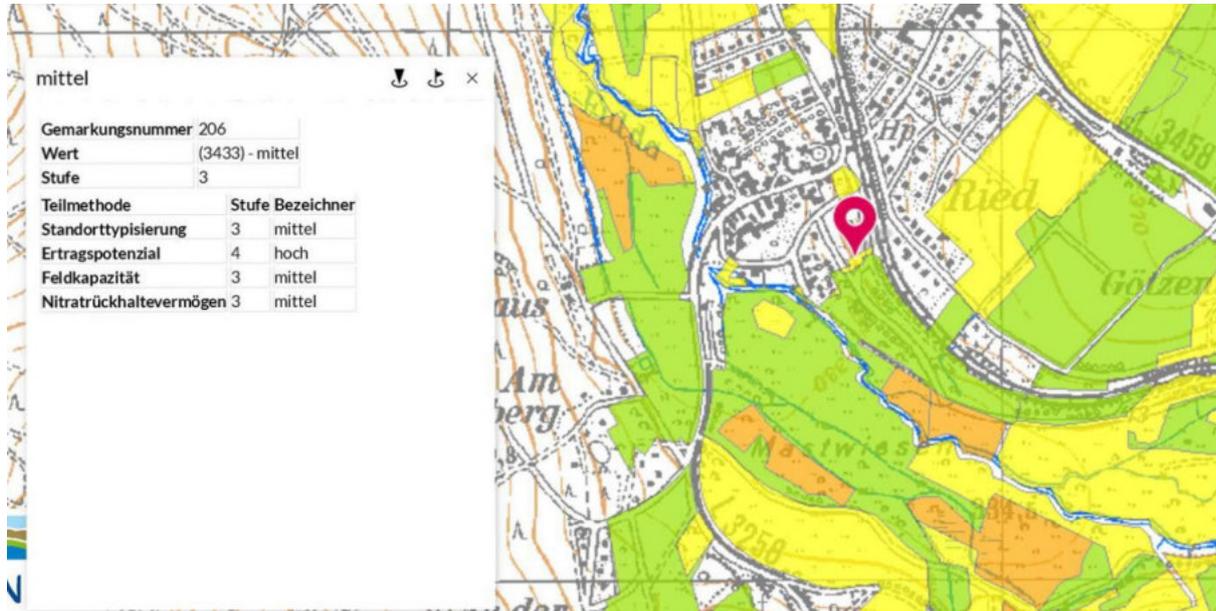


Abb. 8: HLNUG BodenViewer Hessen. 13.02.2017

Auf dem im Plangebiet anstehenden Buntsandstein liegen lösslehmarne Solifluktuionsdecken mit sauren Gesteinsanteilen. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Braunerde, örtl. Podsol-Braunerden und Pseudogley-Braunerden (HLNUG BodenViewer Hessen, Bodenflächendaten 1:50.000).

Trotz der anthropogenen Veränderungen bleiben die wesentlichen Merkmale des Bodens erhalten. Für den Standort werden gemäß HLNUG BodenViewer folgende Angaben gemacht (s. Abb. 8):

- Lebensraum für Pflanzen
Kriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung - mittel
- Lebensraum für Pflanzen
Kriterium Ertragspotential - hoch
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
Kriterium Feldkapazität - mittel
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium
Kriterium Nitratrückhalt - mittel

Bodenflächendaten (s. Abb. 2: Geltungsbereich):

LIIb3-46/43

L = Lehm,

II = Leistungsfähigkeit

b = Klimastufe 7,9-7,0°C

3 = mittlere Wasserversorgung

46 = Grünlandgrundzahl (von 100 Punkten)

43 = Grünlandzahl (von 100 Punkten, letztere unter Berücksichtigung der speziellen lokalen Besonderheiten)

L1b3-52/50

L = Lehm

l = große Leistungsfähigkeit

b = Klimastufe 7,9-7,0°C

3 = mittlere Wasserversorgung

52 = Grünlandgrundzahl

50 = Grünlandzahl

Bewertung gesamt: Grünlandböden mittlerer Güte, die auch recht leistungsfähig sind.

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen i.S. von § 57 des Hess. Wassergesetzes vom 14.12.2010) bekannt. Hinsichtlich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich somit keine weiteren Anforderungen.

Natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Bei der Bestandsermittlung vor Ort gab es bedingt durch den Bewuchs (Dauergrünland) aktuell keine Hinweise auf Bodenerosion

Bewertung

Aufgrund der oben aufgeführten Eigenschaften ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes „Boden“ von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Wasser

Fließgewässer bzw. ständig wasserführende Gräben sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Bewertung

Aufgrund der aufgeführten Eigenschaften weist das Schutzgut „Wasser“ eine geringe Empfindlichkeit auf.

Klima

Der Planungsraum liegt, großklimatisch betrachtet, im Übergangsbereich zwischen dem von atlantischer Meeresluft geprägten Klimaraum Nordwestdeutschlands und den stärker der Festlandsluft ausgesetzten Teilen Mittel- und Süddeutschlands. Das Gebiet ist also dem Klimabezirk „Westliches Mitteldeutschland“ und der Einheit „Nordhessisches Bergland“ zugeordnet. Das Klima wird in seiner Ausprägung durch die geographische Lage im westlichen Rhönvorland bestimmt.

Charakteristische Klimaelemente dieser Lage sind:

Relativ kühle Sommer und mäßig kalte Winter. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 6-7°C. Die mittleren Jahresniederschlagsmengen schwanken zwischen 700 und 900 mm. Darüber hinaus sind durchschnittlich 50-60 Schneetage pro Jahr festzustellen. Die Vegetationsperiode (Tagesmittel >5°C) erstreckt sich auf 200 bis 210 Tage.

Auf den nach Südwest exponierten Grünflächen herrscht Freilandklima, d.h. es liegt eine Fähigkeit zur Kaltluftproduktion vor.

Bewertung

Das Schutzgut „Klima“ weist aufgrund der Lage und Flächengröße eine geringe Empfindlichkeit auf.



Abb. 9: Bestand

Flora, Fauna, biologische Vielfalt

Potentielle natürliche Vegetation:

Die heutige potentielle natürliche Vegetation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald.

Bodenständige Gehölze: Bäume - Buche, (Traubeneiche), in Waldmänteln und Hecken zusätzlich Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Zitterpappel, Hängebirke, Salweide, Eberesche. Sträucher (vor allem in der Feldflur) Hasel, Faulbaum, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Himbeere, Brombeere.

Diese Kartierungseinheit stellt mit. ca. 17,2 % der Blattfläche neben dem Typischen Hainsimsen-Buchenwald die am weitesten verbreitete Einheit im Bereich Blatt CC 5518 Fulda - M 1:200.000 dar.³

Arten und Biotope

Am 02.08.2016 fand ein Ortstermin mit Vertretern der Oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Kassel (ONB) und der Bauaufsicht des Landkreises Fulda statt, bei dem seitens der Gemeinde Ebersburg die anstehende Ausweisung von Baugebieten vorab erörtert wurde. Insbesondere wegen der vorhandenen Erdmieten und dem Gehölzbewuchs im Bereich der Flurstücke 17/1 + 17/2 wurde von Seiten der ONB eine Kartierung von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien empfohlen. Hierbei ist der Fund von Reptilien kein zwingendes Ausschlusskriterium, sondern bedarf einer entsprechend sensiblen Ausgleichsregelung. Die vorhandene Eingrünung, insbesondere der Obstbäume, soll erhalten bleiben. Die auf dem Flurstück 10 vorhandenen Nadelholzbestände stellen naturschutzfachlich keinen besonderen Wert dar. (s. Abb. 9: Bestand)



Abb. 10: Vorh. Erdzwischenlager

³ ... s. Bohn, U., 1981: Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1 : 200.000 - Potentielle Natürliche Vegetation - Blatt CC 5518 Fulda. Schriftenreihe für Vegetationskunde, Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie (Hrsg.), Heft 15. Bonn-Bad Godesberg.

Fledermäuse und Avifauna

Ein Begehungstermin am 29.05.2017 (tagsüber) durch Stefan Zaenker, Arbeitsgemeinschaft für Fledermausschutz Fulda e.V., ergab, dass bedingt durch das vorhandene Nutzungsmosaik das Plangebiet für die sog. "Hausfledermäuse" wie z.B. die Breitflügelfledermaus, das Mausohr und die Zwergfledermaus grundsätzlich als geeignetes Habitat in Frage kommt.

Diese suchen die Nähe des Menschen und leben unter Dächern, hinter Fensterläden, in Rolladenkästen und in Mauerhohlräumen. Streuobstwiesen weisen Altgehölze mit zahlreichen Mulm- und Faulhöhlen sowie abstehender Borke und Spaltenverstecken auf. Diese Strukturen bieten spalten- sowie baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten Quartiermöglichkeiten für den Sommer. Ausreichend geeignete Nahrungsflächen finden die mobilen Tiere auch in der Umgebung, im vorliegenden Fall auch im nahegelegenen Außenbereich. Mögliche Gebäudequartiere könnten sich in den benachbarten (landwirtschaftlichen) Gebäuden befinden. Auch Wochenstuben und Winterquartiere könnten hier vorhanden sein.

Ein Nachweis der im Plangebiet tatsächlich vorkommenden Fledermausarten ist wegen der geringen Größe und dem Zuschnitt der Planfläche schwierig. Die gleiche Feststellung gilt für die planungsrelevanten Vogelarten.

Fazit & Handlungsempfehlung Fledermäuse-/Vogelschutz:

... s. „7. Grünordnerisches Konzept / Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich“

Reptilien-/Amphibienschutz⁴

In der Zeit zwischen Mitte Mai und Ende Juni wurden auf den Flurstücken 17/1 und 17/2 zur Erfassung geschützter Reptilien- und Amphibienarten durch Arnd Roeding, Fulda insgesamt sieben Begehungen durchgeführt. Als unterstützende Maßnahme zum Nachweis von Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und Blindschleiche wurden acht sogenannte „Schlangenbretter“ ausgelegt.

Ergebnisse:

1. Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

- 5 x adult, 3 x subadult -

In Anbetracht der überaus günstigen Habitatsituation im Nahbereich der Untersuchungsfläche (Bahndamm) muss davon ausgegangen werden, dass einzelne Exemplare im Laufe der Jahre zugewandert sind und so eine Kleinpopulation begründen konnten. Vier adulte und ein subadultes Exemplar wurden im Zuge der Untersuchung gesichert und in östlicher Richtung in etwa 200 m Entfernung vom Fundort am Rande der Bahntrasse sowie am Heckensaum des Radweges ausgesetzt.

Anmerkung:

Weitere bekannte Vorkommen der Zauneidechse entlang der Bahnstrecke befinden sich beispielsweise bei Schmalnau, Hettenhausen und Altenfeld sowie nach Westen hin bei Rönshausen und Welkers.

2. Blindschleiche (*Anguis fragilis*)

- 1 x adult -

Unter den heimischen Reptilien stellt die Blindschleiche die geringsten Ansprüche bezüglich der Beschaffenheit ihres Lebensraumes. Im Falle des vorliegenden Einzelfundes kann davon ausgegangen werden, dass sich weitere Individuen innerhalb der Fläche befinden.

⁴ Bearbeiter: Arnd Roeding, Fulda (Juni 2017)



Abb. 11: „Schlangenbretter“



Abb. 12: Sicherung und



Abb. 13: ... Umsetzung

3. Grasfrosch (*Rana temporaria*)
- 1 x adult -

Der Grasfrosch ist im Gegensatz zu vielen anderen Amphibienarten (z. B. Wasserfrosch, Gelbbauchunke oder Kreuzkröte) keine standorttreue Art. Er vagabundiert während seiner Aktivitätsphase saisonal stark und vergleichsweise weiträumig und muss hier als Zufallsfund („Durchzügler“) bewertet werden.

Fazit & Handlungsempfehlung Reptilien-/Amphibienschutz:

... s. „7. Grünordnerisches Konzept / Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich“

Summarische Bewertung

Das Schutzgut „Flora, Fauna, biologische Vielfalt“ weist somit eine mittlere Empfindlichkeit auf.

Landschaft / Landschaftsbild und -erleben

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Osthessischen Bergland und hier zur Haupteinheit Vorder- und Kuppenrhön. Es liegt am Rand des Westlichen Rhönvorlandes (353.1).⁵

Naturräumliche Zuordnung⁶

Das Planungsgebiet ist folgenden naturräumlichen Einheiten zuzuordnen:

Region	3	Hessisches Bruchschollentafelland
Haupteinheitengruppe	35	Osthessisches Bergland
Haupteinheit	353	Vorder- und Kuppenrhön
Untereinheit	353.1	Westliches Rhönvorland

⁵ ... s. Klausning, O., 1974: Die Naturräume Hessens. Hessische Landesanstalt für Umwelt (Hrsg.), Wiesbaden.

⁶ ... s. Klausning, O., 1974: Die Naturräume Hessens. Hessische Landesanstalt für Umwelt (Hrsg.), Wiesbaden.

Die im Bereich des Osthessischen Berglandes gelegene Rhön mit dem vulkanischen Kerngebiet der Hohen Rhön klingt mit nach Norden und Westen abnehmendem Vulkanismus randlich absteigend in die Vorder- und Kuppenrhön aus. Diese bildet eine zwischen spitzen basaltischen Kegeln und breiteren vulkanischen Kuppen von Gewässern stark zerschnittene Plateaulandschaft. Über einer Tafel mittleren Buntsandsteins folgen Schichten des oberen Buntsandsteins (Röt) und, an vulkanisch geschützten Stellen, des Muschelkalks und Keupers, denen dann in der Regel Basaltdecken, -kegel oder -kuppen aufgesetzt sind. Vorder- und Kuppenrhön bilden ein relativ waldarmes, morphologisch in sich nicht einheitliches, aber durch Übergangsformen zusammenhängendes Bergland mit den Untereinheiten Landrücken⁷, Kuppenrhön und Westliches Rhönvorland, an dessen Rand das Plangebiet liegt.

Orts- / Landschaftsbild und -erleben

Die vorliegende Planung wird sich insofern auf das Landschaftsbild auswirken, als die hier unmittelbar betroffenen Flächen in ihrer Struktur und ihrem Erscheinungsbild verändert werden.

Das Plangebiet verschiebt den vorh. Ortsrand. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Deutlichkeit, mit der die geplante Bebauung zu sehen sein wird, und der Eindruck bzw. die subtile Wirkung, die sie beim Betrachter hinterlässt, von Faktoren wie Eingrünung, Entfernung, Betrachtungsperspektive, Größe, Farbe und Form der einzelnen Gebäude sowie der Vorbelastung des umgebenden Geländes abhängig ist.

Bewertung

Aufgrund der oben aufgeführten Eigenschaften ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes „Orts- / Landschaftsbild und –erleben“ von geringer Bedeutung.



Abb. 14: ... südlicher Ortsrand – Wegeparzelle 19

⁷ Über den basaltischen Landrücken ist der Vulkanismus des Vogelsberges mit der Rhön verbunden.

Mensch – Gesundheit / Wohlbefinden / Erholung / Wohnen

Bei der Betrachtung dieses Schutzgutes ergeben sich vielfältige Überschneidungen, insbesondere mit Landschaftsbild und –erleben sowie Klima und Lufthygiene (Immissionsschutz).

Bewertung

Die Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe, die Verkehrsemissionen der Rhönbahn und den Spielplatzlärm werden für das Schutzgut als von sehr geringer Bedeutung bewertet. (Anm.: Lärm von Kinderspielplätzen ist grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen, vgl. § 22 BImSchG. Nicht hinzunehmen brauchen Anwohner eine Lärmbelastung durch missbräuchliche Benutzung der Flächen.)

Kultur- und Sachgüter

Im Umfeld des Planungsgebietes sind keine vor- oder frühgeschichtlichen Bodendenkmäler nach § 19 HDschG bekannt.

Wechselwirkungen

Es sind keine besonders bedeutenden Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter oder kumulierende Effekte festzustellen.

4. Planungsvorgaben

Regionalplan Nordhessen 2009



Abb. 15: Auszug RPN 2009 (o.M.)

Ried hat Anschluss an die Rhönbahn und verfügt über ein reges Vereinsleben und gute Freizeiteinrichtungen. In den Nachbarorten Schmalnau (über Rhönbahn und Fuldardarweg R1 gut erreichbar) sowie Weyhers sind Kindergarten, Grundschule, Lebensmittelmarkt, Hausarzt,

Begründung BBP „Hainzeneller“ OT Ried,

Apotheke u.a. Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Die Verkehrsanbindungen an das überörtliche Netz sind kurz (Fulda:13 km / Anschlussstelle A7 und A66:8 km); die ÖPNV-Anbindung mit Bahn erfolgt im Stundentakt und an Wochenenden im 2-Stundentakt.

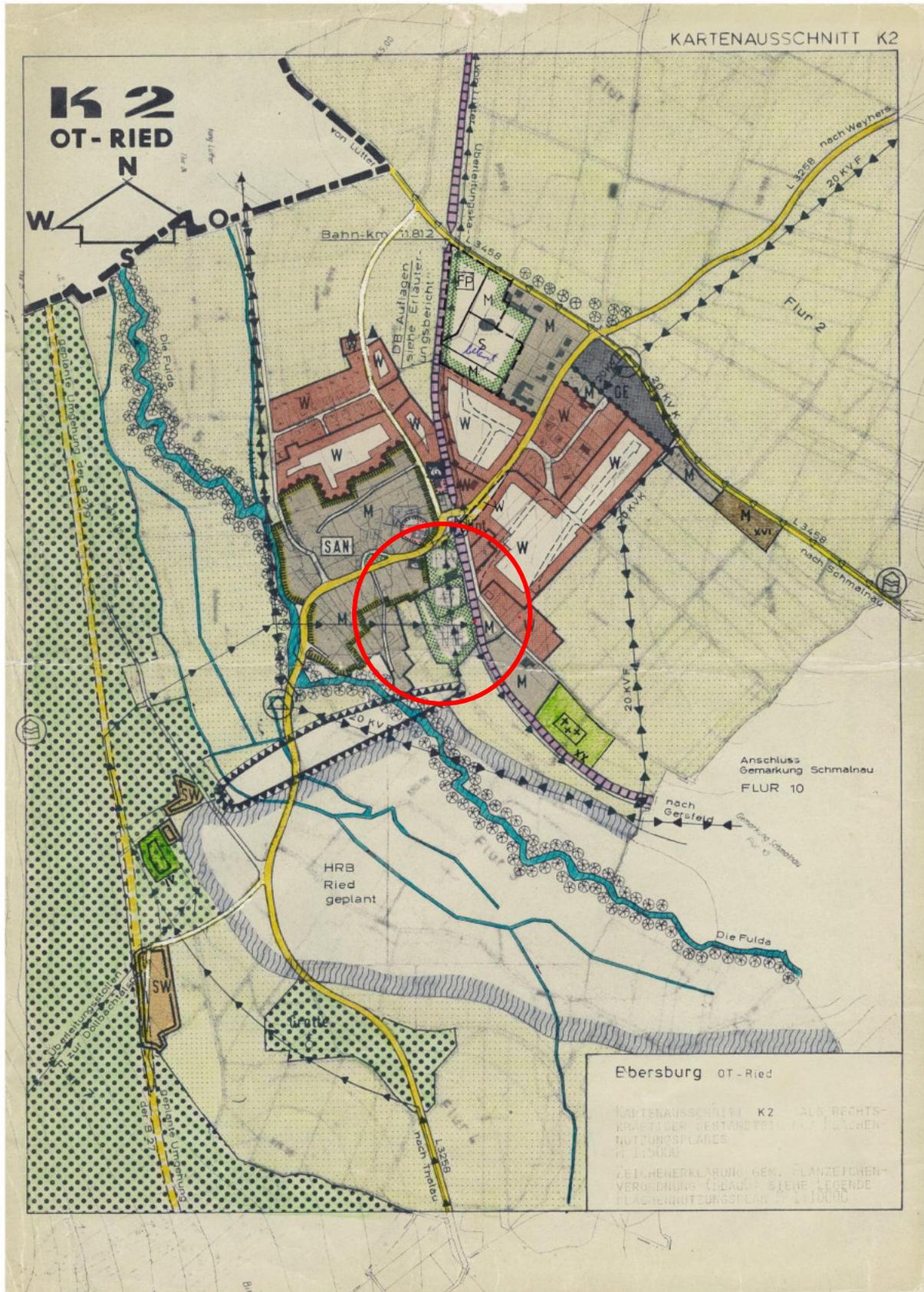


Abb. 16: Auszug FNP 1976 (o.M.)

Schutzgebiete und sonstige Planungsvorgaben

- Im Plangebiet sind keine Flächen/Objekte/Strukturen vorhanden, die gemäß § 23 (Naturschutzgebiete), § 26 (Landschaftsschutzgebiete), § 28 (Naturdenkmäler) oder § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsbestandteile) ausgewiesen oder beantragt sind. Das Plangebiet erfasst keine Flächen, die gemäß § 30 BNatSchG als geschütztes Biotop zu klassifizieren sind.
Südöstl. des Standortes verläuft das Landschaftsschutzgebiet 2631002 „Auenverbund Fulda“.
- "Natura 2000" ist die Bezeichnung für ein kohärentes (zusammenhängendes) ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete. Dieses Netz besteht aus zwei Gebietstypen:
Den "Vogelschutzgebieten" gemäß der EU-Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979, Abl. Nr. L 103, S. 1), den "FFH-Gebieten" gemäß der EU-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere u. Pflanzen (Richtlinie 92/43/EU vom 21.05.1992, Abl. Nr. L 206, S. 7).
Das Plangebiet umfasst oder berührt direkt keine Gebiete, die nach der EU-Vogelschutz-Richtlinie oder EU-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen klassifiziert sind (Natura 2000-Gebiete).
Südl. angrenzend an die Ortslage befindet sich das FFH Gebiet 5323-303 Obere und Mittlere Fuldaue.
- Im Plangebiet sind keine Objekte oder Ensembles vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen.
- Im Umfeld des Planungsgebietes sind keine vor- oder frühgeschichtlichen Bodendenkmäler nach § 19 HDschG bekannt.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (s. Abb. 16) wird die Planfläche als Grünfläche (Spielplatz vorh; Dauerkleingärten gepl.) und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gem. BauGB § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. (Anm.: Der FNP wird im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt durch die Gemeinde geändert.)

Landschaftsplan

Der Geländeverlauf des Plangebietes liegt zwischen 339 und 450 m über N.N. Die Fläche fällt nach Westen ab

In der Karte „Bestand, Blatt 1“ und „Siedlungsentwicklung, Blatt 3“ (Stand 07.2003; Anzeigeverfahren 18.07.2006, Az. 27.1P23-4) wird das Gebiet als „Siedlungsfläche“, „Spielplatz“ und „Grünland trockener-frischer Standorte“ und „Obstgehölze“ im südl. Bereich dargestellt (s. Abb. 17 + 18).

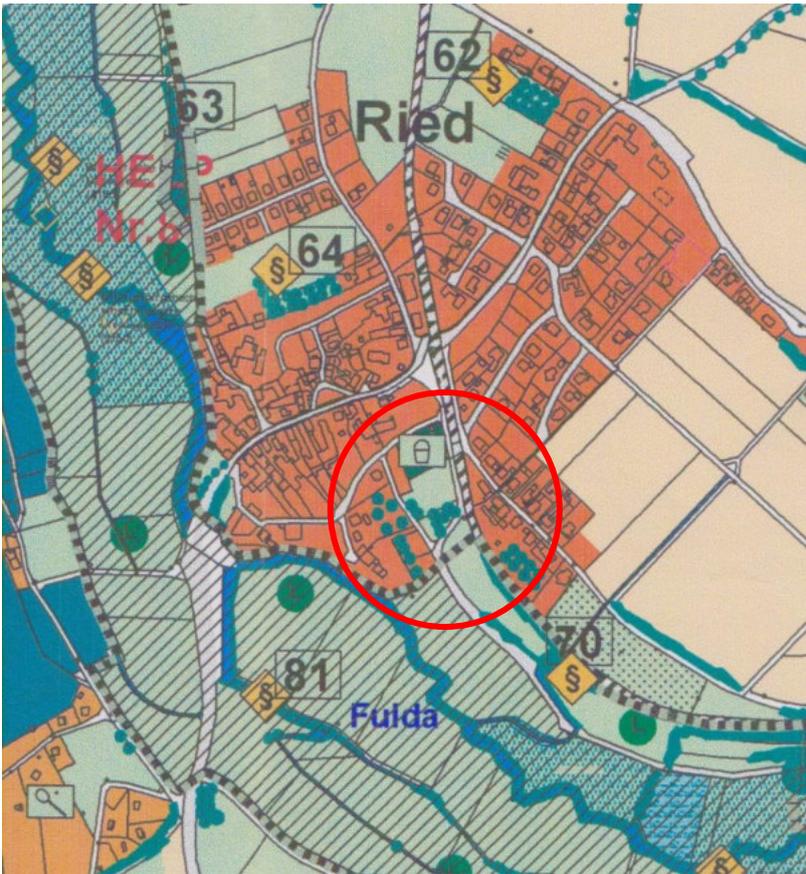
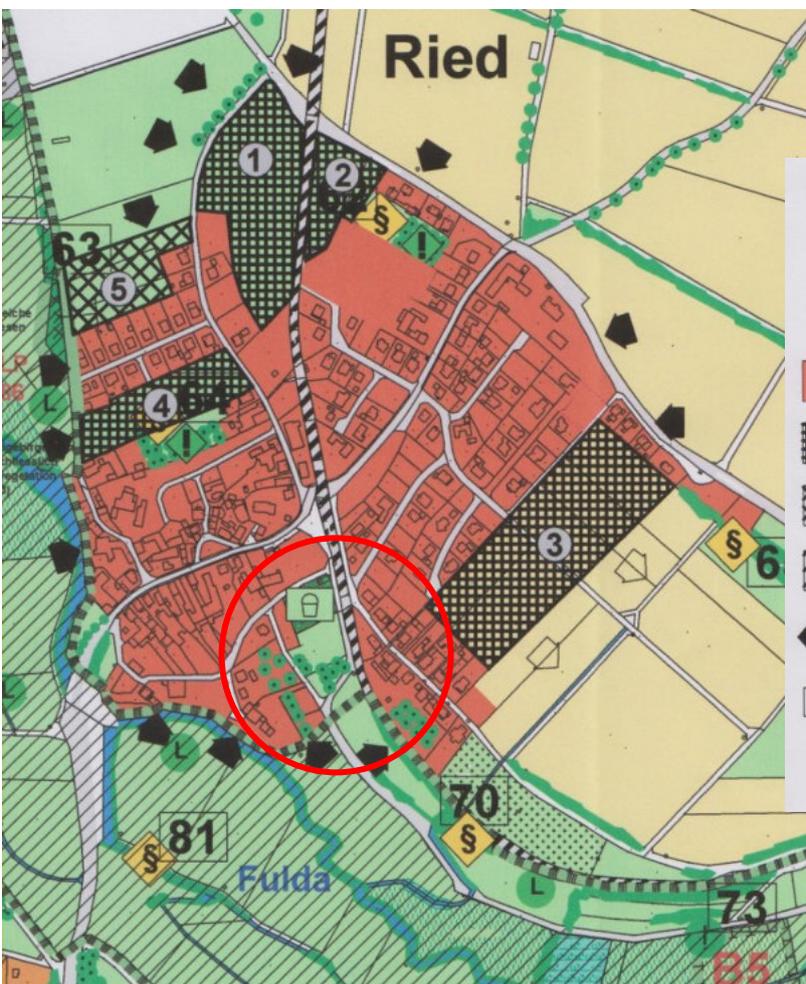


Abb. 17: LP Bestand



SIEDLUNGSENTWICKLUNG

-  Bestehende Siedlungsfläche, teilweise noch nicht bebaut
-  Potentielle Siedlungsfläche aus landschaftsplanerischer Sicht akzeptabel
-  Potentielle Siedlungsfläche aus landschaftsplanerischer Sicht problematisch
-  Potentielle Siedlungsfläche aus landschaftsplanerischer Sicht unerwünscht
-  Begrenzung zukünftiger Siedlungsentwicklung
-  zukünftige Siedlungsentwicklung möglich
-  Erhalt von Freiflächen im baurechtlichen Innenbereich

Abb. 18: Entwicklung

5. Planungsalternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten „Alternativenprüfung“ besonders unter Berücksichtigung der Belange gem. § 1 Abs. 5 BauGB wurde im Vorfeld der Planung eine Abwägung von in Betracht kommenden alternativen Standorten vorgenommen.

Im Zuge einer Baulückenerhebung (Tab. s.u.) konnten einige Flächen mobilisiert und mittlerweile auch vermarktet werden. Auf dieser Grundlage wurden weitere verschiedene Möglichkeiten zur Ausweisung eines kleinen Baugebietes geprüft.

	Baulücken insgesamt	... davon stehen zum Verkauf	... davon stehen derzeit nicht zum Verkauf bzw. fehlt eine Rückmeldung der Eigentümer	Leerstehende Wohngebäude, die zum Verkauf angeboten werden
Ebersberg	1	-	1	-
Ried	8	1	8	1
Schmalnau	12	5	7	-
Thalau	36	4	32	1
Weyhers	15	4	11	-
GESAMT	72	13	59	2

Am 02.08.2016 fand ein Ortstermin mit Vertretern der Oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Kassel und der Bauaufsicht des Landkreises Fulda statt, bei dem seitens der Gemeinde Ebersburg die anstehende Ausweisung von Baugebieten anhand von Lageplänen, Flächennutzungsplan sowie Landschaftsplan erörtert wurde.

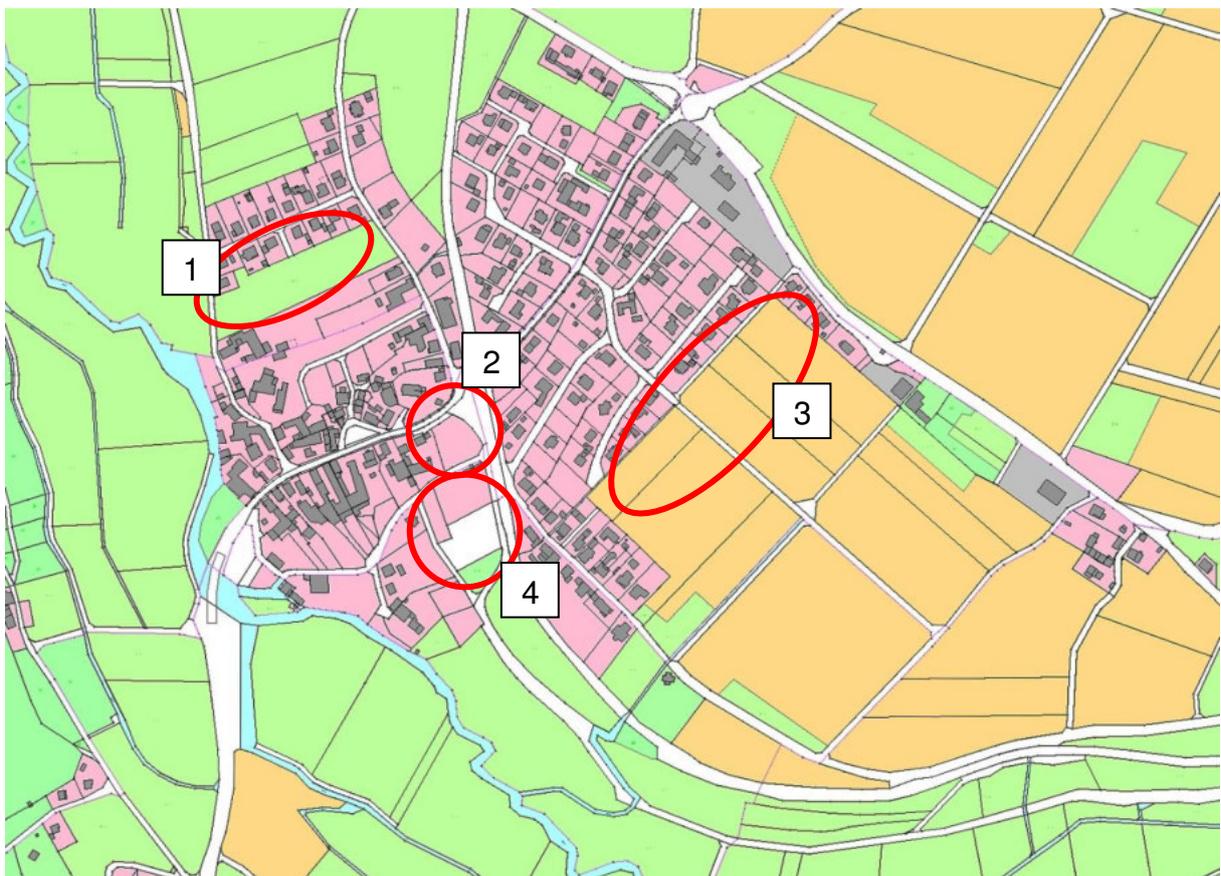


Abb. 19: Standortalternativen

Dabei wurden für folgende Flächen konkretere Vorüberlegungen angestellt:

- 1: ... fehlende Flächenverfügbarkeit
- 2: ... fehlende Flächenverfügbarkeit; Bedenken Denkmalschutz (Sichtachse Wehrkirche)

- 3: ... fehlender Bedarf für die relativ große Anzahl von Baugrundstücken
- 4: ... Bebauung in Teilbereichen möglich; naturschutzfachliche Belange (= Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Streuobst) berücksichtigen



Abb. 20: Erdaufschüttung Flurstück 17/1



Abb. 21: Streuobst Flurstück 17/1 + 17/2

6. Städtebauliche Planung

Planungskonzept

Städtebauliches Ziel der vorliegenden Planung ist es, kurzfristig Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.



Abb. 22: Planungskonzept

Das Planungsgebiet stellt eine Arrondierung der Wohnbauflächen der Ortslage dar.

Verkehrerschließung



Abb. 23: ... befestigte Wegeflurstück 13

Das Gebiet wird über die Straße „Hainzeneller“ angebunden.

Für die innere Erschließungsstraße - das befestigte Wegeflurstück 13 - ist ein Querschnitt mit einer Gesamtbreite von $<6,25$ m geplant. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg etc. bleibt einer späteren Straßenplanung vorbehalten.

Versorgungsleitungen

In den Verkehrswegen sind bei Bedarf die Trassen für Strom und Telekommunikation zu berücksichtigen. Schaltkästen der Versorgungsträger sind auf den Grundstücken zu dulden.

Wasserversorgung und Entwässerung

Die wassertechnische Erschließung des Geltungsbereiches wird unter Berücksichtigung von Belangen des Brandschutzes und der Wasserhygiene innerhalb eines gesonderten Ausführungsplanes dargestellt.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes wird in einer gesonderten Fachplanung konzipiert und umgesetzt.

Regenwassermanagement:

Wegen der allseits bekannten negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Entwässerungsnetze ist vorgesehen, die Entwässerung des geplanten Wohngebietes im Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz der Ortslage und das nächstmögliche Gewässer vorzunehmen. Ein Anschluss hieran ist grundsätzlich möglich.

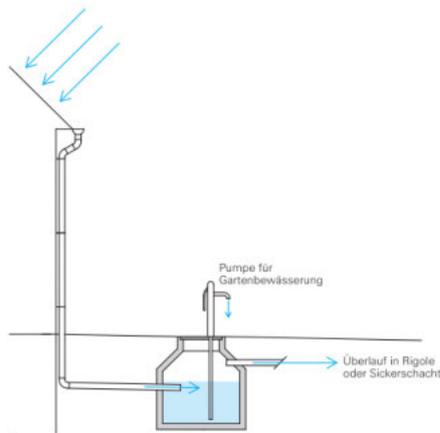
In die öffentlichen Abwasseranlagen darf nur häusliches bzw. gewerbliches Schmutzwasser unter Beachtung der Einleitbedingungen der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes „Oberes Fuldataal“ eingeleitet werden.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Eine gepl. Versickerung von Oberflächenwasser darf nicht zu einer Vernässung der Nachbargrundstücke führen.

Unter Beachtung der Trinkwasserverordnung und der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind auf den Grundstücken weitere technische Möglichkeiten zur Abflussverzögerung bzw. zur Abflussreduzierung des nicht stark verschmutzten Niederschlagswassers durch Dachbegrünung, Regenwassernutzungsanlagen oder offene Teiche zu prüfen.

Merkmale der Dachbegrünung:

- Reduzierung der Abflussmenge und Abflussspitze durch Verdunstung und verzögerten Abfluss
- Gute Reinigungsleistung durch bepflanzen Bodenkörper
- Längere Haltbarkeit gegenüber Kiesdächern (das heißt bauphysikalischer Schutz)
- Geringer Pflegeaufwand bei Extensivbegrünung
- Ermäßigung der Niederschlagswassergebühren möglich
- Einsatz auch auf geneigten Dächern möglich



Prinzipanschnitt einer Zisterne

Regenwassernutzung bietet sich vor allem für die Gartenbewässerung an. Die einfachste Form der Regenwassernutzung ist die Regenwassertonne. Über einen Klappmechanismus im Fallrohr wird das Regenwasser von der Dachrinne in die Regentonne umgeleitet.

Mit der Nutzung einer Zisterne wird ein wichtiger Beitrag zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung geleistet. Das Regenwasser wird nicht direkt abgeleitet, sondern genutzt. Durch das Einsparen von Gießwasser lassen sich auch die Trinkwasserkosten reduzieren. Der Überlauf einer Zisterne ist an eine nachgeschaltete Rigole anzuschließen.

Drainageleitungen dürfen nur an das Regenwassersystem angeschlossen werden. Erforderlichenfalls ist das Drainagewasser zu pumpen.

Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Bauliche Nutzung

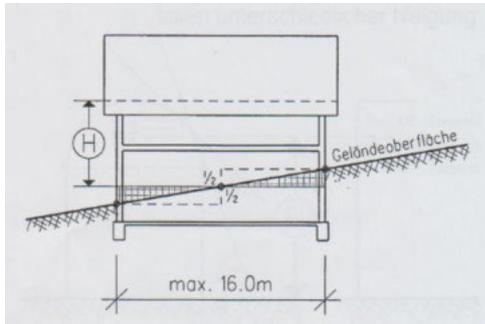
Nach der im Plan vorgeschlagenen Einteilung ergeben sich Grundstücksgrößen von 950 bis 1250 m² (s. auch Abb. 22: Planungskonzept).

Durch einen Flächentausch wird die Anzahl der Baugrundstücke optimiert. Das wegen seines Zuschnitts und der Exposition ungünstig gelegene Flurstück 14 (Fahrsilo) wird Teil des vorhandenen Spielplatzes. Ein Teil des „Festplatzes“ (s. Abb. 2) wird überbaubar.

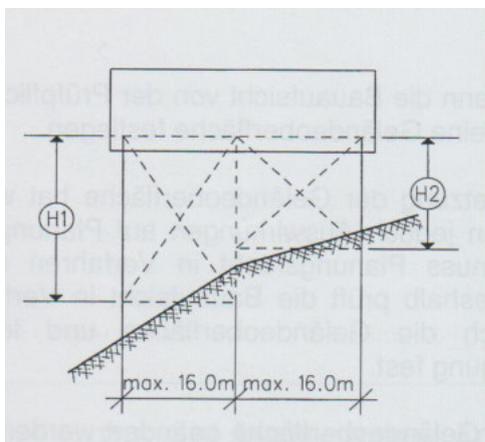
Die vorgeschlagenen Nutzungsschablonen berücksichtigen die natürlichen Gegebenheiten ebenso wie die unterschiedlichen Bedürfnisse und Möglichkeiten der zukünftigen Bauherren. Siehe hierzu die Festsetzungen mittels Planzeichen bzw. „Textliche Festsetzungen“ im BBP.

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen nach § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO; alle anderen Nutzungen sind ausgeschlossen. Gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO sind Hühner bei einer Kleintierhaltung ausdrücklich ausgeschlossen. Hinsichtlich Flächenverbrauch und der konkreten Flächenversiegelung wird auch eine zweigeschossige Bauweise erlaubt, zumal auch Pult- und Flachdächer zulässig sind und eine geringere Grundfläche aus energetischer Sicht sinnvoller sein kann.

Die Gebäudehöhe wird durch Angabe der max. Wandhöhe „H“⁸ in Kombination mit Regelung der Dachneigung begrenzt, um die Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten. Als Bezugspunkt für den Fußpunkt der max. Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche (= Urgelände bzw. letzte genehmigte Geländeoberfläche). Die Geländeoberfläche wird unmittelbar an der Außenwand ermittelt. Bei der Ermittlung des Geländeanschnitts bleiben Nebengebäude und Garagen unberücksichtigt.



Ist das Gelände entlang der Außenwand geneigt, liegt also der Fußpunkt der Höhe „H“ bei natürlichem Geländeanschnitt nicht in der Waagrechten, so kann die Grundlinie gemittelt werden. Diese Mittelung ist für jede Außenwand oder jeden Außenwandteil separat durchzuführen. Der einzelne Wandabschnitt darf jedoch nicht länger als 16 m sein. Die Höhe „H“ ist dann aus der „gemittelten“ Geländeanschnittslinie festzustellen.



Diese abschnittsweise „Mittelung“ ist auch bei „gestaffelten“ Wänden bezogen auf den „jeweiligen Wandabschnitt“ durchzuführen, gleich ob die Wände in die Tiefe oder in der Höhe gestaffelt sind.

⁸ „Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand“ (§ 6 Abs. 4 Satz 2 HBO)

Im Vorgriff auf DWA 102 (Entwurf)⁹ sind unbeschichtete Metalleindeckungen nur bis max. 20 m² zulässig.

7. Grünordnerisches Konzept / Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Die im Plan ausgewiesenen „überbaubaren Flächen“ nehmen Rücksicht auf den vorh. Gehölzbestand, insbesondere Laub- und Obstgehölze.

Für den Erhalt des prägenden Baumbewuchses des nicht im Geltungsbereichs liegenden Teils des Spielplatzes ist eine Selbstverpflichtung der Gemeinde geplant.

Der im Bereich der Flurstücke 17/1 und 17/2 vorhandene Gehölzbestand wird über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan dauerhaft erhalten.

Eine gepl. teilweise Verlagerung der Erdmiete kann als Puffer zwischen Wohnbebauung und Skateranlage und gleichzeitig als (Reptilien-)Ersatzbiotop wirken.

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Bei allen Gehölzpflanzungen sind möglichst standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Gehölzauswahl sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren.

Die Pflanzmaßnahmen sind in zeitlichem Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeiten folgenden Vegetationsperiode.

Fazit & Handlungsempfehlung Fledermaus- und Vogelschutz:

Eine Gefährdung vorkommender Fledermausarten kann ausgeschlossen werden, sofern im Plangebiet vorhandene Gehölzstrukturen weitgehend erhalten bleiben. Darüber hinaus könnten an entstehenden Neubauten Fledermausquartiere in Form von Fledermauskästen oder ähnlich geeigneten Strukturen geschaffen werden.

Fazit & Handlungsempfehlung Reptilien-/Amphibienschutz:

Die Voraussetzungen für eine unproblematische und erfolgreiche Umsiedlung der betroffenen Arten sind aufgrund der hohen Lebensraumqualität des Gesamtgebietes als optimal zu bezeichnen. Es sollen im Vorfeld einer baulichen Eingriffsmaßnahme die aktuelle Bestandssituation erfasst und gegebenenfalls weitere Tiere in die beschriebenen Ausweichhabitate umgesetzt werden.

Eingriffsbewertung

Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen und Belastungen ist der erforderliche Ausgleich zu schaffen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (s. BauGB § 1a Abs. 3).

⁹ Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft und Abfall (DWA): Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Entwurf (Oktober 2016)

Naturschutzrechtlich liegt ein Eingriff vor, wenn die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes¹⁰, das Landschaftsbild¹¹, der Erholungswert oder das örtliche Klima erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden.

Durch die Umsetzung eines Bauleitplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Bei der Beurteilung der Eingriffe wird zwischen nicht erheblichen/ nicht nachhaltigen und erheblichen/nachhaltigen Wirkzeiträumen unterschieden.

Nicht erhebliche/ nicht nachhaltige Eingriffe:

Zu ihnen zählen die auf den Zeitraum der Bauarbeiten beschränkten (baubedingten) Beeinträchtigungen¹², wenn sie anschließend durch entsprechende Maßnahmen rekultiviert und in den Ausgangszustand rückgeführt werden.

Erhebliche/ nachhaltige Eingriffe – Konfliktbereiche:

Zu ihnen zählen die nicht rekultivierten Beeinträchtigungen aus dem Bauzeitraum und die anlagenbedingten¹³ bzw. betriebsbedingten¹⁴ Beeinträchtigungen. Die Bewertung ist aus der ermittelten Bedeutung der betroffenen Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter abzuleiten: Bei der Betroffenheit von Elementen mit besonderer Bedeutung kann grundsätzlich von einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung ausgegangen werden. Hingegen ist die Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit bei Beeinträchtigungen von Wert- und Funktionselementen allgemeiner Bedeutung fallbezogen zu prüfen.

Erheblichkeit der Eingriffe:

Geologie und Böden

- Bei der Betroffenheit des Schutzgutes Böden muss grundsätzlich von einer insgesamt mittleren Erheblichkeit ausgegangen werden. Der Verlust von Flächen durch Überbauung/Versiegelung ist vor Ort nicht ausgleichbar.

Wasser

- Bei der Betroffenheit des Schutzgutes Wasser muss grundsätzlich von einer insgesamt geringen Erheblichkeit ausgegangen werden. Der Verlust von Flächen durch Versiegelung und Überbauung ist durch Wassermanagement teilweise ausgleichbar.

Klima / Luft

- Insgesamt ist, sofern den gesetzlichen Grundlagen und aktuellen technischen Erfordernissen jeweils Rechnung getragen wird, von einer geringen Erheblichkeit auszugehen

Flora und Fauna, Biodiversität

- Der direkte Verlust des bestehenden Lebensraumes innerhalb des Geltungsbereiches kann durch die im Umfeld befindlichen Lebensräume gleichen Typs teilweise kompensiert werden. Bei der Betroffenheit des Schutzgutes kann grundsätzlich von einer insgesamt mittleren Erheblichkeit ausgegangen werden. Durch die

¹⁰ Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Beeinträchtigt wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, wenn seine Funktionsfähigkeit nennenswert nachteilig beeinflusst und in diesem Sinne gestört wird. Solche Funktionsstörungen können sich sowohl auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes als auch auf ihr Zusammenwirken beziehen.

¹¹ Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Beeinträchtigt wird das Landschaftsbild durch:

- Beseitigung und Überformung von Oberflächenformen (Relief und Oberflächengewässer) und Umbau von Vegetation,
- Veränderung raumprägender und -gliedernder Strukturen,
- Erhebliche Einschränkung oder Verhinderung der sinnlichen Wahrnehmbarkeit solcher raumprägenden und -gliedernden Elemente,
- Hinzufügung neuer Elemente zu dem Beziehungsgefüge, die als störend empfunden werden, weil sie gegenüber dem bestehenden Gefüge wesensfremd sind.

¹² Baubedingte Wirkfaktoren treten nur während der Bauzeit auf und sind zeitlich begrenzt.

¹³ Anlagebedingte Wirkfaktoren werden durch das Objekt an sich dauerhaft, nachhaltig hervorgerufen.

¹⁴ Betriebsbedingte Auswirkungen treten erst nach der Inbetriebnahme der Anlage auf und sind dauerhaft bzw. periodisch wiederkehrend.

vorgesehenen (grünordnerischen) Festsetzungen sind die Eingriffe teilweise vor Ort ausgleichbar.

Orts- / Landschaftsbild

- Wegen der vorgesehenen (grünordnerischen) Festsetzungen und wegen der Vorbelastung des Raumes wird der Eingriff für das Schutzgut als gering eingestuft.

Mensch - Gesundheit/Wohlbefinden/Erholung/Wohnen

- Für die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden gehen, sofern den gesetzlichen Grundlagen und aktuellen technischen Erfordernissen jeweils Rechnung getragen wird, keine erkennbaren Gefahren aus.

Die bisherige Bedeutung als Freizeit- und Erholungsfläche bleibt erhalten.

Der gepl. Eingriff wird für das Schutzgut als insgesamt gering eingeschätzt.

Kultur- und Sachgüter - entfällt -

Gem. BauGB § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund wurden im vorliegenden Plan keine **externen** Flächen zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffsfolgen gem. § 9 Abs 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB geprüft und festgesetzt.

Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren wird gem. BauGB § 13 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Aufgestellt:

Tann, August 2017

Ebersburg, August 2017

H.-J.Krenzer
LandschaftsArchitekt



Ludwigstraße 3
36142 Tann/Rhön
Fon 06682/700
Fax 06682/919081
buero@krenzer-tann.de



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Ebersburg
Schulstr. 3
36157 Ebersburg

.....
Brigitte Kram
(Bürgermeisterin)