

**BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEFLÄCHE FEUERSTEINSMÜHLE“
BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

Entwurf, 22.06.2020

Inhalt	Seite
1 PLANUNGSERFORDERNIS	1
2 SITUATION	1
2.1 Planungsgebiet	1
2.2 Planungsvorgaben	2
3 STÄDTEBAULICHE PLANUNG	2
3.1 Planungskonzept	2
3.2 Verkehrliche Erschließung	2
3.3 Ver- und Entsorgung	2
3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
4 UMWELTBERICHT	4
4.1 Einleitung	4
4.2 Standort	5
4.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope	5
4.4 Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen	5
4.5 Weitere Belange des Umweltschutzes	8
4.6 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	8
4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
4.8 Eingriffs-Ausgleichsplanung	9
4.9 Zusätzliche Angaben	9
4.10 Zusammenfassung des Umweltberichts	10
4.11 Quellen	10

1 PLANUNGSERFORDERNIS

Der ansässige Betrieb muss erweitert werden. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ebersburg am 17.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbefläche Feuersteinsmühle“ beschlossen.

2 SITUATION

2.1 Planungsgebiet

Teilbereich A des Bebauungsplans liegt südlich des OT Weyhers am Rand des Weilers Feuersteinsmühle im Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens „Ebersburg – Ebersberg (VF 2442)“. Nördlich verläuft die L 3307, westlich die L 3258. Es umfasst in der Gemarkung Weyhers, Flur 6, die Flurstücke 24/2, 24/3, 26/3, 27/1, 29/2, 29/3, 29/6, 29/7, 29/8, 29/9, 30, 31/4, 31/6 und 32 und in der Gemarkung Ebersberg, Flur 1, die Flurstücke 88/1 teilweise (Lütter), 90 und 91 in einer Gesamtgröße von ca. 4,7 ha. Es handelt sich um ca. 3,2 ha bestehendes Betriebsgelände und ca. 1,5 ha Erweiterungsflächen. Das Planungsgebiet wird begrenzt im Westen und Norden durch landwirtschaft-

liche Flächen sowie im Südosten durch Straße und Ortslage Feuersteinsmühle und die Lütter.

Teilbereich B des Geltungsbereichs liegt im Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens „Ebersburg – Weyhers (VF 2391). Er umfasst das Grundstück in der Gemarkung Weyhers, Flur 5, Flurstück 27 teilweise in einer Größe von ca. 0,8 ha.

2.2 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Nordhessen 2009 wird für den Standort "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" ausgewiesen. Zudem ist das Gelände von „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ betroffen.

Im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebersburg wird für diesen Standort „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt, wozu eine entsprechende Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet bereits in Aussicht gestellt wurde.

3 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1 Planungskonzept

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, kurzfristig benötigte **Gewerbeflächen** als Erweiterung für den örtlichen Betrieb zur Verfügung zu stellen - als Teilbereich der später möglichen Füllung des Kreuzungsbereichs zwischen L 3307 und L 3285 gemäß Flächennutzungsplan. Dabei soll der bestehende Betrieb planungsrechtlich gesichert werden.

Zusätzlich sollen in diesem Verfahren gemeindliche **Wegegrundstücke** (Fußweg Gem. Weyhers Flur 6 F1St. 26/3 teilweise und Zufahrt Gem. Weyhers Flur 6 F1St. 27/1) zur betrieblichen Nutzung bzw. Erschließung übereignet werden. Die Erschließung des Grundstücks Gem. Weyhers, Flur 6, Flurstücke 29/2 und 29/6 ist vertraglich zu sichern.

Nicht mehr als solche genutzte (ehemalige) **Gewässergrundstücke** fallen dem Betriebsgelände zu. Das entspr. zu entwidmende Grundstück Gem. Weyhers Flur 6 F1St. 30 und das bereits ohne Gewässereigenschaft existente Grundstück des ehemaligen Mühlgrabens Gem. Ebersburg Flur 1 F1St. 90 (Plangenehmigung „Verfüllung des Betriebsgrabens“ vom 23.01.1998, Az.: L I 2/4 – 79 i 08) werden als Gewerbegebiet festgesetzt.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird verkehrlich weiterhin über die Gemeindestraße „Feuersteinsmühle“ an die L 3307 angebunden. Für den ruhenden Verkehr gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Ebersburg vom 28.04.1995. Ausnahmen werden im jeweiligen Bauantragsverfahren geregelt.

Ein Teilstück des Wirtschaftswegs Gemarkung Weyhers, Flur 6, Flurst 26/3 wird im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens eingezogen und dem Gewerbegebiet zugeführt, da der Bedarf für die Öffentlichkeit entfallen ist. Die Betriebszufahrt Gemarkung Weyhers, Flur 6, Flurstück 27/1 wurde bereits als Firmengelände umgestaltet, so dass die Entwidmung von öffentlicher Verkehrsfläche anstand.

3.3 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich erfolgt Anschluss an bestehende betriebliche Systeme.

Die **Trinkwasserversorgung** geschieht derzeit über die bereits vorhandene Bebauung. Grundsätzlich ist hier auch bei weiteren, geplanten Bauvorhaben die Versorgung mit Trinkwasser sichergestellt. Abhängig vom zukünftigen Trinkwasserbedarf sind unter Umständen zusätzliche Anschlüsse erforderlich bzw. wirtschaftlich sinnvoll.

Die zusätzliche **Entwässerung** des nördlichen Außenbereichs erfolgt über das Betriebsgelände (wird durch Baulast gesichert). Zur kontrollierten Einleitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter Lütter wird eine Regenrückhaltung errichtet.

Im Sinne des **Brandschutzes** kann bei einer theoretisch möglichen Gebäudehöhe von rund 16 m ein Hubrettungsfahrzeug den beplanten Bereich innerhalb der Hilfsfrist der Stufe 1 nach Anlage zur FwOV nicht erreichen. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen und einer Höhe von mehr als 7m OKRF können Rettungsgeräte der Feuerwehr als zweiter Rettungsweg nicht berücksichtigt werden. Aufgrund der Einstufung als Gewerbegebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für zwei Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten. Näheres regelt das zu den konkreten Bauvorhaben zu erstellende Brandschutzkonzept.

Die **Löschwasserversorgung** zur Abdeckung des Brandschutzes ist über die im nördlichen Bereich vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung mit 48 m³/h bzw. über die im südlichen Bereich vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung mit 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar sichergestellt, wobei entsprechend dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt heranzuziehen sind (s.o. Brandschutz). Darüber hinaus steht als vorrangige Löschwasserentnahmestelle die Lütter zu Verfügung.

Die **Stromversorgung** ist vom Leistungszuwachs aufgrund geplanter baulicher Erweiterungen des ansässigen Betriebs abhängig. Gegebenenfalls muss dann die Versorgung mit elektrischer Energie über eine kundeneigene Trafostationen direkt aus dem 20-kV-Netz erfolgen. Die Verlegung eines 20-kV-Erdkabels als Ersatz für die über die jetzige Grundstücksparzelle Gemarkung Weyhers, Flur 6, Flurstück 32 verlaufende 20-kV-Freileitung, ist geplant und wird als zusätzliches Leitungsrecht entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Im Bereich der Wegeparzelle Gemarkung Ebersberg, Flur 1, Flurstück 87/1 befindet sich eine von der OsthessenNetz GmbH betriebene **Erdgas**versorgungsleitung der RhönEnergie Osthessen GmbH. Innerhalb des Geltungsbereichs ist daher grundsätzlich ein Erdgasanschluss möglich, vorausgesetzt das Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsprüfung steht dem nicht entgegen.

Im Planbereich befinden sich **Telekommunikationslinien** der Telekom. Es ist sicherzustellen, dass bestehende Nutzungsrechte der Telekom auf neue Grundstücke übertragen werden bzw. Telekommunikationslinien in einzuziehenden öffentlichen Grundstücken berücksichtigt werden.

3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Einzelhandels- sowie Großhandelsbetriebe mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind ausgeschlossen. Der Ausschluss ist erforderlich, um entsprechend den Zielen und Grundsätzen des RPN 2009 keine regionalplanerisch und städtebaulich unerwünschten Einzelhandels- und Selbstbedienungsgroßhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten aus den Ortskernen ausgelagert werden. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gewerbegebiet ansässigen produzierenden, reparierenden, installierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche nur 10 % der Fläche der Betriebsgebäude bzw. maximal 100 m² beträgt.

Zwar rückt die gewerbliche Fläche nicht bis an die Ortslage von Weyhers heran, der aus § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes - BImSchG abgeleitete Trennungsgrundsatz legt jedoch die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen Wohngebieten und gewerblichen Bauflächen nahe. Deshalb birgt die Planung ein gewisses Konfliktpotential in Bezug auf die von dem Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen (TA Luft, TA Lärm, Gerüche etc.) auch im Hinblick auf evtl. spätere Erweiterungen in Richtung Norden dar. Dem wird durch die verpflichtende Festsetzung von entsprechenden Immissionsschutz-

gutachten im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren für wesentlich störende Betriebe (Holzbau, Zimmerei, Sägewerk) - zum Nachweis der Verträglichkeit einer erweiterten gewerblichen Nutzung mit der nahegelegenen Wohnnutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen aus dem geplanten Gewerbegebiet - Rechnung getragen.

Die nach § 8, Abs. 3, Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig, da betriebliche Belange dies erfordern (könnten).

Um dem Betriebsbedarf und dem Landschaftsbild gerecht zu werden, werden gestufte Gebäudehöhenbegrenzungen festgesetzt mit Bezug auf NN. Lokale Referenzhöhe ist die Höhe Fertigfußboden des Verwaltungsgebäudes mit 358,0 m ü NN.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Ein am Standort ansässiger Betrieb muss erweitert werden. Daher ist die Aufstellung des entsprechend hier behandelten Bebauungsplans „Gewerbefläche Feuersteinsmühle“ erforderlich.

4.1.2 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich in der Beurteilung der Auswirkungen der im Bauleitplan fixierten Siedlungs-/Infrastrukturentwicklung an den in den Fachgesetzen dargestellten umweltgesetzlichen Zielen und Vorgaben und den nachfolgenden übergeordneten raumordnerischen Zielvorgaben und Fachplanungen.

In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

Gesetz	Ziele für die Umweltprüfung/Landschaftsplanung
Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> Nachhaltige städtebauliche Entwicklung Schaffung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Sparsamer / schonender Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung/ Innenentwicklung Vermeidung erhebl. Beeintr. des Landschaftsbildes + Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), ergänzt durch Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> Schutz, Pflege + Entwicklung von Natur + Landschaft Erhalt, Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz), Prüfung Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten Eingriffsregelung
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur San. von Altlasten (BBodSchG), ergänzt durch Hess. Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzges. und zur Altlastensan. (HAltBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung der ökolog. Leistungsfähigkeit der Böden Erhalt der Bodenfunktionen Abwehr schädlicher Bodenveränderungen Sanierung von Altlasten
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ergänzt durch Hessisches Wassergesetz (HWG)	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung von Gewässern als Bestandteil des Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung von Gewässern, Gewässerrandstreifen, Niederschlagsversickerung, Überschwemmungsschutz, Grundwasserqualität

In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

Regionalplan Nordhessen (2009): Der Bestandsbereich ist als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Die Erweiterungsfläche ist als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Sofern es zu einer Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet kommt und von Seiten des Naturschutzes keine Einwände gegen die Planung bestehen, stehen dem Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken gegenüber (s. Stellungnahme der Regionalplanung beim RP Kassel v. 02.04.2020).

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebersburg (2020): Das zunächst im Landschaftsplan als Landwirtschaftsfläche eingestufte Erweiterungsgebiet wurde im Rahmen der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan untersucht und im Ergebnis als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Innerhalb der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt.

4.2 Standort

4.2.1 Lage, Topographie

Das Planungsgebiet (Teilbereich A) liegt südlich von Weyhers in einem nach Süden leicht abfallenden Gelände in einer Höhenlage zwischen etwa 357 m und 362 m über NN. Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Osthessischen Bergland und hier zur Haupteinheit Vorder- und Kuppenrhön. Es liegt am Rand des Westlichen Rhönvorlandes.

4.2.2 Nutzung, Bestand

Das Planungsgebiet ist teils mit einem Betrieb bebaut und teils mit intensiver Wiesenutzung belegt.

4.2.3 Potentielle natürliche Vegetation

Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald: Bodenständige Baumarten sind neben der Buche (*Fagus sylvatica*), die zusammen mit der Traubeneiche (*Quercus petraea*) waldbildend ist, in Waldmänteln und Hecken die Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Hängebirke (*Betula pendula*), Salweide (*Salix caprea*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Straucharten in der Feldflur sind Hasel (*Corylus avellana*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus racemosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*).

4.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotop

Der Betrieb liegt – wie auch der gesamte Weiler Feuersteinsmühle – noch im Naturpark und im Landschaftsschutzgebiet Hessische Rhön, das aktuell im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zurückgenommen wird, und grenzt durch seine Lage an der Lütter an das FFH-Gebiet Obere und Mittlere Fuldaaue. Der Gewässerlauf der Lütter wird als Vorranggebiet für Natur und Landschaft im RPN dargestellt (s.o.), da er zum FFH-Gebiet „Obere und Mittlere Fuldaaue“ gehört, zudem handelt es sich um das gesetzlich geschützte Biotop „Lütter von der Feuersteinsmühle bis zur L 3258“.

4.4 Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen

4.4.1 Arten und Biotop

Zustand: Vorhanden sind neben dem Betriebsgelände mit nördlicher Heckeneingrünung fast ausschließlich intensiv genutzte Grünlandflächen. Diese Flächen besitzen geringe Bedeutung für Vogelarten des Offenland (s.u.). Die geringe Biotopvielfalt und die daraus resultierende fehlende Artenvielfalt innerhalb des Plangebiets führen zu einer insgesamt niedrigen Biodiversität. Für die Fläche kann wegen ihrer Begrenzung durch Siedlung und

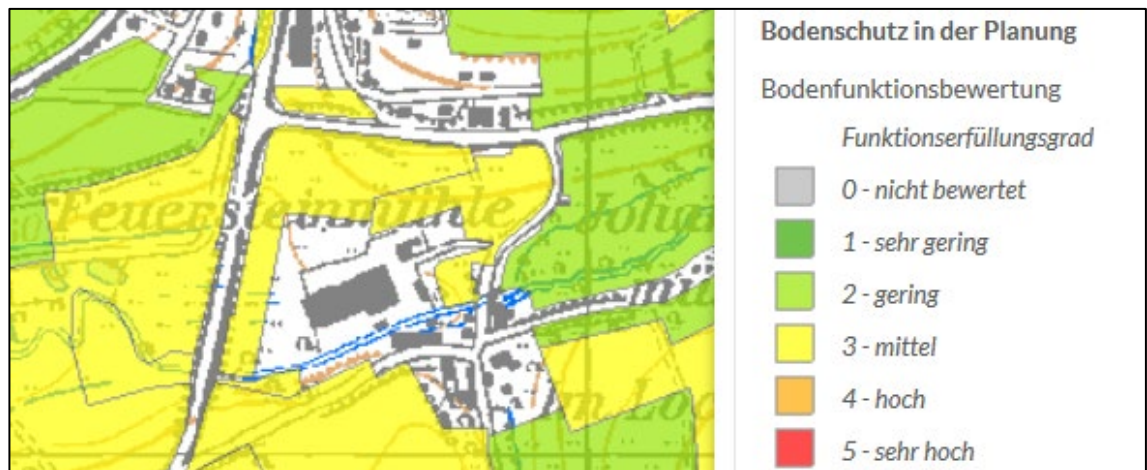
Straßen eine geringe Bedeutung z.B. für die Offenland-Vogelarten angenommen werden. Der Fläche wird für das Schutzgut „Arten und Biotope“ somit eine geringe Bedeutung zugeschrieben.

Auswirkungen: Bei der Umsetzung des Bauvorhabens werden ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, denen für den Arten- und Biotopschutz nur geringe Bedeutung zukommt. Aufgrund der Größe der geplanten Erweiterung des faktisch vorhandenen Gewerbegebiets ist ein geringer Verlust von Lebensraum „Feldflur“ gegeben. Die geplante Bebauung verkleinert den Lebensraum der lokalen Avifauna geringfügig.

4.4.2 Geologie, Böden

Nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Hessischem Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) ist der Bodenschutz in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Gemäß § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Zustand: Gemäß Bodenflächendaten 1:50.000 (BFD 50, Bodenviewer Hessen) handelt es sich um - auf Buntsandstein entwickelten - Braunerden mit Podsol-Braunerden aus lössleharmen Solifluktuionsdecken mit sauren Gesteinsanteilen.



Auszug BFD5L-Karte Bodenviewer Hessen, Bodenfunktion:
Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (ohne Maßstab)

Bewertung: Gemäß „Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche“ (BFD5L, Bodenviewer Hessen) wird ein Standort mit geringem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem nat. Basenhaushalt angegeben. Die Ertragsmesszahl des Standorts liegt mit einem Wert von 45 (bis 50 im westlichen Teil) recht hoch.

Generell kommt Böden aufgrund ihrer Eigenschaften und den daraus resultierenden Funktionen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt zu (Regelungs- und Speicherfunktion, Lebensgrundlage und Lebensraumfunktion, Nutzungsfunktion für die Landwirtschaft, Archivfunktion der Zeit- und Naturgeschichte). Zur Beurteilung der Bodenfunktionen im Planungsgebiet wird auf die bodenfunktionale Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zurückgegriffen. Danach kommt dem Standort max. mittlerer Funktionserfüllungsgrad zu.

Bodenfunktion	Bewertung
Lebensraum für Pflanzen, Standorttypisierung Biotopentwicklung	mittel
Lebensraum für Pflanzen, Ertragspotenzial	gering
Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, FK	mittel
Boden als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium, Nitratrückhalt	gering

In die Bewertung gehen vier Bodenfunktionen ein, die zu einem Gesamturteil aggregiert werden. Die Tabelle zeigt die Einzelbewertung der eingehenden Bodenfunktionen. Natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Plangebiet weist keine seltenen Bodenformgesellschaften auf. Dem Schutzgut kommt für den Standort eine mittlere Bedeutung zu.

Auswirkungen: Ausgehend von der Festsetzung „Gewerbegebiet“ kommt es im Erweiterungsgebiet zu einer erheblichen – wenn auch kleinflächigen - Änderung der Bodennutzung. Durch dichte Versiegelungen / Überbauungen gehen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren. Es sind mittlere Auswirkungen zu erwarten. Eine umfassende Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden wird aktuell als unangemessen angesehen, zumal realisierbare Kompensationsmöglichkeiten gesetzlich noch nicht geregelt sind. Die Belange des Bodenschutzes werden im Zusammenhang mit der hier festgesetzten naturschutzfachlichen Kompensation berücksichtigt.

4.4.3 Wasser

Zustand: Neben der Lütter sind Fließgewässer bzw. ständig wasserführende Gräben innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden. Es befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten. Nach den Karten Hydrogeologie - Grundwasserergiebigkeit und Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers des Hess. Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie ist im Planungsgebiet mit einer geringen Grundwasserergiebigkeit sowie einer geringen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit zu rechnen. Entlang der Lütter sind im sensiblen Abstandsbereich Betriebsgebäude vorhanden, die Bestandsschutz genießen.

Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans können Abgrabungen, Bodenversiegelung, Auftrag/Überdeckung und Verdichtung entstehen - dies wird den bisherigen Wasserhaushalt verändern. So ist mit einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und einem erhöhten Oberflächenabfluss aus dem Gebiet zu rechnen. Wegen Kleinflächigkeit ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Die weitere Bebau-/Nutzbarkeit des Gewässerrandstreifens wird in den Festsetzungen mit 5m Breite für den hier vorhandenen Innenbereich ab Gewässergrundstücksgrenze ausgeschlossen, indem das Gewerbegebiet entsprechend zurückgenommen wird.

4.4.4 Klima

Zustand: Aufgrund des leicht nach Norden ansteigenden Geländes und der Oberflächenbeschaffenheit durch die Grünlandnutzung herrscht auf der Erweiterungsfläche Freilandklima, das auf die Ortslage Weyhers keinen Einfluss hat. Der Kaltluftabfluss lütterabwärts ist durch vorhandene Bebauung und Straßendamm der L 3258 beeinträchtigt.

Auswirkungen: Durch die Darstellung „Gewerbegebiet“ wird die Kaltluftentstehungsfunktion der Fläche beeinträchtigt werden. Allerdings liegen keine wohngebietsrelevanten Abflussbahnen vor, so dass Auswirkungen nur für das lokale Mikroklima durch Versiegelung und damit verbunden geringere Verdunstung und Aufheizeffekte zu erwarten sind. Insgesamt kommt der Fläche eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.4.5 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Die Erweiterungsfläche ist von den umgebenden Verkehrswegen gut einsehbar und durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt, wird allerdings von dem vorhandenen Betrieb dominiert und ist hinsichtlich des Schutzgutes durch den Einkaufsmarkt am südlichen Ortsrand von Weyhers vorbelastet.

Auswirkungen: Die hinzukommende Gewerbefläche wird sich insofern auf das Landschaftsbild auswirken, als die hier unmittelbar betroffenen Flächen in ihrer Struktur und

ihrem Erscheinungsbild vollständig verändert werden. Der Anschluss an den vorhandenen Betrieb lässt jedoch nur geringe Auswirkungen auf die Umgebung erwarten.

4.4.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zustand: Im Planungsgebiet sind weder Bau- / Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter bekannt.

Auswirkungen: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDschG unverzüglich zu melden. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

4.4.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Das Plangebiet selbst befindet sich im Umfeld des Gewerbebetriebes und hat keine Bedeutung für die wohnortnahe Erholung Ortsansässiger. Die zwischen dem Gebiet und der Ortslage verlaufenden Landesstraßen wirken zusätzlich beeinträchtigend. Die Lärmsituation entspricht der Lage zwischen den Landesstraßen und dem Betrieb. Insgesamt hat das relativ kleine Erweiterungsgebiet keine Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Auswirkungen: Durch die Betriebserweiterung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

4.4.8 Wechselwirkungen

Unter den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und damit den hier betrachteten Schutzgütern bestehen Wechselbezüge. Diese beeinflussen sich gegenseitig in vielfältiger Weise und in unterschiedlichem Maß. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, biologische Vielfalt und örtliches Klima sind über Wirkungszusammenhänge funktional eng verbunden. Darüber hinaus sind beispielsweise Wirkungen der biologischen Vielfalt auf den Menschen oder auf das Landschaftsbild bekannt. Umgekehrt beeinträchtigt der Mensch durch Aktivitäten wie Bauen, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft etc. die Schutzgüter Arten/Biotop, den Boden oder den Wasserhaushalt. Besonders der Wirkungspfad Boden-Wasser ist auf den bisher unversiegelten Flächen des Planungsgebietes trotz landwirtschaftlicher Nutzung noch intakt. Durch die geplante Versiegelung ergeben für diesen Wirkungspfad Beeinträchtigungen (z.B. Verringerung der Regenwasserversickerung, Reduzierung der natürlichen Oberflächenwasserretention). Dadurch ergeben sich Wechselwirkungen v.a. auf Pflanzen und Tiere sowie das Kleinklima.

4.5 Weitere Belange des Umweltschutzes

4.5.1 Abfälle: Im Zuge der Umsetzung der Planung werden weitere betriebliche/gewerbliche Abfälle im Plangebiet anfallen, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Bezüglich Art und Menge kann zur Aufstellung dieses Bebauungsplans noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

4.5.2 Abwasser: Für das Baugebiet ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

4.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien: Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig und in die Gesamtanlage des Daches zu integrieren.

4.5.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe: Zur Erstellung der Gebäude, Zuwegungen und Stellplätze/Hofflächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

4.6 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre von einer Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung (Acker-/Grünlandnutzung) auszugehen. Der Umweltzustand/ die betrachteten Schutzgüter würden keine wesentliche Änderung erfahren.

4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht gegeben, wenn eine betriebsgerechte Funktionalität gewährleistet sein soll. Die Erschließungsmöglichkeiten sind durch die örtlichen Gegebenheiten bedingt.

4.8 Eingriffs-Ausgleichsplanung

4.8.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die resultierenden Wechselwirkungen so gering wie möglich zu halten, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- Beschränkungen der max. zulässigen Gesamthöhe baulicher Anlagen
- Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

4.8.2 Flächenbilanz / Kompensationsbedarf

<u>Bestand Erweiterungsfläche</u>	<u>ca.</u>
Heckenzug	750 m ²
Fläche für die Landwirtschaft - Grünland	14.750 m ²
Summe	15.500 m²
<u>Planung Erweiterungsfläche</u>	<u>ca.</u>
Gewerbegebiet (GRZ 0,6)	15.500 m ²
- max. mögliche Versiegelung (GRZ 0,6 + ½ GRZ = 0,9)	13.950 m²
- nicht bebaubare / versiegelbare Fläche	1.550 m ²
Summe	15.500 m²

Mit Umsetzung der Planung ist nach den Festsetzungen eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 14.000 m² möglich. Da der Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden kann, ist eine zusätzliche Kompensation auf extern gelegenen Maßnahmenflächen zu leisten.

4.8.3 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

Teilgeltungsbereich B

Eine weitere Teilfläche des Grundstücks in der Gemarkung Weyhers, Flur 5, Flurstück 27 in einer Größe von ca. 8.100qm wird als Blühfläche genutzt (Veitshöchheimer Bienenwiede gem. bestehender Maßnahme auf diesem Grundstück).

4.9 Zusätzliche Angaben

4.9.1 Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung erfolgte verbal - argumentativ mit einer dreistufigen Bewertung der Bedeutung des Planungsgebiets für das Schutzgut sowie einer dreistufigen Bewertung der Auswirkungen auf Schutzgüter (gering, mittel, hoch). Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

4.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die unten angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4, Abs. 3 BauGB nutzen. In der Praxis sind vor allem kleinere Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung wie Ebersburg auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Im vorliegenden Fall kann die Gemeinde Ebersburg vor allem die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten sowie sicher-

stellen, dass die grünordnerischen Maßnahmen (Hecke) sowie die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hergestellt werden.

4.10 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Plangebiet soll in Ergänzung zu den vorhandenen Strukturen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um einen Grünlandstandort südlich von Weyhers am Gewerbegebiet Feuersteinsmühle. Besondere Wertigkeit für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts konnte nicht festgestellt werden - insgesamt ist mit geringen bis maximal mittleren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu rechnen.

4.11 Quellen

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Gemeinde Ebersburg, 2020

Landschaftsrahmenplan Nordhessen, 2000

Klausing, Otto: Die Naturräume Hessens, Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden, 1988

Bohn, Udo: Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000 – Potentielle Natürliche Vegetation - Blatt CC 5518 Fulda. Schriftenreihe für Vegetationskunde, Hrsg.:

Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie, Heft 15. Bonn-Bad Godesberg, 1981

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV): Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Wiesbaden, 2011

Internet-Quellen:

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), BodenViewer Hessen, Stand Mai 2017, <http://bodenviewer.hessen.de>

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG), Karten der potenziellen Kompensationsflächen im Offenland gemäß der Kompensationsverordnung, Blatt Gemarkung Thalau, Stand 2014,

<https://www.hlnug.de/static/medien/boden/fisbo/bs/index.html#kompVO/KompVO>

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), Hessisches Naturschutz-Informationssystem, NATUREG-Viewer Version 2.7, <http://natureg.hessen.de/>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), Stand Juni 2017, <http://gruschu.hessen.de>

Geodateninfrastruktur (GDI) Hessen, Stand Oktober 2018, <http://geoportal.hessen.de/>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Umweltatlas Hessen, 2018, <http://atlas.umwelt.hessen.de>

22.06.2020, Wienröder Stadt Land Regional