

Gemeinde Eschenburg

Flächennutzungsplan-Änderung für den Bereich des Bebauungsplanes „Berliner Straße/Königsberger Straße“ Gemarkung Eibelshausen

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren	3
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2	Rechtsgrundlagen und Bauleitplanverfahren	3
4.	Altflächen	4
5.	Bestand und Artenschutz	4
6	Bodenschutz	6
7.	Planung	11

1. Veranlassung

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen 4 Baugrundstücke durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes ausgewiesen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Eibelshausen. Südlich grenzen ein bebautes Wohngrundstück (Berliner Straße Nummer 35) sowie ein kleiner Abschnitt der Berliner Straße sowie der Königsberger Straße an.

3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß § 8 (3) BauGB wird der Flächennutzungsplan für den Planbereich geändert, damit der Entwicklungsgrundsatz gewahrt ist.

3.2 Rechtsgrundlagen und Bauleitplanverfahren

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), gültig ab 07.07.2023.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176), gültig ab 07.07.2023.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Im ersten Verfahrensschritt werden die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Anschließend wird die Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Mindestdauer der öffentlichen Auslegung beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat.

Sie wird wahrscheinlich um etwa 2 Wochen verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen ist.

Dies gilt auch für die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die voraussichtlich zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgt.

Die in der öffentlichen Auslegung eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Feststellungsbeschluss gefasst.

Anschließend werden die Verfahrensunterlagen dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt. Nach der Genehmigung wird die Flächennutzungsplan-Änderung durch ortsübliche Bekanntmachung rechtswirksam.

Nach Abschluss des Verfahrens wird die Planzeichnung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

4. Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden.
Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

5. Bestand und Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschl. Bestands- und Konfliktplan und einem Bewertungsplan erstellt:

Der Geltungsbereich wurde achtmal begangen. Der Bestand an Vögeln, Haselmaus, Reptilien und Tagfalter wurde erhoben sowie die Flora kartiert.

Bei der Fläche, die westlich der Erschließungsstraße liegt, handelt es sich um einen Streuungsbestand, der verbuscht.

Auch bei der östlichen Teilfläche handelt es sich um einen Streuobstbestand, der allerdings mäßig intensiv bewirtschaftet wird. Beide Flächen werden als § 30 BNatSchG-Biotop eingestuft, s. Kapitel 7 des Gutachtens. Für den Eingriff in dieses Biotop muss eine Kompensationsmaßnahme gemäß Bundesnaturschutzgesetz vorgesehen werden.

Kleinere Flächen sind als Ruderalvegetation sowie als Feucht- und Nasswiesenbrache kartiert worden, siehe Bestands- und Konfliktplan.

Insgesamt besitzen die Biotoptypen eine mittlere ökologische Bedeutung.

Es wurden 10 ungefährdete und weitverbreitete Tagfalterarten angetroffen, sodass das Gebiet diesbezüglich als stark verarmt eingestuft wird.

Die Haselmaus und Reptilien sind nicht betroffen, jedoch 11 nachgewiesene Brutvögelarten. Der angetroffene Haussperling steht auf der Vorwarnliste der gefährdeten Arten. Alle anderen Arten sind in einem günstigen Erhaltungszustand, siehe Kapitel 8.6.1. Damit es zu keinen baubedingten Tötungen kommt, muss eine Bauzeitenregelung getroffen werden, die textlich festgesetzt wurde. Die Bauzeitenregelung ist für die Amsel, die Kohlmeise, die Blaumeise, die Mönchsgrasmücke, das Rotkehlchen und den Zaunkönig erforderlich.

Bei Beachtung dieser textlichen Festsetzungen bestehen gemäß Gutachten keine artenschutzrechtlichen Bedenken.

Der Geltungsbereich grenzt an die bebaute Ortslage an. Die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Baugrundstücke sind eingeschossig bebaut worden, s. Fotos 1 und 2.



Foto 1 „Berliner Straße“ (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, April 2022)



Foto 2 „Königsberger Straße“ (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, April 2022)

In nördlicher Richtung verläuft ein Feldweg, siehe Foto 3. Im Osten und Westen befindet sich freie Landschaft.



Foto 3 „Feldweg“ (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, April 2022)

6 Bodenschutz

Es gilt gemäß BauGB wird:

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragrafen 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.

Aus Vorsorgegründen sollte dennoch bei Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen in den Untergrund auf denkbare Unregelmäßigkeiten (auffälliger Geruch, Verfärbung des Bodens usw.)

geachtet werden. Bei Hinweisen auf solche Unregelmäßigkeiten ist die zuständige Bodenschutzbehörde einzuschalten.

Dem Bodenviewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) können für den Geltungsbereich folgende Daten zur Beschaffenheit des Bodens, seinen Funktionen oder zu einer etwaigen Erosionsgefährdung entnommen werden.

Bei dem im Geltungsbereich anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreitete lehmige Bodenarten, s. Abb. 1.

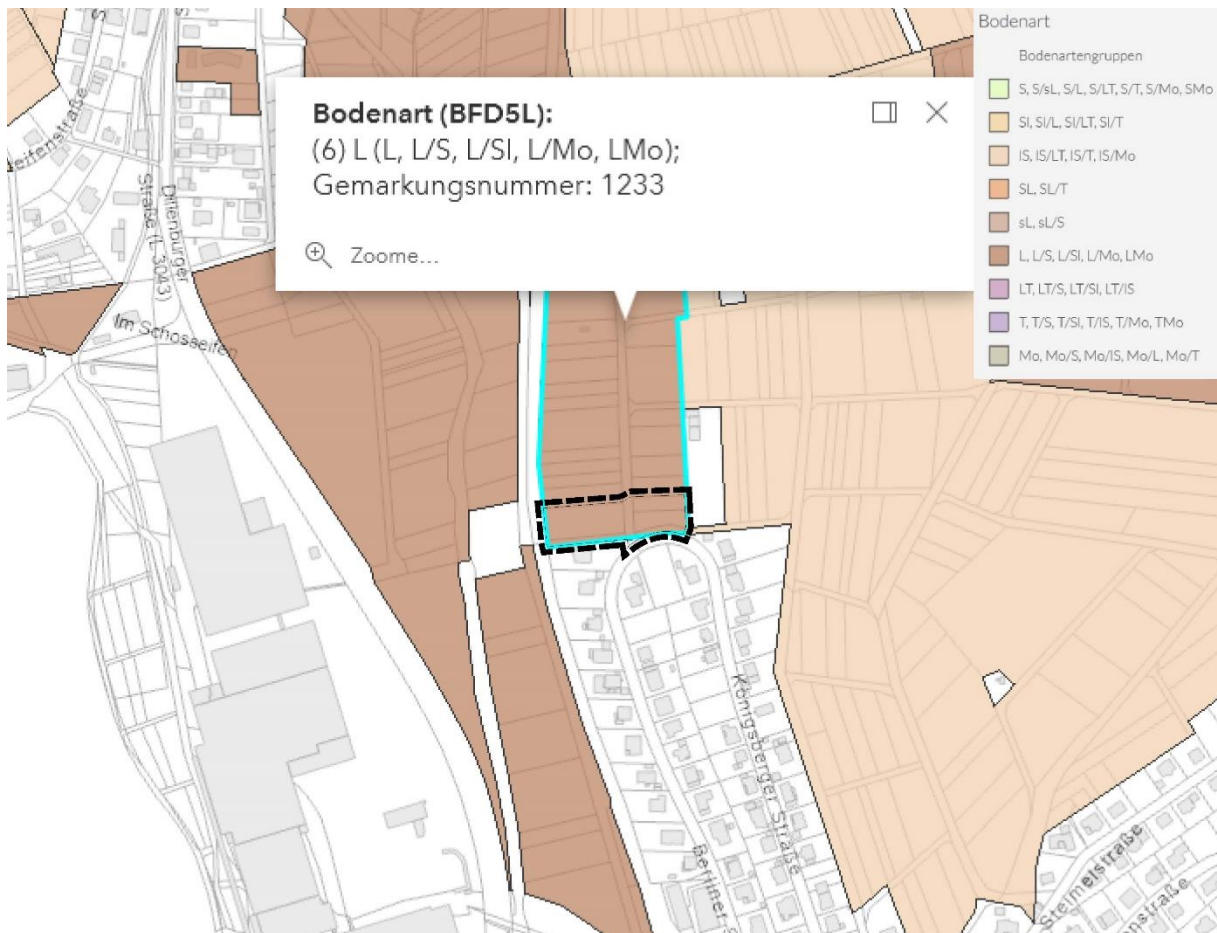


Abb. 1: Bodenarten (Quelle: Bodenviewer des HLNUG)

Die Ertragsfähigkeit des Bodens liegt im mittleren Bereich.

Die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen werden als gering eingestuft.

Insgesamt werden die Bodenfunktionen mit einem geringen Funktionserfüllungsgrad bewertet, s. Abb. 2.

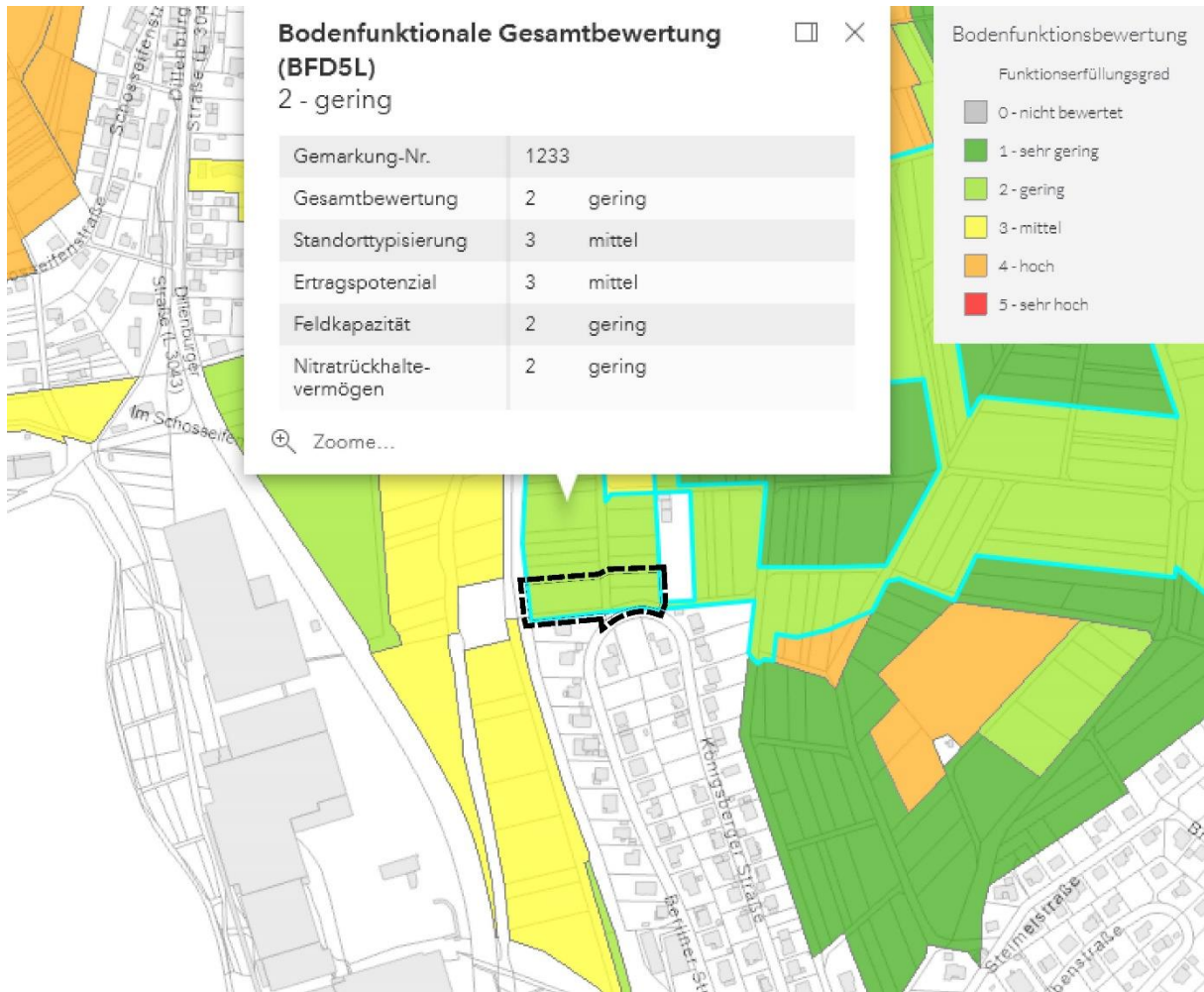


Abb. 2: Ertragspotenzial, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen des Bodens (Quelle: Bodenviewer des HLNUG)

Es besteht eine sehr hohe bis extrem hohe natürliche Bodenerosionsgefahr, s. Abb. 3.

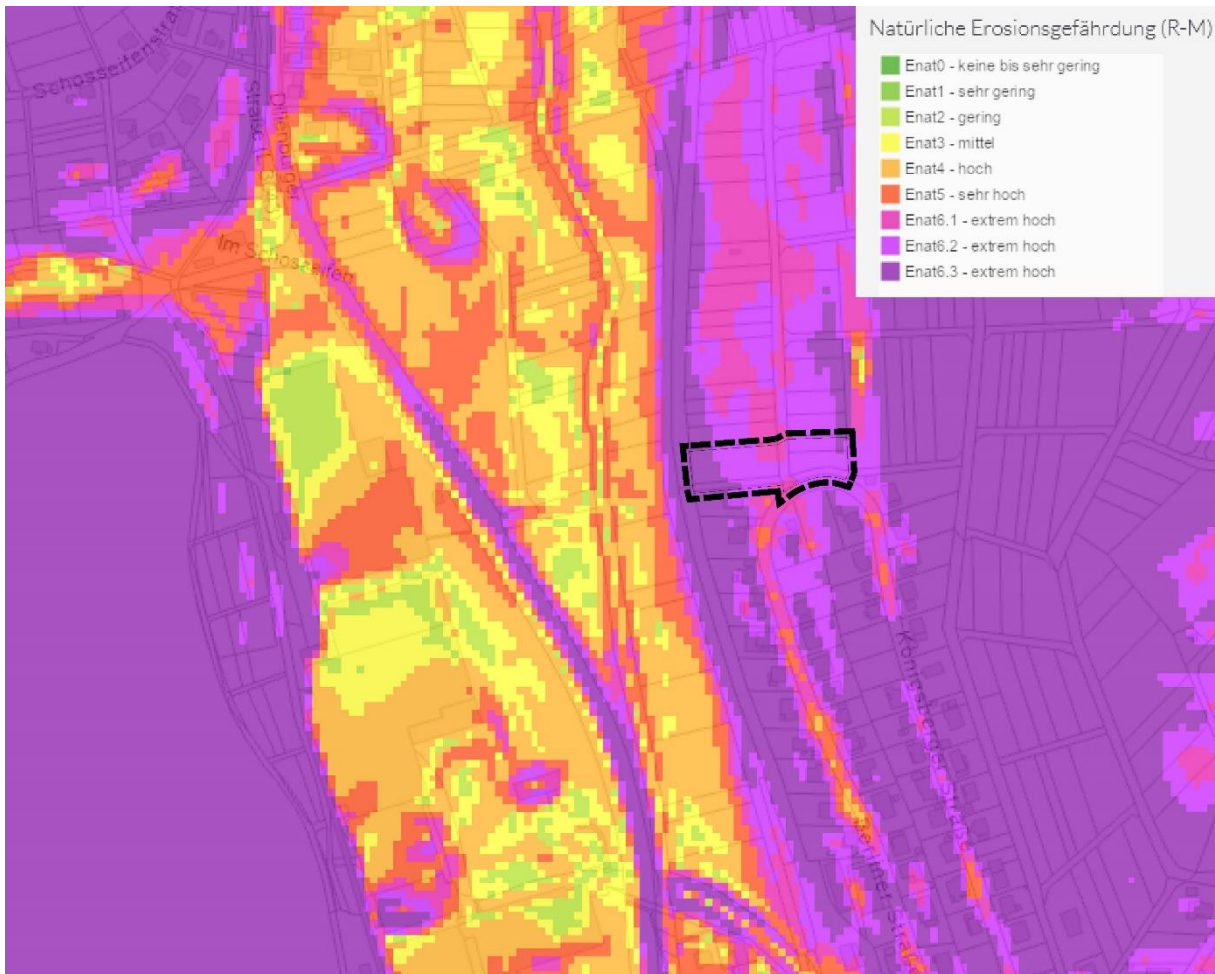


Abb. 3: Erosionsgefährdung (Quelle: Bodenviewer des HLNUG)

Die durchschnittliche Grünlandzahl im Geltungsbereich beträgt gemäß ALKIS-Daten 40 pro Ar.

Der durchschnittlichen Ertragsmesszahl (EMZ) der Gemarkung beträgt 35 pro Ar.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wirkt sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. 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 nassem, 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

Da es sich um ein sehr kleines Baugebiet handelt, kann bei Beachtung der obigen bodenschützenden Maßnahmen auf den Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung verzichtet werden.

7. Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche.

Das Gebiet ist verkehrstechnisch noch nicht erschlossen.

Die Erschließung ist über die Königsberger Straße bzw. Berliner Straße am südlichen Rand des Planbereichs vorgesehen, siehe Foto 4.



Foto 4 „Übergang Berliner Straße Feldweg“ (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, April 2022)

Freileitungen sind nicht vorhanden.

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist technisch gut möglich und auch vorgesehen.

Die Wasserversorgungsleitungen, die in der südlich angrenzenden Erschließungsstraße verlegt sind, siehe Abbildung 4, werden zur Erschließung des Gebietes erweitert.



Abb. 4: Auszug aus Bestandsplan „Wasserversorgungsleitung“

Die Wasserversorgungsleitung, die auf Flurstück 68 eingetragen ist, ist stillgelegt. Hierbei handelt es sich um eine stillgelegte Leitung vom ehemaligen Tiefbrunnen „Nord“. Für Löschwasser stehen 96 m³/h zur Verfügung.

Die 4 Grundstücke sollen zur ordnungsgemäßen Entwässerung ebenfalls an die vorhandene Kanalisation, siehe Abbildung 5, angeschlossen werden.



Abb. 5.: Auszug aus Bestandsplan „Kanalisation“

08.08.2023

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

