

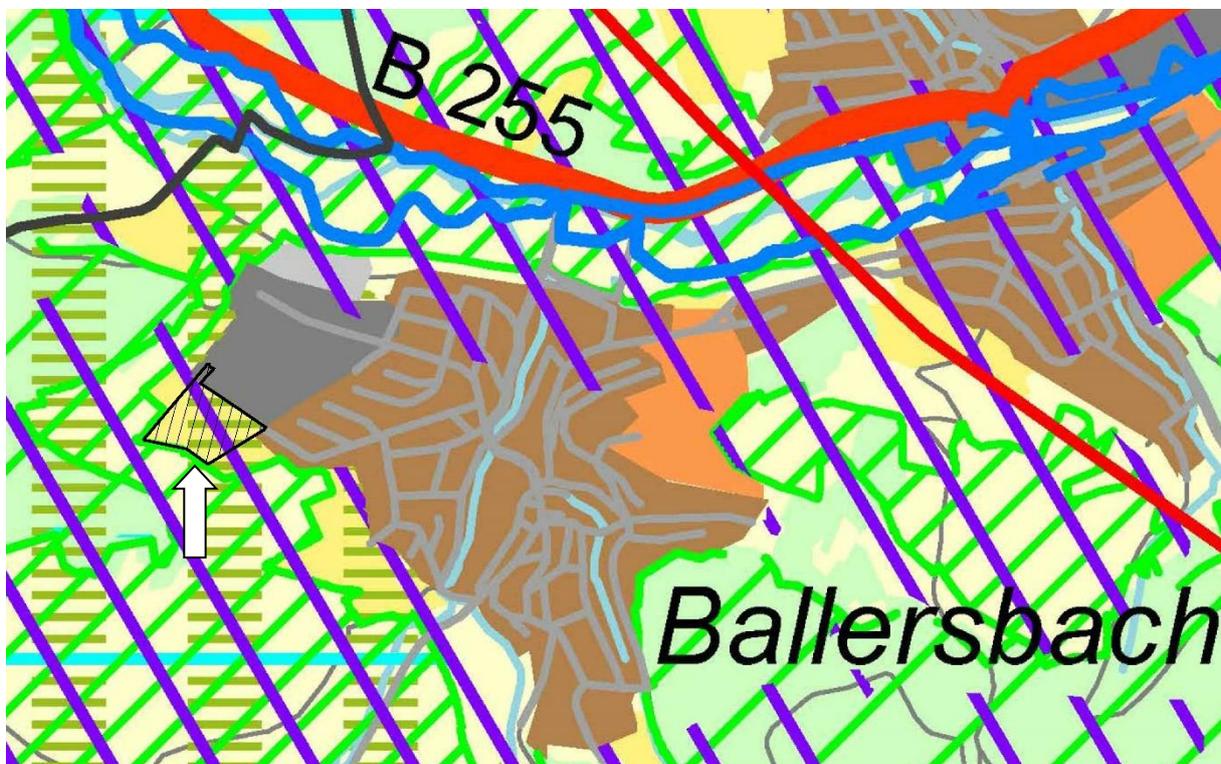
Bauleitplanung der Gemeinde Mittenaar

Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbepark Ballersbach“, Ortsteil Ballersbach

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich

Die Flächen des Planungsgebietes sind im Regionalplan als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt, s. folgende Abbildung. Sie werden von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ überlagert. Auch grenzt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft an.



-  Vorranggebiet Regionaler Grünzug (6.1.2-1)
-  Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)
-  Vorranggebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-1)

Abb. 1 Auszug aus dem Regionalplan 2010 mit Kennzeichnung des beantragten Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Planung

Hinweis: Wegen Vergrößerung der Karte weichen Legende und Zeichnung bzgl. der Strichstärke und des Abstands zwischen den Strichen voneinander ab.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Wegen der Darstellungen im Regionalplan war ein Ziel-Abweichungsverfahren vom Regionalplan erforderlich. Der Antrag wurde mit Verfügung vom 05.07.2023 genehmigt. Die Umweltbelange gemäß den Darstellungen des Regionalplanes wurden wie folgt begründet bzw. berücksichtigt (Die Kapitel 2.1 bis 2.4 entsprechen im Wesentlichen dem Antrag des Abweichungsverfahrens):

2.1 Vorranggebiet für die Landwirtschaft

Das Ziel gemäß Regionalplan lautet:

„In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.“ (6.3-1 (Z) Regionalplan).

Der Geltungsbereich umfasst rund rd. 2,7 ha unbebaute landwirtschaftliche Flächen, wovon rd. 2 ha für die Heugewinnung genutzt werden.

Eine sehr kleine Fläche ist eingezäunt und wird zur Abstellung mobiler Anhänger sowie zur Hühnerhaltung genutzt. Bei rd. 0,6 ha großen Flächen handelt es sich um Pferdekoppeln.

Eine intensive Landwirtschaft, daher eine Bewirtschaftung mit der möglichst viel Ertrag erreicht werden soll, liegt daher nicht vor.

Der Landwirt, der die landwirtschaftlichen Flächen zweimal im Jahr mäht, bewirtschaftet weitere rund 90 ha, sodass sich für seinen Betrieb keine wesentlichen betriebswirtschaftlich Änderungen ergeben.

Die heutigen landwirtschaftlichen Wegebeziehungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Auf den Boden wurde im Umweltbericht detailliert eingegangen:

- Es handelt sich um sand-lehmige Bodenarten.
- Das Ertragspotenzial liegt im geringen bzw. meist mittleren Bereich.
- Die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen werden als gering eingestuft.
- Insgesamt werden die Bodenfunktionen mit einem sehr geringen bzw. meist geringen Funktionserfüllungsgrad bewertet.
- Es besteht eine hohe bis extrem hohe natürliche Bodenerosionsgefahr.
- Es handelt sich um einen mittelguten Acker. Die Flächen werden allerdings nicht als Acker genutzt, siehe oben.

Ergänzend wird auf Kap. 2.8 verwiesen.

2.2 Regionaler Grünzug

Die Ziele für den Regionalen Grünzug sind gemäß Regionalplan:

„In den Vorranggebieten Regionaler Grünzug hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraumes und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des Vorranggebiets Regionaler Grünzug dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedelung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des

Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht statthaft. Die Errichtung baulicher Anlagen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ermöglicht, ist dem Vorranggebiet regionaler Grünzug unzulässig.“ (6.1.2-1 (Z) Regionalplan).

und

„Eine Inanspruchnahme eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug ist ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. In diesen Fällen sind in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde die betroffenen Funktionen auszugleichen.“ (6.1.2-2 (Z) Regionalplan)

sowie

„Vorhaben, die der Freiraumerholung der Allgemeinheit dienen und die Funktionen des Vorranggebiets Regionaler Grünzug nicht beeinträchtigen, sind zulässig. Maßnahmen, die die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit erheblich einschränken, sind nicht zulässig.“ (6.1.2-3 (Z) Regionalplan)

Durch die geplante gewerbliche Nutzung wird insgesamt nur kleinflächig in den Regionalen Grünzug eingegriffen, der rund um Ballersbach sehr großräumig im Regionalplan festgelegt ist.

Da das Gewerbegebiet direkt an die bebauten Bereiche angrenzt, wird der Freiraum verkleinert.

Die Beeinträchtigung ist wesentlich, da Flachland-Mähwiesen betroffen sind und ein FFH-Gebiet angrenzt, s. Kap. 2.4. Auch gehen die Bodenschutzfunktionen verloren.

Die freie Landschaft kann nach Realisierung des Gewerbegebietes ohne Veränderung über die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege erreicht werden. Die siedlungsnahen Erholung ist daher weiterhin gegeben.

Wegebeziehungen von Ost nach West sind nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild wird durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich verändert, da der Planbereich nur mäßig strukturiert ist und direkt an ein vorhandenes Gewerbegebiet angebaut werden soll. Auch verhindert die Topographie in Richtung Osten und die Waldflächen in Richtung Westen sowie Süden eine Sicht auf das geplante Gewerbegebiet.

Aus Richtung Norden wird das Landschaftsbild verändert. Diese Beeinträchtigung wird durch die vorgesehene gute randliche Bepflanzung und die Begrenzung der maximal zulässigen Firsthöhe minimiert. Rund 9 % der Flächen des Gewerbegebietes sind aufgrund der zeichnerischen Festsetzungen des bereits vorliegenden Bebauungsplanes zu bepflanzen.

Angrenzende Waldflächen bleiben von der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes völlig unberührt.

In Kapitel 2.4 wird auf das angrenzende FFH-Gebiet eingegangen und nachgewiesen, dass dieses Gebiet nicht beeinträchtigt wird. Ein Biotopverbund wird nicht unterbrochen.

Der Wasserhaushalt wird durch jede Befestigung beeinträchtigt, da das Niederschlagswasser innerhalb der wasserundurchlässigen Flächen nicht mehr versickern kann.

Zur Minimierung des Eingriffes ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Fußwege und PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, kann diese Vorgabe für die übrigen Straßenflächen, die mit LKWs befahren werden, nicht getroffen werden.

Im Bebauungsplan sind weitere Maßnahmen festgesetzt, die die Reduzierung der Versickerungsfähigkeit des Bodens minimieren:

- Eine Grundflächenzahl mit 0,6, daher unterhalb des maximalen Orientierungswertes von 0,8
- Flächenbefestigungen in Form von Steingärten sind nicht zulässig.
- Bepflanzungen, rund 9 % des Planbereiches

Auswirkungen auf den Grundwasserstand sind durch die Realisierung des Gebietes insgesamt nicht zu erwarten.

Das Niederschlagswasser, welches vor Ort nicht versickert bzw. verbraucht werden kann, muss gemäß bereits vorliegender Abwasserplanung im Trennsystem gedrosselt abgeleitet werden. Die Drosselung bewirkt eine Vermeidung negativer Einflüsse außerhalb des Geltungsbereiches.

Ein flächenhafter Ausgleich ist für die geringe Inanspruchnahme des großräumigen Regionalen Grünzuges nicht möglich, da im Regionalplan an anderer Stelle keine Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung, die im Regionalen Grünzug liegen, festgelegt sind.

Durch die Bebauung wird der Boden, der vielfältige Funktionen erfüllt und Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Mikroorganismen bietet, stark beeinträchtigt. Dies gilt für jede Bebauung. Bei dem anstehenden Boden, siehe Umweltbericht, handelt es sich um sand-lehmige Bodenarten mit einem geringen bzw. meist mittleren Ertragspotenzial.

Auch die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen werden als gering eingestuft.

Die Bodenerosionsgefahr ist im Gegensatz dazu allerdings hoch bis extrem hoch.

Die Bodenertragsmesszahl liegt bei 30 bzw. 33 und damit etwas höher als die durchschnittliche Ertragsmesszahl von Ballersbach, die im Staatsanzeiger Nr. 24/2022, Seite 652, mit 29 angegeben wird.

Insgesamt handelt es sich daher um einen Boden, der nicht besonders funktionsfähig ist.

Durch die festgesetzte Randbepflanzung und auch die Bebauung wird die Bodenerosionsgefahr reduziert, da der beplante Bereich geringeren Luftströmen ausgesetzt wird.

Die mit mindestens 9 % vorzusehende Bepflanzung reduziert ebenfalls die Bodenerosion, die durch Niederschläge möglich ist. Stoffeinträge sind bei ordnungsgemäßer gewerblicher Nutzung ebenfalls niedriger als im Bestand, zumindest bezüglich Nitrats.

Für den Umweltbericht des Bebauungsplanes wurde unter anderem auch die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ ausgewertet und eingriffsminimierende Maßnahmen aufgenommen, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ während der Baumaßnahme bzw. während der Betriebsphasen zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden.

Bei der Erschließung des Gebietes soll eine bodenkundliche Baubegleitung eingesetzt werden. Diese Baubegleitung soll unterstützend eingreifen, um stoffliche und

bodenphysikalische Bodenveränderungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Auch die Überwachung des Erhalts bzw. der Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen gehört zu ihren Aufgaben.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen festgesetzt:

- Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sind nicht zugelassen.
- Bepflanzung des Gewerbegebietes mit rund 9 %
- Fußwege und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Auf die Vorgabe, eine Dachbegrünung vorzusehen, wird verzichtet, da in dem Gewerbegebiet teilweise große Hallen entstehen werden, sodass bei einer Dachbegrünung enorme Kosten aus statischen Gründen erforderlich wären.

Es wurde alternativ festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachflächen mit Modulen der Photovoltaikanlage bestückt werden müssen.

Weitere Maßnahmen, um den Eingriff in das Schutzgut Boden auszugleichen, sind grundsätzlich unter anderem die Wiederherstellung natürlicher Grundwasserverhältnisse/Wiedervernässung, Erhöhung der Bodenbedeckung durch Bepflanzung, Extensivierung von Nutzungen und natürlich Entsiegelung bzw. Teilentsiegelung.

Ein funktionaler Ausgleich wird mit den geplanten Ausgleichsflächen im FFH-Gebiet „Grünlandkomplexe von Herbornseelbach bis Ballersbach und Aar-Aue, s. Kapitel 2.4, geschaffen.

Diese Ausgleichsflächen sollen durch extensive Pflege zum LRT 6510 entwickelt werden. Sie sind mit insgesamt rund 21.100 m² größer als die LRT 6510-Flächen, die bei Bebauung des Gewerbegebietes verloren gehen. Diese Flächen sind 18.750 m² groß.

Die extensive Pflege führt auch zu einem höheren Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers.

2.3 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

„In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wieder hergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.“ (6.1.3-1 (G) Regionalplan).

Es sollen daher Veränderungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung besonderer klimatischer Funktionen führen, vermieden werden. Die Luftleitbahnen sollen erhalten werden.

Dieses Vorbehaltsgebiet erstreckt sich unter anderem vollständig über den Ortsteil Ballersbach einschließlich der angrenzenden unbebauten Flächen. Jede Siedlungserweiterung liegt daher im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktionen.

Da Ballersbach von großflächigen Waldflächen umgrenzt ist, ist die Frischluftherzeugung im Planungsraum recht groß.

Der Lufttransport wird im Planbereich durch die bereits vorhandenen Gebäude, die allerdings nicht übermäßig hoch sind, bereits abgebremst.

Lokale Luftaustauschprozesse in dem Gesamtsystem der Kaltluftentstehungsgebiete und der Kaltluftabflussbahn bzw. Frischluftschneise sind in einem ausreichenden Umfang sichergestellt, da die Kaltluft trotz vorhandener Bebauung westlich des Gewerbegebietes ins Tal abfließen kann. Dies wird in diesem Bereich durch die Topographie (Talhanglage) begünstigt, siehe folgendes Foto.



Foto 1: Blick von Südwesten nach Nordosten, Standpunkt: Südwestlicher Rand des geplanten Gewerbegebietes, Foto: Ingenieurbüro Zillinger, Januar 2021

Die im Westen vorhandene Böschung (Talhanglage) und Topographie werden durch das Foto 2 noch deutlicher.



Foto 2: Blick in Richtung Südwesten, Standpunkt: nordwestlicher Rand des geplanten Gewerbegebietes (Straße: Gewerbeparkring)

Da der westliche Rand des geplanten Gewerbegebietes nur bis zur Hangoberkante gelegt wurde, sind die lokalen Luftaustauschprozesse auch zukünftig gesichert bzw. werden nicht weiter eingeschränkt.

Es wurden max. zul. Firsthöhen festgesetzt, sodass die vorhandene Abbremsung nicht vergrößert werden wird. Die geplante Erweiterung wird sich daher insgesamt nicht wesentlich auf den Kaltluftabfluss auswirken. Die vorhandenen Frischluftbahnen werden nicht weiter einschränkt.

Da es grundsätzlich bei jeder Bebauung, zumindest lokal begrenzt, zu einer Temperaturerhöhung kommt, soll mit Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Im Bebauungsplan ist eine wasserdurchlässige Bauweise für Fußwege und Pkw-Stellplätze vorgeschrieben festgesetzt worden. Das Anlegen von Schotterflächen wurde nicht zugelassen.

Eine geeignete Maßnahme ist auch die vorgesehene gute Durchgrünung, die mit rd. 9 % der Gewerbefläche geplant ist.

Die Verbesserung erfolgt durch Filterung von Staub und gasförmigen Luftverunreinigungen/Schadstoffen.

Die Pflanzen tragen aber auch über die Verdunstung, die durch die Blätter erfolgt, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei.

Sie ist dadurch kühler und wirkt angenehmer wahrgenommen.

Auch mindert der Schattenwurf die Temperaturerhöhung, die durch die Befestigung der Flächen erfolgt.

CO₂ wird gebunden und Sauerstoff wird erzeugt.

Grundsätzlich kommt es durch die Realisierung des Gewerbegebietes zu einer Erhöhung der CO₂-Emissionen. Diese würden allerdings auch entstehen, wenn das Gewerbegebiet andernorts gebaut würde.

Als Ausgleich ist der Bau von Photovoltaikanlagen vorgeschrieben.

2.4 Vorranggebiet für Natur und Landschaft

„Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind als wesentliche Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems zu sichern und zu entwickeln. Die gebietsspezifischen Schutzziele von Naturschutz und Landschaftspflege haben Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen. Eine dem Biotop angepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege sind zulässig und zu fördern. Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind vor Beeinträchtigungen dauerhaft zu sichern.“ (6.1.1-1 (Z) Regionalplan).

Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Westen teilweise direkt an das FFH-Gebiet „Grünlandkomplexe von Herbornseelbach bis Ballersbach und Aar- und Aue (DE 5316-302) an.

Als Grundlage für den Umweltbericht des Bebauungsplanes wurde eine FFH-Vorprüfung von der Biologischen Planungsgemeinschaft Hüttenberg, Stand November 2021, erstellt. Sie umfasst die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen dieses FFH-Gebietes.

Die FFH-Vorprüfung wurde nach dem Leitfaden FFH-VP (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnwesen, 2004) und dem Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung an Bundeswasserstraßen (Bundesanstalt für Gewässerkunde, 2008) erstellt.

Im Fazit dieser FFH-Vorprüfung wird festgehalten, dass keine Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet zu erwarten sind:

„Es werden weder bau-, noch anlage- oder betriebsbedingt Flächen des FFH-Gebietes in Anspruch genommen..... Durch die Realisierung des Bebauungsplanes kommt es deshalb nicht zu einer direkten Flächeninanspruchnahme oder der Veränderung von Habitatstrukturen innerhalb des FFH-Gebietes.“

FFH-Lebensraumtypen dieses Gebietes sind unter anderem die mageren Flachland-Mähwiesen LRT 6510 mit rd. 125 ha.

Dieser Lebensraumtyp kommt auch mit 18.750 m² im Geltungsbereich vor.

Der Eingriff wird gemäß Naturschutzgesetz im Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Abteilung für den ländlichen Raum konnten geeignete Flächen gefunden werden. Bei diesen Flächen handelt es sich um Wiesen, die bei entsprechender Pflege grundsätzlich zum LRT 6510 entwickelt werden können. Die gewählten Flächen wurden 2021 und 2022 über das HALM-Programm des Landes Hessens gefördert.

Die Ausgleichsflächen liegen im FFH-Gebiet „Grünlandkomplexe von Herbornseelbach bis Ballersbach und Aar- und Aue, s. folgende Abbildung.

Sie sind insgesamt rund 21.100 m² groß und sollen extensiv ohne Düngung und ohne Pestizideinsatz gepflegt werden.



Abb. 2: LRT-Flächen mit Angabe der Entfernung zum geplanten Gewerbegebiet

2.5 Biotypenkartierung einschließlich faunistisch-floristischer Planungsraum-analyse und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In 2022 wurde eine Biotypenkartierung sowie eine faunistisch-floristische Planungsraum-analyse vor allem für den Bebauungsplan, der zeitgleich aufgestellt wurde, erstellt. Auf den Lebensraumtyp (LRT) 6510 wurde bereits in Kapitel 2.4 eingegangen.

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum insgesamt sieben Vogelarten nachgewiesen werden. Fünf der beobachteten Arten wurden als Nahrungsgäste eingestuft. Hierzu zählen Amsel, Bachstelze, Rabenkrähe, Stieglitz und Turmfalke.

Von den auf der Vorwarnliste der gefährdetsten Brutvögel Hessens mit einem unzureichend-ungünstigen Erhaltungszustand wurden lediglich zwei im Planbereich gesichtet. Hierbei handelt es sich um die Feldlerche und den Haussperling.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Bauzeitenregelung können die Tötung beider Arten vermieden werden.

Zusätzlich wurde eine geeignete CEF-Maßnahme für die Feldlerche festgelegt und vertraglich gesichert.

Der Geltungsbereich weist grundsätzlich geeignete Habitatstrukturen für Reptilien auf. Allerdings konnten auch nach mehrfacher Begehung keine Reptilien nachgewiesen werden.

Die Tagfalterfauna ist zwar verarmt, jedoch finden sich typische Gemeinschaften des nicht zu intensiv genutzten und nur mäßig gedüngten Grünlandes. Es wurden elf Tagfalterarten nachgewiesen. Alle Arten traten jedoch mit wenigen Individuen auf. Bei den wenigen nachgewiesenen anspruchsvolleren Tierarten handelt es sich bspw. um den Hauhechel-Bläuling. Darüber hinaus sind der Schwalbenschwanz und das Gemeine Blutströpfchen zu beobachten, die in Hessen auf der Vorwarnliste der gefährdeten Tagfalter stehen.

2.6 Schallimmissionsschutzprognose

Durch eine Schallimmissionsprognose wurde nachgewiesen, dass eine volle Ausnutzung der in einem Gewerbegebiet zulässigen Emissionen wegen der in nordöstlicher Richtung vorhandenen Misch- und Wohnbebauung nicht möglich ist. Die in Misch- und Wohngebieten zulässigen Schallwerte würden überschritten.

Das Gewerbegebiet wurde unter Würdigung des Gutachtens gegliedert und die maximal zulässigen Emissionskontingente festgesetzt.

2.7 Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege erwartet im Planbereich „frühmittelalterliche Siedlungsspuren, paläolithisches Steingerät und Kreisgraben“. Wenn entsprechende Hinweise bei der Bebauung gefunden werden, soll gemäß Stellungnahme das Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde benachrichtigt werden.

2.8 Boden

Ein Fachbeitrag Schutzgut Boden wurde erstellt. Die Ackerzahlen liegen zwischen 25 und 50. Das Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden wurde berechnet.

im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden Maßnahmen aufgezeigt, die das Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden reduzieren.

Das verbleibende Defizit wurde in Biotopwertpunkte umgerechnet. Für dieses Defizit wurden Ökopunkte aus dem Ökopunktekonto der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurden in den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Anregungen der Behörden im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB wurden vor der öffentlichen Auslegung ausgewertet und abwägend in die Planung eingearbeitet. Ein förmlicher Beschluss der Gemeindevertretung wurde nicht gefasst.

Folgende wesentlichen Anregungen wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß §§ 4 (1) und 4 (2) sowie § 4a Abs 3 Satz 4 BauGB abgegeben und wie folgt sinngemäß in die Planung eingearbeitet bzw. abgewogen:

1. Die beanspruchte Erweiterungsfläche befindet sich in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft.
2. Die beanspruchte Erweiterungsfläche befindet sich in einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug.
3. Die beanspruchte Erweiterungsfläche befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.
4. Die beanspruchte Erweiterungsfläche grenzt direkt an ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (FFH-Gebiet) an. Die gebietspezifischen Schutzziele haben Vorrang und sind zu schützen.
5. Ein gesondertes Gutachten ist aufgrund der Größe des Geltungsbereiches für das Schutzgut „Boden“ inklusive Bewertung und Bilanzierung zu erstellen.
6. Eine Bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen.
7. Eine Schallimmissionsprognose wird zur Absicherung der Planung empfohlen.
8. Das Vorkommen des Lebensraumtyps „magere Flachland-Mähwiese“ ist in dem angrenzenden FFH-Gebiet nachgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen des Geltungsbereiches ebenfalls diesen Lebensraumtyp aufweisen können. Bei Überplanung dieses Lebensraumtyps ist auch außerhalb des FFH-Gebietes ein gleichartiger Ausgleich zu leisten.
9. Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung ist notwendig.
10. Bei der Offenlegung der Bauleitplanung ist ein Abwasserbeseitigungskonzept vorzulegen.
11. Bei Bodenaushubarbeiten sollte auf Bodenveränderungen geachtet werden.
12. Die Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) BauGB ist zu beachten.
13. Für die Feldlerche sind geeignete Maßnahmen zu treffen.
14. Da das Ausgleichsdefizit durch Entnahme von Punkten aus dem Ökopunktekonto der Gemeinde ausgeglichen werden soll, sind die Maßnahmen zu benennen, deren Punkte verwendet werden sollen.

Zu 1.:

Eine Alternativenprüfung wurde vorgenommen. Es gibt weder in Ballersbach noch im Ortsteil Bicken Alternativen für die dringend benötigten Gewerbeflächen.

Eine intensive Landwirtschaft, daher eine Bewirtschaftung mit der möglichst viel Ertrag erreicht werden soll, liegt daher nicht vor.

Der Landwirt, der die landwirtschaftlichen Flächen zweimal im Jahr mäht, bewirtschaftet weitere rund 90 ha, sodass sich für seinen Betrieb keine wesentlichen betriebswirtschaftlich Änderungen ergeben.

Zu 2.:

Durch die geplante gewerbliche Nutzung wird insgesamt nur kleinflächig in den Regionalen Grünzug eingegriffen, der rund um Ballersbach sehr großräumig im Regionalplan festgelegt ist.

Die freie Landschaft kann nach Realisierung des Gewerbegebietes ohne Veränderung über die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege erreicht werden. Die siedlungsnahen Erholung ist daher weiterhin gegeben.

Das Landschaftsbild wird durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich geändert, da der Planbereich nur mäßig strukturiert ist und direkt an ein vorhandenes Gewerbegebiet angebaut werden soll. Auch verhindert die Topographie in Richtung Osten und die Waldflächen in Richtung Westen sowie Süden eine Sicht auf das geplante Gewerbegebiet.

Aus Richtung Norden wird das Landschaftsbild verändert. Diese Beeinträchtigung wird durch die vorgesehene gute randliche Bepflanzung und die Begrenzung der maximal zulässigen Firsthöhe reduziert. Rund 9 % der Flächen des Gewerbegebietes sind aufgrund der zeichnerischen Festsetzungen des bereits vorliegenden Bebauungsplanes zu bepflanzen.

Angrenzende Waldflächen bleiben von der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes völlig unberührt.

Das angrenzende FFH-Gebiet wird gemäß FFH-Vorprüfung nicht beeinträchtigt. Ein Biotopverbund wird nicht unterbrochen.

Die Kaltluftabflussbahnen bei Realisierung der Planung nicht wesentlich verändert werden.

Durch die festgesetzte Randbepflanzung und auch die Bebauung wird die Bodenerosionsgefahr reduziert, da der beplante Bereich geringeren Luftströmen ausgesetzt wird.

Die mit mindestens 9 % vorzusehende Bepflanzung reduziert ebenfalls die Bodenerosion, die durch Niederschläge möglich ist. Stoffeinträge sind bei ordnungsgemäßer gewerblicher Nutzung ebenfalls niedriger als im Bestand, zumindest bezüglich Nitrat.

Zu 3.:

Dieses Vorbehaltsgebiet erstreckt sich unter anderem vollständig über den Ortsteil Ballersbach einschließlich der angrenzenden unbebauten Flächen. Jede Siedlungserweiterung liegt daher im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktionen.

Da Ballersbach von großflächigen Waldflächen umgrenzt ist, ist die Frischluftherzeugung im Planungsraum recht groß.

Der Lufttransport wird im Planbereich durch die bereits vorhandenen Gebäude, die allerdings nicht übermäßig hoch sind, bereits abgebremst.

Lokale Luftaustauschprozesse in dem Gesamtsystem der Kaltluftentstehungsgebiete und der Kaltluftabflussbahn bzw. Frischluftschneise sind in einem ausreichenden Umfang sichergestellt, da die Kaltluft trotz vorhandener Bebauung westlich des Gewerbegebietes ins

Tal abfließen kann. Dies wird in diesem Bereich durch die Topographie (Talhanglage) begünstigt.

Da der westliche Rand des geplanten Gewerbegebietes nur bis zur Hangoberkante gelegt wurde, sind die lokalen Luftaustauschprozesse auch zukünftig gesichert bzw. werden nicht weiter eingeschränkt.

Im Bebauungsplan sind die Firsthöhen begrenzt, sodass die vorhandene Abbremsung nicht vergrößert werden wird.

Die geplante Erweiterung wird sich daher insgesamt nicht wesentlich auf den Kaltluftabfluss auswirken. Die vorhandenen Frischluftbahnen werden nicht weiter eingeschränkt.

Zu 4.:

Gemäß FFH-Vorprüfung sind keine Erhaltungsziele des FFH-Gebietes direkt oder indirekt von dem Planungsvorhaben betroffen. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind somit nicht zu erwarten.

Zu 5.:

Ein gesondertes Gutachten für das Schutzgut „Boden“ wurde erstellt. Die Ergebnisse wurden abwägend in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Bilanzierung für das Schutzgut Boden erfolgte gemäß Anregung des Regierungspräsidiums, Dezernat 41.4, für die maximal möglichen Eingriffe.

Zu 6.:

Die Empfehlung, eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen, enthält der Umweltbericht. Für die Erschließungsmaßnahmen ist der Einsatz der bodenkundlichen Baubegleitung verbindlich festgesetzt.

Zu 7.:

Zur Überprüfung der maximal möglichen Schalleistungspegel wurde ein Schallgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Zu 8.:

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt. Im Planbereich wurden magere Flachland-Mähwiesen nachgewiesen. Dieser Lebensraumtyp kommt auf 18.750 m² vor und wird mit 21.100 m² ausgeglichen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Abteilung für den ländlichen Raum konnten geeignete Flächen gefunden werden. Bei diesen Flächen handelt es sich um Wiesen, die bei entsprechender Pflege grundsätzlich zum LRT 6510 entwickelt werden können.

Zu 9.:

Eine FFH-Vorprüfung wurde durchgeführt. Da keine Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet zu erwarten sind, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für das geplante Vorhaben nicht notwendig.

Zu 10.:

Das Konzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und auszugsweise in die Begründung aufgenommen.

Zu 11.:

Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu 12.:

Der Schutz der natürlichen und nutzungsbezogenen Bodenfunktionen sowie der sparsame und schonende Umgang mit dem Schutzgut „Boden“ ist gesetzlich verankert. Daher ist eine Beachtung dieser Regelungen grundsätzlich verpflichtend.

Zu 13.:

Geeignete Flächen für die CEF-Maßnahme wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt und vertraglich gesichert.

Zu 14.:

Die Maßnahmen wurden gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Satzungsbeschluss benannt.

4. Gründe für die Wahl des Planes unter Berücksichtigung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die gewerblichen Bauflächen grenzen direkt an vorhandene gewerbliche Gebiete an. Für den Antrag auf Zulassung einer Ziel-Abweichung vom Regionalplan wurden Alternativen geprüft.

Es wurde aufgezeigt, dass im rechtswirksamen Flächennutzungsplan keine ausreichend großen unbebaute gewerbliche Bauflächen dargestellt sind und es in Ballersbach und Bicken keine Alternativen gibt.

28.11.2023

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

