



Marktgemeinde Hilders, Ortsteil Brand

29. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilders, hier Ortsteil Brand

Begründung

Verfahrensübersicht:	28.10.2019	Beschluss zur Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hilders, OT Brand (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
	14.11.2019	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB
	22.11.2019 bis 23.12.2019	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB
	22.02.2021	Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss zur Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 und 4 Abs.2 BauGB)
	04.03.2021	Bekanntmachung der Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs.2 BauGB
	15.03.2021 bis 21.04.2021	Durchführung der Formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB
	26.10.2021	Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen Bekanntmachung der erneuten Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs.2 BauGB Durchführung der erneuten formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Fassung des Feststellungsbeschlusses (§6 BauGB)
		Genehmigung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hilders im Ortsteil Brand durch das Regierungspräsidium Kassel Bekanntmachung des Inkrafttretens der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Hilders im Ortsteil Brand

Bearbeitung:

 **PLANWERK**
KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7
36100 Petersberg

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Planziel und Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensstand	4
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	4
1.4	Planungsrechtliche Situation	5
2	STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
2.1	Ausgangslage und Planung	7
2.2	Erschließung	8
2.3	Immissionsschutz	8
2.4	Alternativenprüfung	9
3	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	9
3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	9
3.1.1	Artenschutz	10
3.1.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß §5 Abs. 2a BauGB	10
3.2	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
3.3	Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten	11
3.4	Denkmalschutz	12
3.5	Flächenbilanz	12
4	KENNZEICHNUNG / HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
4.1	Rechtliche Grundlagen	12
5	KOSTEN	13
Anlage 1:	Umweltbericht – Zusammenfassung Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung	14

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Firma Holzbau Gutmann, ein mittelständiges Unternehmen mit Firmensitz in Hilders – Brand, plant die Erweiterung einer bestehenden Halle / Baukörpers sowie die Herstellung einer weiteren Zufahrtsmöglichkeit über den südwestlich an ihr Grundstück angrenzenden Wirtschaftsweg. Des Weiteren ist beabsichtigt, ein zwei Musterhäuser mit integrierter Ausstellungsfläche im südöstlichen Bereich herzustellen.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für den Standort der Erweiterung sowie der Musterhäuser Landwirtschaftsfläche vor. Auch die bestehende über Bauantragsplanungen bereits gesicherte Bebauung nordöstlich der Erweiterungsfläche der Firma Gutmann wird im bestehenden Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Aufgrund des geplanten Planungsvorhabens der Firma Holzbau Gutmann in Hilders-Brand ihre Firma baulich zu erweitern und der Tatsache, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesen Bereichen erforderlich.

Mit der Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Hilders, hier im OT Brand, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung der Firma Holzbau Gutmann“ in OT Brand geschaffen werden. Weiterhin soll die baurechtlich genehmigte Bestandsbebauung im nördlichen Teil des Plangebietes im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen werden.

Für die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes bzw. hier dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“ wird ein zweistufiges Regelverfahren mit Flächennutzungsplanänderung und Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt.

1.2 Verfahrensstand

Zur Umsetzung des Planziels ist die Schaffung von Bauplanungsrecht erforderlich. Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hilders hat hierzu am 28.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Hilders, die Billigung des Vorentwurfs sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3,4 Abs.1 BauGB) gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich im Hilderer Blättchen am 14.11.2019 bekannt gemacht.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Hilders im Ortsteil Brand ist es, die geplante Erweiterung der Firma Holzbau am priorisierten Ort zu realisieren sowie die bereits genehmigte Bestandsbebauung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Dazu sollen eine Gemischte Baufläche, eine Gewerbliche und Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) ausgewiesen bzw. neu geordnet werden. Durch die Ausweisung der gemischten Baufläche und der gewerblichen Bauflächen im Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplans, soll der Flächennutzungsplan im Bereich der Bestandsbebauung aktualisiert werden. So wird die Bestandsbebauung im Nordosten des Geltungsbereiches als Gemischte Baufläche im Sinne des § 1 Bas. 1. Nr.2 BauNVO ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um bestehende, baurechtlich genehmigte Wohn- und Geschäftshäuser. Die nordöstlich und südwestlich daran angrenzende Fläche wird als Gewerbliche Baufläche im Sinne des § 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um die bestehenden und bereits baurechtlich genehmigten Werkhallen, Ausstellungsflächen und Nebenflächen der Firma Holzbau Gutmann.

Durch die Zulassung der Erweiterung der Gemischten Bauflächen in Brand, soll der Flächennutzungsplan im Bereich der Bestandsbebauung aktualisiert werden und der Firma Holzbau Gutmann die Erweiterung ihrer Firma bzw. Ihrer Halle hier am südlichen Ortsrand ermöglicht werden.

Gemäß §8 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde das Parallelverfahren anwenden, da mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden kann (Parallelverfahren).

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hilders umfasst das gesamte Gebiet der Marktgemeinde Hilders mit seinen Ortsteilen.

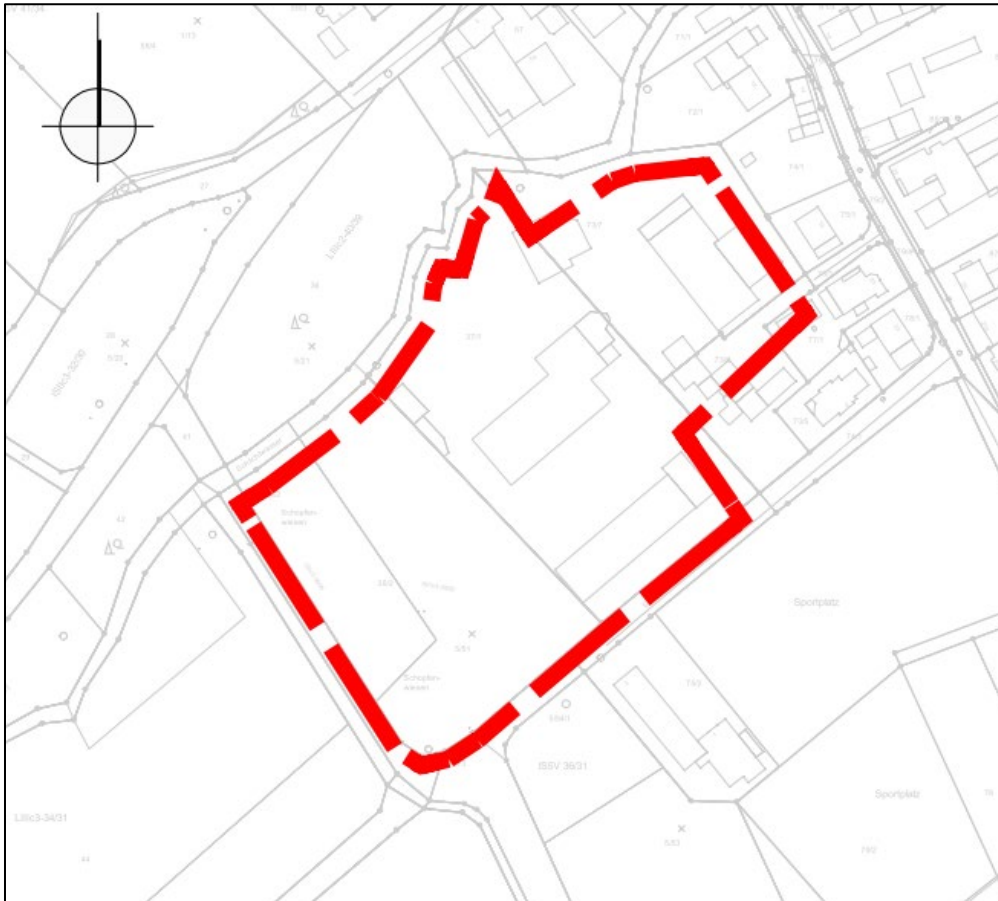
Die 29. Änderung bezieht sich auf die nachfolgenden Flächen im Ortsteil Brand mit einer Fläche von ca.1,98 ha:

- Gemarkung Brand, Flur 5, Flurstücke 38/2, 5/51, 37/1 alle teilweise sowie Flur 1, Flurstücke 73/7 und 73/8 teilweise.

Das Plangebiet bzw. die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich auf dem südwestlichen Randbereich des Ortsteils Brand der Markgemeinde Hilders. Es wird im Bestand zum Teil bereits als Gemischte Baufläche (Wohnen und nichtstörendes Gewerbe) genutzt sowie in Teilen als Gewerbe-/Betriebsfläche sowie auch als Landwirtschaftsfläche, hier speziell als Grünland.

Das Plangebiet selbst ist relativ eben, es fällt leicht, zur Siedlung von Brand nach Norden, hin ab.

Die Lage des Geltungsbereiches der 29. Änderung des Flächennutzungsplans ist in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.



Übersichtskarte des Plangebietes, ohne Maßstab

1.4 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan Mittelhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 wird der Geltungsbereich teilweise bereits als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen, der daran angrenzende Planbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Natur und Umwelt.



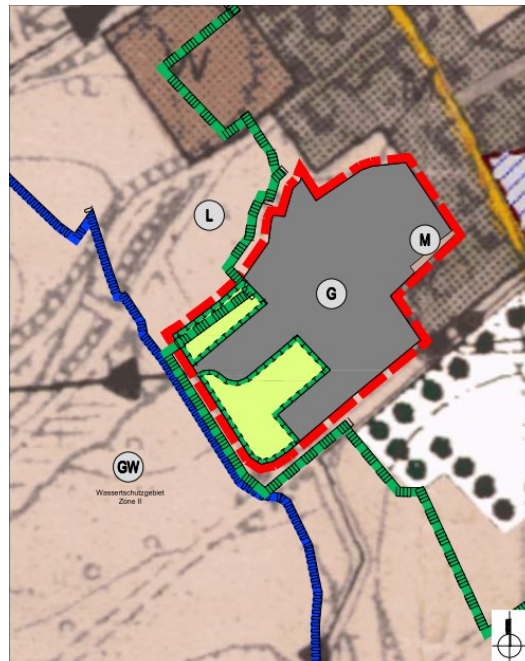
Ausschnitt RROP Nordhessen, Bereich OT Brand

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hilders wird der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung der Firma Holzbau Gutmann“ im OT Brand zu schaffen, soll daher der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert werden.



Ausschnitt rechtskräftiger FNP



Ausschnitt der 29. Änderung des FNP

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die im Plangebiet zum Teil vorhandene Bebauung und Nutzung sind baurechtlich im Zuge von Baugenehmigungsverfahren gesichert.

Für die geplante Erweiterung der Firma Holzbau Gutmann sowie für die Musterhäuser wird im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eine Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen.

Schutzgebiete / Schutzausweisungen

Im Plangebiet/Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes selbst befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“. Die Innengebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde durch das RP Kassel 2018 geändert. Die neuen Grenzen wurden die die Darstellung der 29. Änderung übernommen. Das Landschaftsschutzgebiet gehört zu den älteren Schutzgebieten Hessens und wurde bereits 1967 als Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“ erlassen (Verordnung vom 8. Oktober 1967, mit Bekanntmachung vom 10. November 1967). Das Ziel der Schutzgebietsausweisung war die Erhaltung der Kulturlandschaft für den Tourismus und die Optimierung des Wanderwegenetzes.

Die im Plangebiet befindlichen Flächen des Landschaftsschutzgebietes werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Grünland (Flächen für die Landwirtschaft) ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes durch die Entwicklung des Plangebietes ist nicht zu erwarten.

Der Ortsteil Brand sowie das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Hilders gehört zum Biosphärenreservat/Naturpark „Hessische Rhön“.

Weitere Schutzgebiete, wie Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht im Plangebiet/Geltungsbereich sowie nicht im direkten Umfeld.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß §30 BNatSchG befinden sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich. Das „Schlichtwasser“, ein kleiner Mittelgebirgsbach (§ 30-Biotop) befindet sich nordwestlich außerhalb des Plangebietes. Das Vogelschutzgebiet DE 5425-401 „Hessische Rhön“ beginnt südwestlich, außerhalb des Plangebietes.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung grenzt im Südwesten unmittelbar an die engere Schutzzone (Zone II) der Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Brand“ (WSG-ID 631-069). Wenngleich eine Überlagerung des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung und der Fläche des Schutzgebietes nicht geplant ist, wird zur Vermeidung von etwaigen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes während der Bauphase auf den Inhalt der Schutzgebietsverordnung vom 11.03.1981, veröffentlicht im Staatsanzeiger 15/1981, S. 921 hingewiesen. Die Inanspruchnahme der engeren Schutzzone (Zone II) sowohl für Infrastrukturmaßnahmen (z. B. Regenwasserrückhaltung, Leitungstrassen) als auch für Nutzungen mit nicht auszuschließenden Auswirkungen auf die Grundwasserbeschaffenheit der v. g. Wassergewinnungsanlagen (u. a. Baustelleneinrichtungsflächen) unterbleibt.

2 Städtebauliche Situation

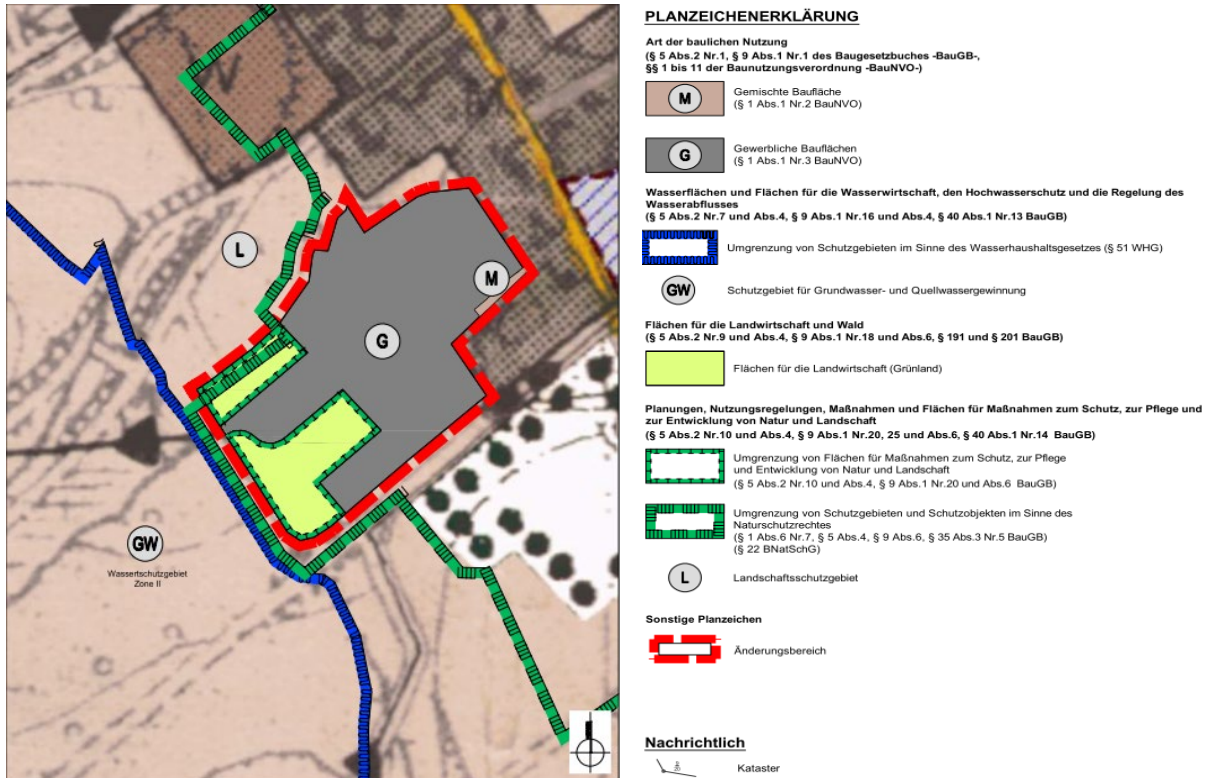
2.1 Ausgangslage und Planung

Der Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplans ist durch die über Bauantragsverfahren rechtlich genehmigte Mischgebietsbebauung im Nordosten des Plangebietes, welche jetzt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans als Gemischte Baufläche ausgewiesen werden, charakterisiert. Südöstlich des Geltungsbereiches befinden sich der Sportplatz sowie die Feuerwehr von Brand.

Der Firmensitz der Firma Holzbau Gutmann befindet sich hier innerhalb der bestehenden Bebauung und wurde durch Bauantragverfahren rechtlich genehmigt. Die geplante Erweiterung der Firma betrifft die bestehende Halle, welche nach Süden hin erweitert werden soll. Weiterhin möchte die Firma Holzbau Gutmann entlang des „Schlichtweges“ zwei Musterhäuser aufstellen. Die Bereiche der geplanten Erweiterungen/Überbauungen werden im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche neu ausgewiesen. Die im Zuge der „Erweiterung der Firma Holzbau Gutmann nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin als Grünland (Landwirtschaftliche Nutzung) ausgewiesen um die Neuausweisung von Baufläche zu reduzieren und Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Im Bestand werden diese Flächen am Siedlungsrand von Brand landwirtschaftlich, als Mähwiese / Grünland, genutzt.

Art und Maß der baulichen Nutzungen sind in Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen und Bebauungen festgesetzt und so städtebaulich aufeinander abgestimmt.

Auch die neue Innengebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Hessische Rhön“ wird in die Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Die Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes am westlichen Rand des Änderungsbereiches sollen wie im Bestand auch weiterhin als Grünflächen festgesetzt werden.



Lage der Änderungsbereiche sowie Darstellung der geplanten Festsetzungen

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist durch den „Schlichtweg“ im Südosten des Geltungsbereichs, gegeben. Dementsprechend ist die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze gewährleistet.

2.3 Immissionsschutz

Schädliche Umwelteinwirkungen sind zu vermeiden. Dazu sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen gemäß §50 BImSchG entsprechend zuzuordnen. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 – Schallschutz im Städtebau gilt es dabei zu beachten.

Die im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen sind bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen.

In der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird ein kleiner Teil als Gemischte Baufläche am nordöstlich Rand des Geltungsbereiches ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um bereits bestehende, baurechtlich genehmigte Wohn- und Bürogebäude mit direktem Siedlungsanschluss.

Die Werkhallen und Lagerflächen sowie Ausstellungsräume der Firma Holzbau Gutmann grenzen nördlich und südwestlich daran an und werden als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Im Plangebiet sind keine Nutzungen, welche einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung benötigen vorhanden, denn Wohngebäude bzw. eine dauerhafte Wohnnutzung sind im Bereich der ausgewiesenen Gewerbefläche nicht geplant. Lediglich ein temporäres „Probewohnen“ in den Musterhäusern, im südöstlichen Teil des Plangebietes (entlang des „Schlichtweges“), beschränkt auf einen Zeitraum von ein bis zwei Tagen, ist zulässig.

2.4 Alternativenprüfung

Wie bereits geschildert, ist der nördliche Teil des Plangebietes bereits überbaut. Diese Bebauung wurde über Baugenehmigungsverfahren rechtlich gesichert und soll jetzt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes auch im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt werden. Eine Alternative zu dieser Ausweisung gibt es nicht.

Der südliche Teil des Plangebietes betrifft zum einen eine ebenfalls bereits baurechtlich gesicherte Bebauung der Firma Holzbau Gutmann sowie die daran angrenzende Wiese. Teile dieser Wiese sollen nun zur Ermöglichung eines Anbaus bzw. Erweiterung ihrer Firmenfläche ebenfalls als Gemischte Baufläche ausgewiesen werden.

Die Firma Holzbau Gutmann GmbH ist mit ihrer Betriebsstätte hier im Plangebiet an der „Schlichtstraße“ in Brand ein seit Jahren ortsansässiges Unternehmen. Neben den verschiedenen Tätigkeitsbereichen eines klassischen Zimmereibetriebes, werden in diesem Betrieb zusätzlich Fertighäuser angefertigt und verkauft. Dieses mittelständige Unternehmen, welches 49 Mitarbeiter beschäftigt, möchte die südlich Ihrer Halle vorhandene Grünfläche nutzen um zu expandieren. Mit Hilfe des geplanten Anbaus sollen die Produktions- und Lagerstätten des Betriebes ausgebaut werden. Ebenso soll zur besseren Kundenbetreuung ein Teil des Plangebietes als Ausstellungsfläche für Musterhäuser der Firma Holzbau Gutmann GmbH genutzt werden. Diese Erweiterung dient vor allem dem Erhalt der Firma und einer möglichen Entwicklung. Eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes ist aus Platzgründen nicht mehr möglich. Ein zusätzlicher Bau einer Halle und Musterhäuser an einem anderen Standort ist aus betriebstechnischen Abläufen nicht möglich. Zudem wären die Kosten hierfür nicht tragbar.

Aus diesen Gründen ist ein Alternativstandort zu der geplanten Erweiterung der Firma Holzbau Gutmann nicht gegeben. Um möglichst wenige Baufläche auszuweisen, beschränkt sich die Ausweisung daher um die bereits baurechtlich gesicherte Bebauung sowie um die für die Erweiterung notwendig überbaubaren Flächen. Die nicht überbaubaren Flächen werden weiterhin als Landwirtschaftsfläche, Grünland ausgewiesen. Die Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und so von einer möglichen Überbauung geschützt.

3 Naturschutz und Landschaftspflege

3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach §2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Die Umweltbelange werden im §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechts, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu beachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. §1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der §2 Abs. 4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung – definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der §2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des §2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung zu

ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der §2 Bas.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Der Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“ gilt daher auch für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß §1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß §9 Abs.1a Satz2 Hs1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Aufgrund der Ausweisung von Teilweise neuen Bauflächen im Außenbereich ist eine differenzierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Im Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“ wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereitenden Eingriff kompensieren. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“ verwiesen.

3.1.1 Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit streng geschützter Arten oder geschützter Lebensstätten nach §44 BNatSchG vor, die durch die Planung unmittelbar bzw. direkt beeinträchtigt werden können. Zum Entwurf wurde eine faunistische Überprüfung vorgenommen und im Umweltbericht dokumentiert. Auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“ wird verwiesen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach §55ff. HBO).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlichen geschützten Arten, sowie der Verantwortung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wurden zum Artenschutz im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

- Bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Planungsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder
- an das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderales Säume und Gehölze) sowie die Wiesen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Hessische Rhön“ sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG. Auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“ wird verwiesen.

3.1.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß §5 Abs. 2a BauGB

Die durch die Erweiterung der Bauflächen notwendige Ausgleich werden dem Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung der Firma Holzbau Gutmann“ zugeordnet. Der Entwurf des Umweltberichtes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Holzbau Gutmann“ in Brand gilt auch für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen (Schutzmaßnahmen, Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Extensivierung von Nutzungen etc.) vor Ort bzw. im Plangebiet kompensiert werden.

Die Bestehende baurechtlich gesicherte Bebauung wird bei der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt. Diese Flächen, gehören zum Innengebietsbereich des Ortsteils Brand und bleiben wie im Bestand und wie vor Jahren genehmigt erhalten.

Der Umweltbericht wurde parallel im Planverfahren an alle Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange als Teil der Begründung zum B-Plan ausgereicht.

3.2 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung wie folgt behandelt:

Überschwemmungsgebiete

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft außerhalb des Plangebietes das Gewässer „Schlichtwasser“. Dieses mündet im nordöstlichen Rand des Ortsteiles Brand in den sogenannten Brandbach. Festgesetzte Überschwemmungsbereiche für diese beiden Bäche liegen nicht vor, denn auch können dies bei Starkregen schon mal über die Ufer treten. Die Gewässerrandstreifen (10m breite) sind daher von jeglicher Bebauung sowie temporären Lagerflächen etc. freizuhalten.

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Das Trinkwasserschutzgebiet WSG „TB Brand“ (WSG-ID 631-069) mit der Schutzzone II, beginnt im Anschluss des südwestlich des Plangebietes angrenzenden Feld-/Wirtschaftsweges. Die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung ist bindend. Weiterhin ist die Inanspruchnahme der Engeren Schutzzone (Zone II) sowohl für Infrastrukturmaßnahmen als auch für Nutzungen mit nicht auszuschließenden Auswirkungen auf die Grundwasserbeschaffenheit der v.g. Wassergewinnungsanlagen unzulässig.

Inwieweit die Wasserversorgung für die geplante Erweiterung der Firma Holzbau Gutmann zum jetzigen Planungszeitraum sichergestellt ist, wird überprüft. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist der Trinkwasserbedarf sowie auch die Löschwasserversorgung für das Gebiet nachzuweisen.

Der Nachweis dass die technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, erfolgt ebenfalls im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Zum Schutz von Grundwasser und zum Erhalt der Grundwasserneubildung enthält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zur Bauweise von Stellplätzen, Zufahrten und nicht überdachten Hofflächen in wasserdurchlässiger Wiese, so dass diese eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen, sofern keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Festsetzungen eine qualitative und quantitative Eingriffsminimierung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft außerhalb des Geltungsbereiches das Gewässer „Schlichtwasser“. Dieses mündet im nordöstlichen Rand des Ortsteiles Brand in den sogenannten Brandbach. Das Gewässer sowie der Gewässerrandstreifen von 10 m Breite werden von der Planung nicht tangiert.

Weitere natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht im Planungsraum sowie in unmittelbarer Nähe.

3.3 Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind für den Planungsraum keine Alttablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG nach Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 des HWG) bekannt. Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich somit keine Vorgaben oder Einschränkungen.

3.4 Denkmalschutz

Historische Kultur- und Sachgüter, sowie Denkmale und archäologische Fundstellen sind im Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht bekannt. Vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler (§ 19 HDschG) sind ebenfalls nicht bekannt. Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzung (Landwirtschaft) sowie Mischgebietsfläche mit Gewerbe nicht Teil eines kulturhistorischen Ortsbildes. Gebäude mit kulturhistorischer Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorzufinden.

3.5 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplans zu dokumentieren, wird nachfolgend eine Flächenbilanz aufgestellt.

Flächenbilanz der 29. Änderung:

Gemischte Baufläche:	144 m ² (bereits baurechtlich gesichert/Bestand)
Gewerbliche Baufläche:	14.644 m ² (davon bereits 12.371 m ² baurechtlich gesichert/Bestand)
Fläche für Landwirtschaft/Grünfläche:	5.035 m ²
Gesamtfläche	19.823 m² (1,98 ha)

4 Kennzeichnung / Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

Die für den Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hilders getroffenen Kennzeichnungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise behalten auch für die 29. Änderung des Flächennutzungsplans weiterhin ihre Gültigkeit.

Zudem sind nachfolgenden Hinweise zu beachten:

Grundwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich des südwestlich angrenzenden Trinkwasserschutzgebiet WSG „TB Brand“ (WSG_ID 631-069) mit der Schutzzone II. Die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung (vom 11.03.1981, veröffentlicht im Staatsanzeiger 15/1981, S. 921) für dieses Gebiet ist bindend. Weiterhin ist die Inanspruchnahme der Engeren Schutzzone (Zone II) sowohl für Infrastrukturmaßnahmen als auch für Nutzungen mit nicht auszuschließenden Auswirkungen auf die Grundwasserbeschaffenheit der v.g. Wassergewinnungsanlagen unzulässig.

Eine Nutzung von Wegepassagen innerhalb der Engeren Schutzzone (Zone II) für den motorisierten Verkehr (mit Ausnahme der Land- und Forstwirtschaft) wird untersagt.

Zur Beurteilung von Bauvorhaben und sonstigen Maßnahmen, die sich auf Belange des allgemeinen Grundwasserschutzes (i.S.d. §5 Wasserhaushaltsgesetzes) beziehen, ist die Untere Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda zu beteiligen.

4.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. i.S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. i. S. 1328)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom

20.12.2010 (GVBl. i. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. i. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. 08.2018 (GVBl. S. 366)
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. i. S. 417), gültig ab 09.10.2014.

5 Kosten

Da das Gebiet vollständig erschlossen ist, entstehen für die Marktgemeinde Hilders durch die Realisierung der Planung keine Kosten. Weiterhin werden die Kosten der Planung durch den Vorhabenträger Firma Holzbau Gutmann getragen. Dies wird über einen Erschließungsvertrag gesichert.

Anlage 1: Umweltbericht – Zusammenfassung Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Einleitung

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 (EAG Bau v. 24.06 2004; BGBL I, S.1359) setzt die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung um. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde auch das städtische Bauleitplanverfahren bezüglich der Berücksichtigung der Umweltbelange neu strukturiert.

Es ist grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen (Ausnahme: § 13 BauGB, § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB). Der Umweltbericht ist das zentrale Dokument der Umweltprüfung, das die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Einbindung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange bildet und so eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Kommune ermöglicht.

Wie bereits in Kapitel 3.1 der Begründung beschrieben, ist sowohl für Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne eine Umweltprüfung notwendig. Hierfür wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der §2 Bas.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Der Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“ gilt daher auch für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß §1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß §9 Abs.1a Satz2 Hs1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Aufgrund der Ausweisung von Teilweise neuen Bauflächen im Außenbereich ist eine differenzierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Im Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“ wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereitenden Eingriff kompensieren.

Im nachfolgenden werden die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“ kurz geschildert. Für ausführliche Beschreibungen wird auf den Umweltbericht selbst verwiesen.

Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Die Firma Holzbau Gutmann, ein mittelständiges Unternehmen mit Firmensitz in Hilders – Brand, plant die Erweiterung einer bestehenden Halle / Baukörpers sowie die Herstellung einer weiteren Zufahrtsmöglichkeit über den südwestlich an ihr Grundstück angrenzenden Wirtschaftsweg. Des Weiteren ist beabsichtigt, ein zwei Musterhäuser mit integrierter Ausstellungsfläche im südöstlichen Bereich herzustellen.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für den Standort der Erweiterung sowie der Musterhäuser Landwirtschaftsfläche vor. Auch die bestehende über Bauantragsplanungen bereits gesicherte Bebauung nordöstlich der Erweiterungsfläche der Firma Gutmann wird im bestehenden Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Mit der Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Hilders, hier im OT Brand, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung der Firma Holzbau Gutmann“ in OT Brand geschaffen werden. Weiterhin soll die baurechtlich genehmigte Bestandbebauung im nördlichen Teil des Plangebietes im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen werden.

Ergänzend zu grundlegenden Festsetzungen im Flächennutzungsplan, werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Regelungen zur Gestaltung, zum Umgang mit der Vegetationssubstanz, zu durchzuführenden Pflanzungen und Festlegungen zur baulichen Nutzung getroffen.

Zur Sicherung des Bauplanungsrechtes für die Erweiterung der Firma Holzbau Gutmann wird daher im Parallelverfahren durch die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Hilders im

Ortsteil Brand und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma Holzbau Gutmann“ herbeigeführt.

Im nachfolgenden werden die Ergebnisse der zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft bzw. auf die einzelnen Schutzgüter kurz erläutert.

Boden / Wasser:

Bei den im Plangebiet vorkommenden natürlichen Böden handelt es sich um fluviatile Sedimente bestehend aus Auenschluff, -lehm und oder -ton. Ebenso können Böden aus solifluidalen Sedimenten aufgefunden werden. Gemäß der vorliegenden Bodenfunktionsbewertung (Lebensraum für Pflanzen, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen) werden diese mit „gering“ bis „mittel“ eingestuft.

Altlastenverdachtsflächen oder Altlastenflächen sind innerhalb der Geltungsbereiche nicht bekannt.

Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiet sowie oberirdische Fließ- und Stillgewässer befinden sich nicht im Plangebiet. In dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich jedoch das Fließgewässer „Schlichtwasser“ und die Zone II eines Trinkwasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Brand“ (WSG-ID 631-069) grenzt süd-östlich an das Plangebiet.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes findet zum Teil eine Umnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Plangebiet statt. Die Bodenfunktionen werden durch die geplante Überbauung/Flächenversiegelung hier beeinträchtigt, was sich auch auf die Wasseraufnahme und damit die Grundwasserneubildung auswirkt.

Der Bebauungsplangeplant enthält dazu verschiedene eingriffsminimierende Festsetzungen.

Klima / Luft

Luftklimatisch ist das Gebiet auf Grund seiner Lage am Ortsrand, den angrenzenden Kaltluftentstehungsflächen, sowie der leichten Hanglage mit relativ gutem Kaltluftabfluss von geringer Belastung. Es ist davon auszugehen, dass durch das Planvorhaben keine großräumigen Beeinträchtigungen von Klima und Luft ausgehen.

Die mit dem Bebauungsplan einhergehende Neuversiegelung/Überbauung, führt zu kleinklimatischen Veränderungen, wie der Einschränkung der Verdunstung und ggf. einem leichten Anstieg der Durchschnittstemperatur. Diese beschränken sich jedoch auf das Plangebiet selbst und die unmittelbar angrenzenden Bereiche. Durch den geringen Umfang an Neuversiegelung/Überbauung werden keine merklichen Beeinträchtigungen des Makro- oder Mesoklima sowie der Luftreinheit hervorgerufen.

Tier / Pflanzen / biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist landwirtschaftlich geprägt und relativ ausgeräumt. Es weist daher nur wenige Biotop- und Nutzungstypen auf. Dabei handelt es sich um eine mäßig genutzte Frischwiese sowie ruderale Säume entlang der Nutzungsgrenzen (Wege). Es ist keine erhöhte Biodiversität/biologische Vielfalt im Plangebiet vorhanden. In der Zusammenschau ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Beeinträchtigung/Konfliktsituation.

Der Ortsteil Brand sowie das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Hilders befinden sich im Biosphärenreservat/Naturpark „Hessische Rhön“. Ein Teil des Plangebietes ragt zudem in das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rhön“ hinein.

In der direkten Umgebung des Plangebietes beginnt das Vogelschutzgebiet „Hessische Rhön“ (NATURA 2000-Gebiet) sowie die Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes „TB Brand“. Das „Schlichtwasser“, ein kleiner Mittelgebirgsbach (§30-Biotop) verläuft nordwestlich des Plangebietes. Diese Bereiche / Flächen werden jedoch nicht von dem Vorhaben berührt. Es wird davon ausgegangen, dass übergeordnete Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z.B. NATURA 2000-Gebiete, bzw. im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, durch die Entwicklung des Plangebietes nicht beeinträchtigt werden.

Als artenschutzrechtliche relevante Arten sind hier im Plangebiet ausschließlich Vögel zu nennen.

Konkrete Nachweise (Nester/Bodennester/Bruthöhlen) konnten jedoch im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Trotzdem stellt dieser einen potenziellen Lebensraum dieser Arten dar. Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass es durch das Vorhaben zu einer Verringerung der auf dieses Gebiet angewiesenen Tierpopulation kommt. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ist nicht gefährdet. Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 Abs.1 iV. m. Abs.5 BNatSchG) zu vermeiden.

Im Rahmen der Eingriffsminimierung enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung und Pflege sowie zum Schutz der Grün- bzw. Freiflächen innerhalb des Plangebietes so das neue Biotopstrukturen und Lebensräume innerhalb des Plangebietes entwickelt werden und bestehende erhalten bleiben.

Mensch / Gesundheit / Bevölkerung

Nutzungen, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, sind nicht vorhanden oder zulässig.

Erholungsnutzungen innerhalb des Plangebietes sind im Bestand nicht vorhanden.

Durch das Vorhaben werden keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen, die mit negativen Auswirkungen auf die Wohnbebauung in der Nachbarschaft verbunden ist. Die geplanten Nutzungen (Mischgebiet 1: Erweiterung der Halle und Mischgebiet 2: Musterhäuser) fügen sich in die bestehenden und umgebenden Nutzungen ein.

Kultur- und Sachgüter

Historische Kultur- und Sachgüter, sowie Denkmale und archäologische Fundstellen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler (§ 19 HDschG) sind ebenfalls nicht bekannt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der bestehenden Nutzung (Landwirtschaft) nicht Teil eines kulturhistorischen Ortsbildes. Gebäude mit kulturhistorischer Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorzufinden.

Eingriffs-/Ausgleichplanung

Durch die Umsetzung des Vorhabens bzw. des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt es bei Einhaltung der festgesetzten Schutz-/Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen des Bebauungsplanes zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft bzw. auf die Schutzgüter Tier/Pflanzen/biologische Vielfalt, Mensch (menschliche Gesundheit) und Bevölkerung, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, sowie Kultur- und Sachgüter.

Die mit dem Vorhaben einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die grünordnerischen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor Ort, im Plangebiet selbst; vollständig kompensiert werden.

Die bestehende baurechtlich bereits gesicherte Bebauung im Bereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wird bei der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt. Diese Flächen, gehören zum Innengebietsbereich des Ortsteils Brand und bleiben wie im Bestand und wie vor Jahren genehmigt erhalten.

Prognose bei Nichtdurchführung und Alternativen

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die Biotope- und Nutzungstypen sowie die Nutzung der Fläche weiter bestehen. Es sind, dadurch dass es sich um eine bauliche Erweiterung eines Bestandgebäudes der Firma Holzbau Gutmann handelt, keine geeigneten Alternativen für das geplante Vorhaben im Ortsteil Brand vorhanden.

Die Ablehnung des Vorhabens bzw. die Nicht-Durchführung der angestrebten Erweiterung wirkt sich negativ auf die betriebliche Situation und den Standort der Firma Holzbau aus und führt ggf. zu einer Stagnation der betrieblichen Abläufe und Entwicklung der Firma.

Maßnahmen zur Überwachung

Seit in Kraft treten des EAG Bau am 20.07.2004 sind Gemeinden verpflichtet, „erhebliche“ Umweltauswirkungen (vgl. §4c BauGB), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Da es sich bei der Flächennutzungsänderung zunächst nur um eine Umwidmung der Flächennutzung handelt, wird bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen auf das Bauplanungsverfahren verwiesen.