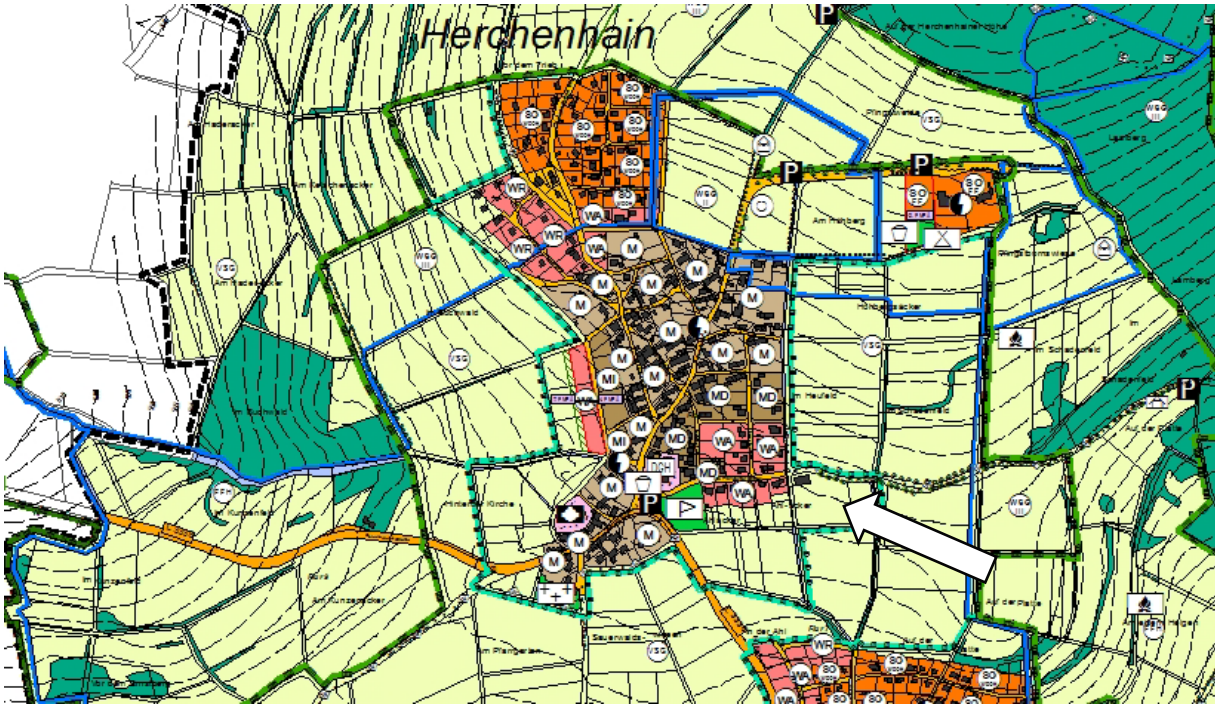
GEMEINDE GREBENHAIN

15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES – BEREICH „ALTE FRANKFURTER STRASSE“ IM ORTSTEIL HERCHENHAIN

und

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „ALTE FRANKFURTER STRASSE“ IM ORTSTEIL HERCHENHAIN

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 und § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtsplan OT Herchenhain (Auszug aus dem FNP-Neuzeichnung; ohne Maßstab, genordet)

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4
35410 Hungen
Tel.: 06043/9840180
Fax: 06043/9840181
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

Im Auftrag der: Gemeinde Grebenhain
Hauptstraße 51
36355 Grebenhain
Telefon: 06644 – 96270
Telefax: 06644 – 962722
E-Mail: info@gemeinde-grebenhain.de

Grebenhain,

.....
gez. S. Stang
(Bürgermeister)

Auftragnehmer: Planungsbüro Hofmann
Am Hirtenweg 4
35410 Hungen
Tel.: 06043 / 9840180
Fax.: 06043 / 9840181
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

Hungen, 15.10.2019

.....
R. Hofmann

Bearbeitungsstand / Bemerkung	**BauGB**	**Datum / Zeitraum**
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	14.08.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1)	28.01.2019 – 04.03.2019
Behörden und TöB-Beteiligung	§ 4 (1)	25.01.2019
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	11.07.2019 – 12.08.2019
Behörden und TöB-Beteiligung	§ 4 (2)	08.07.2019
Feststellungs- und Satzungsbeschluss	§ 6 (6) und § 10 (1)	

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeine Begründung

1	Vorbemerkungen	6
2	Geltungsbereich	6
3	Veranlassung und Planziel	8
4	Übergeordnete Planungen	10
4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)	10
4.2	Flächennutzungsplan	11
5	Schutzgebiete / Schutzobjekte	12
6	Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung	14
6.1	Nutzungsstruktur	14
6.2	Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten	14
6.3	Verkehrserschließung	14
6.4	Ver- und Entsorgung	15
6.4.1	Abwassertechnische Erschließung	15
6.4.2	Trink- und Löschwasserversorgung	15
6.4.3	Elektrotechnische Erschließung und Telekommunikation	16
7	Städtebauliche Planung	16
7.1	Städtebauliche Ziele	16
7.2	Flächenbilanz	16
7.3	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
7.3.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.3.2	Maß der baulichen Nutzung	18
7.3.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	20
7.3.4	Verkehrsflächen	20
7.3.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung	20
7.3.6	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
7.3.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
8	Planverwirklichende Maßnahmen	21
9	Immissionsschutz	21
10	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	24

Teil B UMWELTBERICHT

11	Einleitung	25
11.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	25
11.1.1	Ziele des Bauleitplans	25
11.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	25
11.1.3	Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens	25
11.1.4	Bedarf an Grund und Boden	26
11.2	Darstellung der einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans	27
12	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltwirkungen einschließlich der Maßnahmen ihrer Vermeidung	28
12.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	28
12.1.1	Naturräumliche Einheit	28
12.1.2	Geologie und Boden	28
12.1.3	Wasserhaushalt	32

12.1.4	Klima und Luft	33
12.1.5	Potentielle natürliche Vegetation	33
12.1.6	Biotop- und Nutzungstypen / Artenschutzrechtliche Belange / biologische Vielfalt	33
12.1.7	Landschaft	37
12.1.8	Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	37
12.1.9	Sonstige Schutzgebiete	37
12.1.10	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	37
12.1.11	Kultur- und sonstige Sachgüter	38
12.1.12	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	38
12.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	38
12.2.1	Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, einschließlich Abrissarbeiten	38
12.2.2	Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen	38
12.2.3	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	39
12.2.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	39
12.2.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	39
12.2.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen	39
12.2.7	Auswirkungen der Planung auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	40
12.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	40
12.2.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe	42
12.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder ausgeglichen werden.	42
12.4	In Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung	43
12.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter	43
13	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	43
14	Zusätzliche Angaben	44
14.1	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) auf die Umwelt	44
14.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	46
14.3	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	46
15	Anhang	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grebenhain (Quelle: Auszug aus dem FNP, unmaßstäbliche Abbildung, genordet) 7
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Alte Frankfurter Straße“ im Ortsteil Herchenhain (Abbildung unmaßstäblich, genordet) 8
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen (ohne Maßstab, genordet) 11
Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Grebenhain (Karte, genordet, unmaßstäblich) 12
Abbildung 5: Abgrenzung des Vogelschutzgebietes (Quelle: Natureg Viewer (HLNUG-Natureg, 2019)) 13
Abbildung 6: Erschließungsstraße „Alte Frankfurter Straße“ – vom Betriebsgelände in westliche Blickrichtung 15
Abbildung 7: Abgrenzung des Eingriffsbereiches 26
Abbildung 8: Auszug aus der Bodenkarte von Hessen 29
Abbildung 9: Bodenfunktionsbewertung nach BodenViewer Hessen 2013 (HLUG, 2015) 29
Abbildung 10: Stellplatz und Lagerflächen 34
Abbildung 11: Rangierflächen und Gerätehalle 34
Abbildung 12: Blick auf das Plangebiet aus östlicher Richtung 35
Abbildung 13: Blick vom Plangebiet in östliche Richtung 36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Alte Frankfurter Straße“ 7
Tabelle 2: Bestand - Flächenbilanz zum Teilgeltungsbereich 1 17
Tabelle 3: Planung - Flächenbilanz zum Teilgeltungsbereich 1 17
Tabelle 4: Maschinenaufstellung der Firma Straßberger 23
Tabelle 5: Flächenbilanz für den Bebauungsplan 27
Tabelle 6: Zusammenfassung der allgemeinen Maßnahmen zum Schutz des Bodens 31
Tabelle 7: Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern des UVP-Gesetzes 41
Tabelle 8: Maßnahmen des Monitorings 45

1 Vorbemerkungen und Verfahrensdurchführung

Die Verfahren zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNPÄ) der Gemeinde Grebenhain sowie zum Bebauungsplan Nr. 6 „Alte Frankfurter Straße“ werden im Parallelverfahren durchgeführt. Zur Vereinfachung des Bauleitplanverfahrens werden die Begründungen für die FNPÄ und den Bebauungsplan zusammengefasst. Nach Abschluss der Verfahren wird den Planungen jeweils eine separate Begründung beigefügt.

Der inhaltliche Schwerpunkt der Begründung liegt auf dem Bebauungsplanverfahren, da hier konkrete Festsetzungen getroffen werden und grundsätzlich ein höherer Detaillierungsgrad der Planung erreicht wird.

In Abstimmung mit der Gemeinde Grebenhain erfolgt die öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 11.07.2019 bis einschl. 12.08.2019, dies entspricht einer Auslegungsfrist von ca. einem Monat. Da für die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan bereits eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in dem Zeitraum vom 28.01.2019 bis einschl. 04.03-.2019 stattgefunden hat und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange hieran gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt wurden und die Planungen nur unwesentlich überarbeitet wurden, sind der Gemeinde Grebenhain keine Gründe bekannt, die eine angemessene längere Auslegungsdauer (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB) erfordern würde.

2 Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grebenhain hat in ihrer Sitzung am 14.08.2018 den Beschluss zur 15. FNPÄ sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Alte Frankfurter Straße“ im Ortsteil Herchenhain gefasst. Mit diesen Beschlüssen wurden die Bauleitplanverfahren förmlich eingeleitet.

Der Geltungsbereich der FNPÄ befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Herchenhain, er umfasst in der Gemarkung Herchenhain, Flur 1 das Flurstück 91/3 sowie in der Flur 7 das Flurstück 75/1 (teils). Das Änderungsgebiet schließt südöstlich an die Ortslagenbebauung an. Die nördliche Begrenzung bildet der Wirtschaftsweg „Plattenweg“ (FlSt. 41) und die südliche der Wirtschaftsweg FlSt. 76. Im Osten wird das Änderungsgebiet durch das FlSt. 73 (Grünland) begrenzt. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf der Abbildung 1 dargestellt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

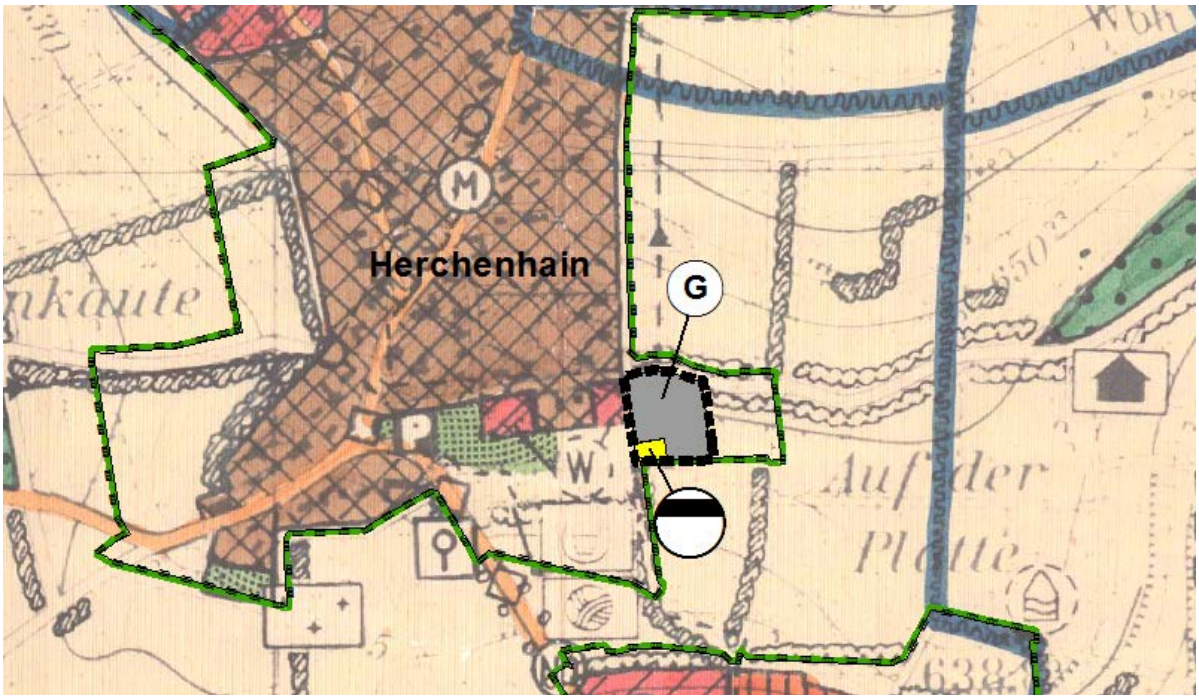


Abbildung 1: Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grebenhain (Quelle: Auszug aus dem FNP, unmaßstäbliche Abbildung, genordet)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der o.a. aufgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Plangebiet umfasst zwei räumlich getrennte Teilgeltungsbereiche. Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst das geplante Baugebiet und der Teilgeltungsbereich 2 die vorgesehene Fläche für Ausgleichsmaßnahmen. Der Geltungsbereich umfasst die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten Flächen.

Tabelle 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Alte Frankfurter Straße“

Teilgeltungsbereich	Gemarkung	Flur	Flurstück	anteilige Fläche
Teilgeltungsbereich 1	Herchenhain	Flur 1	27 (Plattenweg)	104 m²
			91/3 (Weg)	473 m²
		Flur 7	41 (Plattenweg)	367 m²
			75/1	6.657 m²
Teilgeltungsbereich 2	Herchenhain	Flur 7	73	3.047 m²
Gesamtfläche:				**10.648 m²**

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf der Abbildung 2 dargestellt.

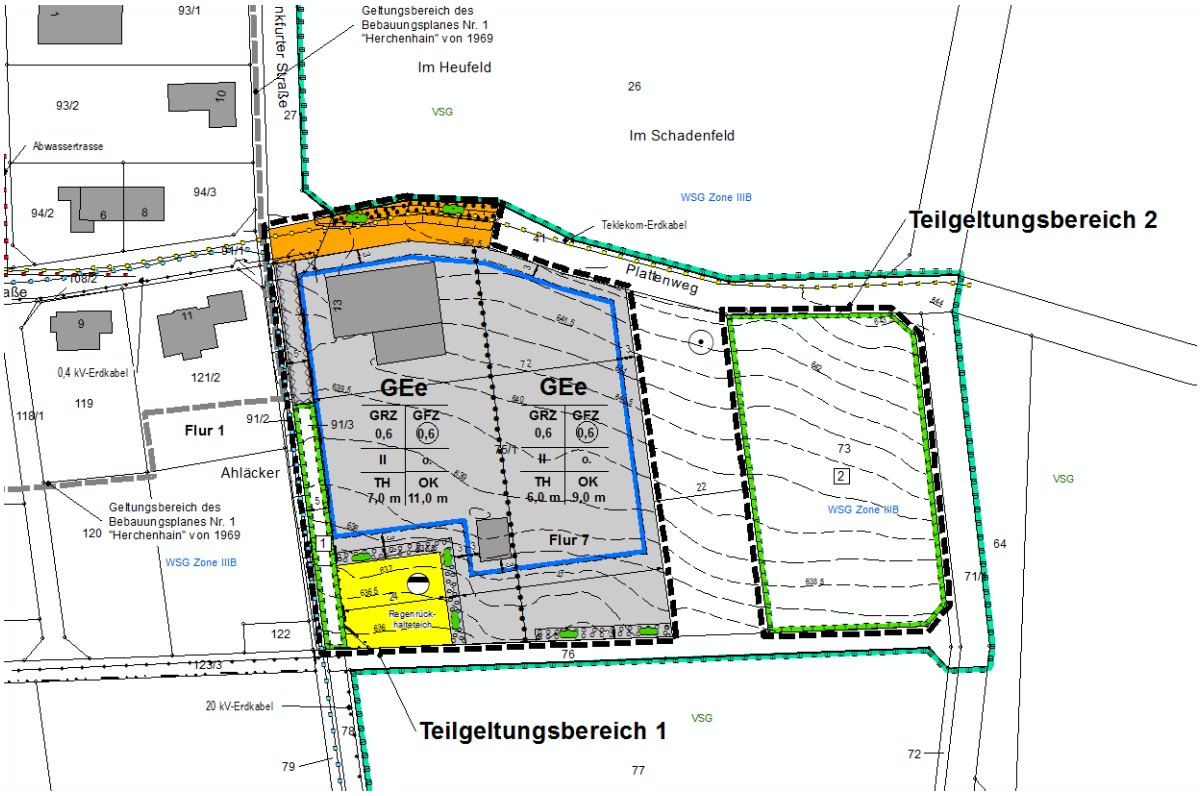


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Alte Frankfurter Straße“ im Ortsteil Herchenhain (Abbildung unmaßstäblich, genordet)

3 Veranlassung und Planziel

Im Bereich des zuvor beschriebenen Teilgeltungsbereiches 1 hat das Bauunternehmen Straßberger GmbH seit 1996 seinen Firmensitz. Gegenstand des Unternehmens sind vorrangig

- Tief- und Straßenbauarbeiten
- Erd- und Baggerarbeiten
- Abbrucharbeiten
- Leitungs- und Kanalbau
- Pflasterarbeiten

Nach der Betriebsgründung in 1996 mit 2 Mitarbeitern, hat sich das Unternehmen stetig erweitert und neue Aufgabefelder hinzugenommen. Mit Stand von Februar 2018 verfügt das Unternehmen über 11 z.T. langjährige gut ausgebildete und festangestellte Mitarbeiter.

Insbesondere die Tief- und Straßenbauarbeiten gehören zu den aufwendigeren Arbeiten im Baugewerbe, welche einen spezifischen Großbaumaschinen- und sonstigen Fuhrpark benötigen. Vor diesem Hintergrund, i.V.m. dem wachsenden Unternehmen, werden weitere Betriebs-, Abstell- und Lagermöglichkeiten benötigt.

Auf dem Gelände befinden sich derzeit eine größere Multifunktionshalle aus 1998, welche als Werkstatt, Maschinen- und Lagerhalle genutzt wird sowie eine kleinere Unterstellhalle für sonstige Fahrzeuge. Die großflächig befestigten Freiflächen dienen als Lagerflächen für Baustoffe sowie als Stellflächen für einen Teil der Baumaschinen.

Der überwiegende Teil der Baumaschinen wurde bis 2013 in der ehemaligen US-Kaserne in Büdingen untergestellt, aufgrund einer anderweitigen Nachnutzung des Militärgeländes, konnte diese Möglichkeit nicht weitergenutzt werden. Nach zweijähriger unbefriedigender Überbrückungsphase, konnte dann in 2015 ein Bunker in der Gemeinde Grebenhain angemietet werden. Aus finanziellen insbesondere jedoch aus betriebslogistischen Gründen, stellt diese Unterstellmöglichkeit jedoch keine dauerhafte Lösung dar. In diesem Zusammenhang sei u.a. auf die zahlreichen betriebslogistisch aufwendigen An- und Abtransporte der Maschinen für Wartungsarbeiten zum Betriebsstandort Herchenhain und auf die Problematik der oftmals erforderlichen kurzfristigen Verfügbarkeit der Maschinen verwiesen.

Vor diesem Hintergrund und insbesondere aufgrund der guten Betriebsentwicklung, wird seitens des Firmeninhabers eine dringend erforderliche Erweiterung des Betriebes am Betriebsstandort in Herchenhain angestrebt. Mit dem Schreiben vom 22.02.2018 wurde die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beantragt. Gemäß diesem Schreiben soll das Betriebsgelände neu geordnet und insbesondere Bauplanungsrecht für den Neubau einer Lager- und Maschinenabstellhalle, einer Werkstatt sowie die Einrichtung von Lagerflächen ermöglicht werden.

Das Büro befindet sich derzeit in den Kellerräumen, des westlich angrenzenden Wohnhauses des Betriebsinhabers („Alte Frankfurter Straße“ Hsnr. 11). Auch hier stoßen die Büroräume und Aufbewahrungsmöglichkeiten für die Bürounterlagen an ihre Kapazitätsgrenzen. Aus genannten Gründen ist deshalb auch der Neubau eines Bürogebäudes mit einem zertifizierten Schulungsraum und Aufenthaltsraum sowie sanitären Anlagen (Toilette, Duschmöglichkeit etc.) beabsichtigt. Weiterhin soll im Gebiet die Möglichkeit der Errichtung eines Wohngebäudes evtl. i.V.m. dem Bürogebäude ermöglicht werden.

Mit Realisierung dieser Vorhaben können erhebliche finanzielle Aufwendungen für die Anmietung von Unterstellmöglichkeiten für Baumaschinen eingespart werden und zukünftig ein reibungsloser Betriebsablauf organisiert werden. Diese Einsparmaßnahmen und sonstigen organisatorischen Maßnahmen sind letztlich auch deshalb erforderlich, um am hart umkämpften Markt bestehen zu können und somit das Unternehmen auch in Zukunft, im strukturarmen ländlichen Raum zu sichern und fortzuentwickeln, um letztlich auch bestehende Arbeitsplätze dauerhaft zu erhalten.

Im FNP der Gemeinde Grebenhain ist das Plangebiet derzeit als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, es liegt daher im sogenannten planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB. Innerhalb dieser Bereiche sind bis auf wenige Ausnahmen, nur privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB (z.B. für land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Ver- und Entsorgungsanlagen) zulässig. Die beabsichtigte Betriebserweiterung ist nicht privilegiert und somit derzeit nicht zulässig, aus diesem Grund wird die FNPÄ erforderlich.

Parallel dazu wird es erforderlich für den betreffenden Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen und in einem zweiten Teilgeltungsbereich eine Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe festzusetzten.

Im Vorentwurf der FNPÄ vom Januar 2019 wurde das Plangebiet zunächst als „Gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausgewiesen. Parallel dazu erfolgte im Vorentwurf des Bebauungsplanes die Ausweisung eines „Mischgebietes“ nach § 6 BauNVO.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurde seitens des Regierungspräsidiums Gießen (Dez. 31) und des Kreisausschusses des Vogelsbergkreises (Dez. Bauaufsicht) empfohlen, das Baugebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplan festzusetzen. Diese Empfehlung wurde damit begründet, dass in Mischgebieten eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe erforderlich ist, was für das Plangebiet vor dem Hintergrund der bestehenden und den geplanten Nutzungen voraussichtlich nicht sichergestellt werden kann. Im Plangebiet wird die gewerbliche Nutzung deutlich überwiegen sodass die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zielführender ist.

Gemäß der gemeindlichen Abwägung vom 25.06.2019 wurde dieser Anregung entsprochen, sodass das Baugebiet nunmehr im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ und im Bebauungsplan als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen wird. Im Bebauungsplan erfolgen weitere einschränkende Festsetzungen, sodass sich hier kein typisches Gewerbegebiet entwickeln kann, sondern die Gebietsnutzung hinsichtlich der zulässigen gewerblichen Nutzung eher der eines Mischgebietes entspricht.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für den festgesetzten Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung, die Grünordnung und die Bebauung des Gebietes.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)

Das Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,07 ha, diese Fläche ist im RPM 2010 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN, 28.02.2011) komplett als „Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft“ dargestellt (s. Abbildung 3). Diese Gebiete sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für u.a. Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha.

Weiterhin wird das Plangebiet durch das VBG „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ überlagert.

Die Gründe für die Beanspruchung des Plangebietes wurden in Kapitel 3 ausführlich dargelegt.

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen (ohne Maßstab, genordet)

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen FNP von 1993 (GEMEINDE GREBENHAIN, 1993) ist das gesamte Plangebiet sowie die nördlich, östlich und südlich angrenzende Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt (s. Abbildung 4). Im Nordwesten grenzen Wohnbauflächen überwiegend jedoch „Gemischte Bauflächen“ an.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln, aufgrund der Abweichung von den Darstellungen des rechtskräftigen FNP wird die FNPÄ erforderlich. Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Im Rahmen der 15. FNPÄ wird der Geltungsbereich der Änderung des FNP überwiegend als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Zusätzlich wird am Südrand des Änderungsgebietes eine Fläche für die Abwasserbeseitigung „Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser“ ausgewiesen.

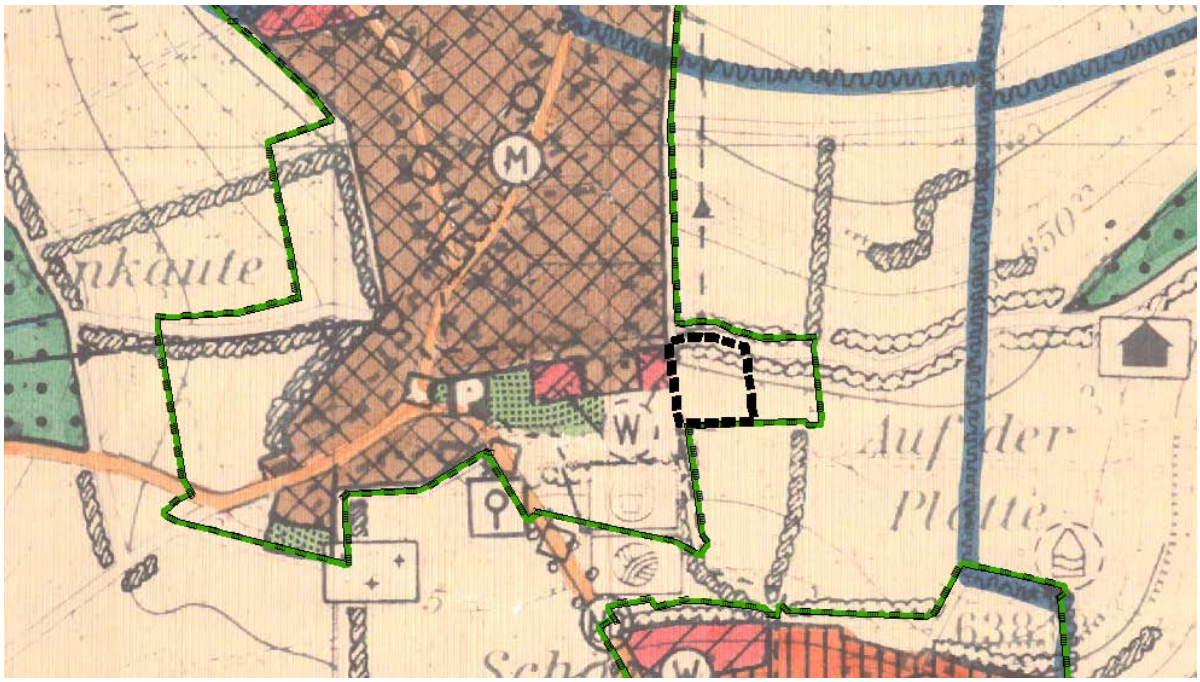


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Grebenhain – vor Änderung (Karte, genordet, unmaßstäblich)

Bebauungsplan:

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Herchenhain“ von 1969 an, dieser setzt in seinem Geltungsbereich an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne der BauNVO 1968 festsetzt. Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im Bebauungsplan Nr. 6 dargestellt.

5 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Schutzgebiete nach Wasserrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Zone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen I, II und IV Wasserwerk Kirchbracht“ des Wasserverbandes Kinzig in der Gemarkung Kirchbracht. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Oberflächengewässer

Am Westrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft ein Gewässer im Sinne der §§ 2 und 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Es handelt sich um das Flurstück Nr. 91/2. Entsprechend den Vorgaben des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind die Uferbereiche der Gewässer zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion sowie der Sicherung des Wasserabflusses zu schützen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze berücksichtigt einen Abstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze des westlich angrenzenden Grabens, mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass Hauptbaukörper einen Pufferbereich von mind. 5,0 m zum Gewässer einhalten müssen.

Der nördliche Teilbereich dieses Pufferstreifens wird bereits als Betriebszufahrt genutzt, demgemäß ist dieser Bereich vollversiegelt. Dieser Bereich bleibt daher als Baugebiet festgesetzt, es wird jedoch durch Plansymbol ergänzend festgesetzt, dass Hochbauten in diesem Bereich nicht zulässig sind.

Der südliche Teilbereich wird gemäß der Anregung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt, hier ist zukünftig eine bauliche Nutzung jeglicher Art unzulässig. Weiterhin wird als Entwicklungsmaßnahme festgesetzt, dass in diesem Bereich die vorhandene Versiegelung zu entfernen ist.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht direkt betroffen, es wird jedoch im Norden, Osten und Süden durch das Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 umschlossen.

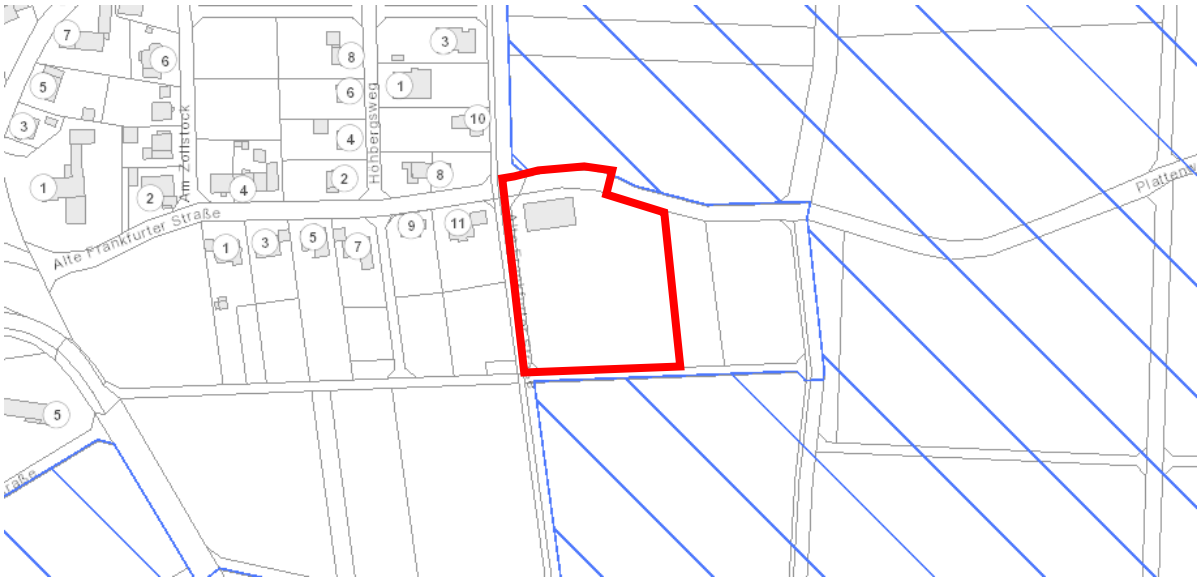


Abbildung 5: Abgrenzung des Vogelschutzgebietes (Quelle: Natureg Viewer (HLNUG-Natureg, 2019))

Denkmalschutz

Schutzobjekte nach Denkmalschutzgesetz sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, ungeachtet dessen wird in den Bebauungsplan ein Verweis auf § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) nachrichtlich aufgenommen.

6 Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung

6.1 Nutzungsstruktur

Der Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes (FlSt. 75/1 und 91/3) ist bereits durch einen hohen Anteil an asphaltierten Stellplätzen, Rangier- und Lagerflächen sowie durch bauliche Anlagen geprägt. Im Westen und Nordwesten grenzt die Ortslagen Bebauung von Herchenhain an. Das sonstige Nutzungsumfeld im Norden, Osten und Süden sowie in Südwesten wird durch Grünland genutztes Offenland geprägt. Landschaftsbildprägend sind auch die zahlreichen linearen Heckenstrukturen entlang der Wirtschaftswege.

Die bestehende Gerätehalle im Norden des Plangebietes wurde am 20.10.1998 bauaufsichtlich genehmigt (Az.: L/558/98 V). Parallel dazu wurde auch die Eingriffsgenehmigung nach dem Hessischen Naturschutzgesetz erteilt (Schreiben des Vogelsbergkreises – Der Kreisausschuss vom 16.10.1998; Az.: A+U-521/98).

Der Teilgeltungsbereich 2 wird als Wiesen-/Weidegrünland genutzt.

6.2 Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten

Für das Plangebiet wurde in 2018 durch das Büro Döll & Peter aus 36341 Lauterbach ein Höhenbestandsplan erstellt.

Der Südrand des Plangebietes liegt auf einer Höhe von 636 m ü. NHN und steigt von dort bis zum Nordrand des Plangebietes auf 642 m ü. NHN moderat an. Der durchschnittliche Anstieg des Geländes beträgt ca. 5%.

Hinsichtlich des Baugrundes wurden bisher keine Untersuchungen durchgeführt – aufgrund der angrenzenden Bebauung wird von „normalen“ Baugrundverhältnissen ausgegangen.

6.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anbindung an den nördlich angrenzenden „Plattenweg“, welcher noch im Bereich des Plangebietes an die „Alte Frankfurter Straße“ anbindet. Der zusätzliche Ausbau von neuen Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

Die „Alte Frankfurter Straße“ bindet nach ca. 300 m, in der Ortslage Herchenhain an die L 3338 an. Die L 3338 bietet gute Anschlussmöglichkeiten in Richtung Schotten sowie an die B 275 in Hartmannshain.

Abbildung 6: Erschließungsstraße „Alte Frankfurter Straße“ – vom Betriebsgelände in westliche Blickrichtung

6.4 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich sind die Ver- und Entsorgungsunternehmen rechtzeitig vor Baumaßnahmen zu unterrichten und in Planungen einzubinden.

6.4.1 Abwassertechnische Erschließung

Die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss des Baugebietes an die Kanalisation, die in der Straße „Alte Frankfurter Straße“ eingebracht ist; eine Anschlussmöglichkeit bietet sich an der Nordwestecke des Teilgeltungsbereiches 1. Aufgrund der Topographie des Geländes, kann nicht ausgeschlossen werden, dass alle baulichen Anlagen im Freispiegelkanal an den vorhandenen Kanal angeschlossen werden können.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt durch Rückhaltung in einem neu herzustellenden Regenrückhalteteich am Südrand des Teilgeltungsbereiches 1, hierzu wird eine ausreichend bemessene Fläche festgesetzt. Von diesem Teich erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den westlich angrenzenden Graben (FlSt. 91/2). Die Rückhalteanlage ist gemäß dem Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu bemessen, auszuführen und zu betreiben.

6.4.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über den Anschluss und Netzerweiterung des bestehenden Trinkwassernetzes, welches in der Straße „Alte Frankfurter Straße“ eingebracht ist.

Für die Ermittlung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 als Orientierungshilfe zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung geht die Ge-

meinde Grebenhain von einer Löschwassermenge von voraussichtlich 96 m³/h über zwei Stunden aus. Nach Angaben der Gemeinde Grebenhain, wurde die am Standort zur Verfügung stehende Löschwassermenge geprüft. Zur Verfügung stehen ca. 75 m³/h. Die noch erforderliche Differenz ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer bereit zu stellen, hierzu bieten sich eine Zisterne u./o. die Vorhaltung in einem Teich an. Details hierzu sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

6.4.3 Elektrotechnische Erschließung und Telekommunikation

Die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie und Telekommunikationstrassen, kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Die Deutsche Telekom weist in der Stellungnahme vom 29.01.2019 darauf hin, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und/oder den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7 Städtebauliche Planung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern Weiterhin ist die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

7.1 Städtebauliche Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Teilgeltungsbereich 1) zur Ausweisung kommen, parallel dazu werden östlich des Baugebietes im Teilgeltungsbereich 2) erforderliche Ausgleichsflächen ausgewiesen.

7.2 Flächenbilanz

Die FNPÄ umfasst eine Fläche von ca. 7.100 m².

Der Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes (Ausgleichsfläche) umfasst eine Fläche von 3.047 m².

Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst insgesamt eine Fläche von 7.601 m². Der Teilgeltungsbereich 1 wird derzeit, entsprechend der nachfolgenden tabellarischen Zusammenstellung genutzt.

Tabelle 2: Bestand - Flächenbilanz zum Teilgeltungsbereich 1

Nutzung	**Bestand**
Grünland	1.867 m²
Straßenseitengraben mit Gehölz	166 m²
Grasweg (FlSt. 91/3)	262 m²
Abstellflächen, unbefestigt	1.094 m²
Betriebsflächen, vollversiegelt	3.373 m²
Bebaute Flächen	559 m²
Verkehrsflächen (Alte Frankfurter Straße / Plattenweg)	280 m²
Gesamtfläche des Teilgeltungsbereich 1	**7.601 m²**

Tabelle 3: Planung - Flächenbilanz zum Teilgeltungsbereich 1

Nutzung		**Bestand**
Verkehrsflächen		471 m²
Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Schutzflächen entlang des Fließgewässer am Westrand des Baugebietes)		282 m²
Fläche für Regenrückhalteteich		493 m²
eingeschränktes Gewerbegebiet	1. Baufläche gemäß GRZ 0,6	3.813 m²
	2. Eingeschränkt überbaubare Fläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO	1.271 m²
	3. Gehölzflächen gemäß zeichnerischer Festsetzung	245 m²
	4. Grünflächen (Fläche abzgl. Nrn. 1-3)	1.026 m²
Gesamtfläche des Teilgeltungsbereich 1		**7.601 m²**

7.3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, dass Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften nur in dem Umfang getroffen werden, soweit sie im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig sind. In diesem Sinne werden die planerischen Festsetzungen so formuliert, dass eine gewisse Freizügigkeit in der Gebäudeplanung erhalten bleibt und somit eine übermäßige Forderung nach Befreiung von den planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden wird.

7.3.1 Art der baulichen Nutzung

In der FNPÄ erfolgt die Ausweisung einer „Gewerblichen Baufläche“ und im Bebauungsplan die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Die Ausweisung eines eingeschränktes Gewerbegebiet mit „nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben“ sowie der Ausschluss von bestimmten Nutzungen ist nach gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässig.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten. Ausnahmsweise können auch Gewerbebetriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere Baumaßnahmen, Betriebseinschränkungen oder auf andere Weise die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die Störobergrenze an der westlich angrenzenden Wohnbebauung nicht überschritten wird.
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte
- Verbraucher vergleichbar sind,
- Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisegaststätten.

Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Nutzungen bauplanungsrechtlich zuzulassen, die insbesondere infolge der Erhöhung des Verkehrsaufkommens (z.B. Tankstellen, Vergnügungsstätten) oder infolge von sonstigen Störungen die hier bestehende dörflich geprägte Siedlungsstruktur maßgeblich zu beeinträchtigen. Für derartige Nutzungen bestehen an anderer Stelle des Gemeindegebietes entsprechende Alternativflächen, sodass ausreichend Siedlungsraum für diese Nutzungen besteht.

7.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden GRZ, Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen festgesetzt.

<u>Grundflächenzahl</u>

Die GRZ gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Verbindung der Größe der Grundstücksfläche mit der festgesetzten GRZ. Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Fläche geringer als die angegebene GRZ, so ist grundsätzlich die Planzeichnung maßgebend.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die maximal mögliche GRZ 0,6 ausgenutzt, weiterhin kann für bestimmte bauliche Anlagen eine Ausnutzung bis maximal GRZ 0,8 erfolgen. Die hohe Ausnutzung soll dazu dienen, dass das Baugrundstück optimal genutzt werden kann, um somit den Siedlungsdruck auf weitere Flächen zumindest zu reduzieren.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse - Gebäudehöhen

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

> *Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von II-Vollgeschossen. Im Rahmen der zweigeschossigen Bebauung dürfen die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen nicht überschritten werden. Unmaßgebliche Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können bei nachgewiesenen Bedarf zugelassen werden.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes. Werden talseitig unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen. Traufhöhe ist die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Gebäudeoberkante ist der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

Das Plangebiet wird in einen westlichen und in einen östlichen Teilbereich gegliedert. Für den an die Ortslage angrenzenden westlichen Teilbereich sind in Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen Gebäudehöhen von 7,00 m (Traufhöhe) bis 11,00 m (First- bzw. Gebäudehöhe) zulässig. Für den zum Offenland hin orientierten östlichen Teilbereich erfolgt eine Reduzierung der Gebäudehöhen sodass ein guter Übergang zur Landschaft ermöglicht wird. Für diesen Teilbereich sind in Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen Gebäudehöhen von 6,00 m (Traufhöhe) bis 9,00 m (First- bzw. Gebäudehöhe) zulässig.

7.3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine „offene“ Bauweise i.S.d. des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Ausweisung von Baugrenzen, über die hinaus mit Hauptbaukörpern grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt grundsätzlich die engere Festsetzung.

Die Baugrenzen sind für Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO unverbindlich.

7.3.4 Verkehrsflächen

Zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes wird ein Teilabschnitt des „Plattenweges“ in den Teilgeltungsbereich 1 integriert, maßgebliche Ausbaumaßnahmen werden hier nicht erforderlich.

7.3.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wird an der tiefsten Stelle des Plangebietes eine rd. 500 m² große Fläche zur Anlage eines Rückhalteteiches festgesetzt. Das Volumen des Rückhalteteiches ist im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- bzw. Baugenehmigungsplanung festzulegen.

7.3.6 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Am Nordrand des Plattenweges wird der Gehölzbestand als „Erhaltung“ festgesetzt, weiterhin werden am Südrand des eingeschränkten Gewerbegebietes neue Gehölzanpflanzungen zur äußeren Eingrünung des Gebietes vorgesehen.

Parallel zum westlich angrenzenden Graben wird ein Streifen von 5 m Breite als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt, hier ist zukünftig eine bauliche Nutzung jeglicher Art unzulässig. Weiterhin wird als Entwicklungsmaßnahme festgesetzt, dass in diesem Bereich die vorhandene Versiegelung zu entfernen ist.

Im Teilgeltungsbereich 2 werden erforderliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Geplant ist hier die Extensivierung von bisher intensiv genutztem Grünland auf einer Fläche von rd. 3.050 m² und die Anpflanzung von 25 hochstämmigen Obstbäumen vorgesehen.

7.3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Diese Regelungen werden gemäß § 5 HGO i. V. m. § 91 HBO als Satzung beschlossen und als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf der Grundlage der o.a. Gesetze sind zahlreiche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan integriert worden. Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf die von außen sichtbaren Elemente der Gebäude (Dachform, Fassadengestaltung etc.) und der Grundstücksfreiflächen (z.B. Höhe der Einfriedungen). Sie erfolgen mit dem Ziel, die Neubebauung soweit wie möglich in den städtebaulichen Zusammenhang einzufügen und eine qualitätsvolle Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen zu gewährleisten.

Dachgestaltung und Nutzung solarer Energie

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, während gleichzeitig auch moderne Dachformen (z.B. versetzte Pultdächer) in verträglichem Umfang zugelassen werden sollen. Daher wird hinsichtlich der Dachgestaltung festgesetzt, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von mindestens 5° und maximal 45° zulässig sind.

Die Dacheindeckung ist in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun und Anthrazit zulässig; für untergeordnete Teilflächen des Daches sind auch abweichende Farben ggf. Materialien zulässig. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung sowie der Ortsrandlage des Plangebietes zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes beitragen.

Einfriedungen

Einfriedungen insbesondere von gewerblich genutzten Flächen sind u.a. zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und insbesondere der Vermeidung der uneingeschränkten Zugänglichkeit erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen, die u.a. das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung mit Abstellflächen für Baumaschinen und Baustoffen wird eine Zaunhöhe von 2,0 m festgesetzt. Die Zäune sind als Hecken sowie als Holz- bzw. Metallzäune zulässig.

8 Planverwirklichende Maßnahmen

Für die zuvor genannten Maßnahmen ist im Plangebiet keine Änderung der Grundstücksstruktur erforderlich.

Sowohl der Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes als auch die Ausgleichsfläche befinden sich im Eigentum des Unternehmers insofern ist die kurzfristige Möglichkeit der Bebauung und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme gesichert.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Herchenhain“ von 1969 setzt für die westlich und nordwestlich angrenzenden Flächen ein „Allgemeines Wohngebiet“ i.S.d. BauNVO von 1968 fest. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in 1993 wurde diese Festsetzung nicht berücksichtigt

und der südliche Teil der Ortslage im Wesentlichen als „Gemischte Bauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Tatsächlich entspricht die angrenzende Nutzung in seiner Durchmischung eher einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß dem Bebauungsplan von 1969. Das nächstgelegene Wohngebäude ist das westlich angrenzende Wohn- und Bürogebäude des Betriebsinhabers, darüber hinaus liegt die nächste Wohnbebauung etwa 50 m west- bzw. nordwestlich des eingeschränktes Gewerbegebietes.

Das Baugebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungen sind nur solche gewerblichen Anlagen zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Die gewerbliche Nutzung erfolgt durch Ausnutzung der vorhandenen und geplanten Gebäude sowie durch Nutzung der Freiflächen für die Lagerung von Baustoffen und als Abstellflächen für Baufahrzeuge.

Die Firma Straßberger hatte zur in 1996 2 Mitarbeiter und mit Stand von 2018 11 Mitarbeiter, was einer moderaten Entwicklung des Betriebes entspricht. In den letzten Jahren hat die Baubranche eine sehr positive Entwicklung genommen und jährlich deutlich Zuwachsraten verzeichnet, zumindest für 2019 wird auch weiterhin eine gute Entwicklung prognostiziert. Vorrangiges Ziel der Firma Straßberger ist jedoch nicht die weitere Aufstockung des Personals, sondern in erster Linie die betriebslogistische Neuorganisation, die vorsieht, den Ursprungsstandort in Herchenhain so zu organisieren, dass dieser als zentraler Betriebsstandort ausgebaut wird. Hierzu sind kurz bis mittelfristig, u.a. folgende Vorhaben beabsichtigt:

- Neubau einer Lager- und Abstellhalle
- Neubau eines Wartung und Werkstattgebäudes
- Neubau eines Wohn- und Bürotraktes.

Wie bereits aufgeführt hat die Firma neben dem Betriebsinhaber noch 11 Mitarbeiter die übliche Arbeitszeit beginnt frühestens um 6:00 Uhr und endet in der Regel spätestens um 18:00 Uhr. Da die wöchentliche Arbeitszeit nach Sommer- und Winterarbeitszeit differenziert und dem Umfang nach unterschiedlich angesetzt werden kann, leiten sich daraus auch differenzierte tägliche Arbeitszeiten nach Sommer und Winter ab.

Im Rahmen des üblichen Betriebsablaufes finden sich alle Mitarbeiter zunächst am Betriebsstandort in Herchenhain ein, hier erfolgt die Einteilung der Mitarbeiter und die Beladung der Fahrzeuge mit erforderlichen Gerätschaften und Baumaterialien, sofern diese nicht wie gängig direkt an die Baustelle angeliefert werden. Im Anschluss fahren die Mitarbeiter mit Betriebsfahrzeugen (u.a. Pkw, Lkw) auf die Baustellen in der Region. Bis zur Rückkehr der Mitarbeiter zum Dienstschluss, sind am Betriebsstandort in Herchenhain in der Regel keine maßgeblichen Betriebstätigkeiten zu verzeichnen.

Die Großbaumaschinen sind in der Regel auf den Baustellen und werden nach Beendigung der Bautätigkeiten direkt auf die neue Baustelle transportiert. Diese Maschinen kommen in der Regel nur zu Reparatur- und sonstigen Wartungsarbeiten sowie in der Winterzeit auf den Betriebsstandort nach Herchenhain. Eine Zusammenstellung der Fahrzeuge und Baumaschinen ist in nachfolgender Tabelle 4 aufgeführt.

Tabelle 4: Maschinenaufstellung der Firma Straßberger

Fertiger 800
Fertiger 1600/2
Bagger Yanmar B17EX
Bagger Neusson 2503
Bagger Neusson 6502
Bagger Komatsu PC 88
Bagger Terex TW 85
Fräße Wirtgen DC35
Radlader Atlas 72E/65-3/65 Super
Radlader Atlas 65 E
Radlader Kramer
Walze Hamm DV6/HD14/HD10/HD8
Walze Dynapac CC800
Fendt Vario 714
LKW MAN FE 27.464/18.330
LKW MAN 8220/MB Vario 815
LKW MAN 8.220 Doka/MB Sprinter
PKW Anhänger Saris/Taxo
PKW Anhänger Möslein/Obermaier
Kompressor Ingersolrand/Compair
LKW Anhänger Möslein/Müller Mittelt.
LKW Tieflader Müller Mitteltal

Die Zu- und Abfahrt der Mitarbeiter zum Dienstbeginn und nach Dienstschluss sowie der Zu- und Abfahrtverkehr zum Betriebsstandort, erfolgt ausnahmslos über die „Alte Frankfurter Straße“.

Aufgrund der Größe und dem Umfang des Betriebs, der technischen und personellen Ausstattung, der Betriebsweise und der Gestaltung der Arbeitsabläufe wird die Auffassung vertreten, dass von dem Betrieb keine maßgeblichen Störwirkungen ausgehen und dieser in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig ist.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen Allgemeines Wohngebiet / Eingeschränktes Gewerbegebiet zueinander i.V.m. dem näheren Umfeld, kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe im Sinne der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen (Abt: Immissionsschutz II) vom 12.08.2019 wird auf nachfolgenden Sachverhalt hingewiesen:

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird der Planung nur zugestimmt, soweit die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm des an-grenzenden allgemeinen Wohngebietes (WA) sowohl in der Nacht als auch am Tag sicher eingehalten werden. Insofern verbietet sich jeglicher lärmre-levante Betriebslärm in der Nachtzeit von 22:00-6:00 Uhr. Hierzu gehören auch die Geräusche anfahrender Mitarbeiter mit ihren Pkw, die dem Ge-werbe als Gewerbelärm zuzurechnen sind. Aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) dürfen nicht mehr Geräuschimmissionen als aus einem Mischgebiet (MI) entstehen. Sollte es zu Beschwerden der angrenzenden Wohnnachbarschaft kommen, ist der Betreiber des Gewerbebetriebes nachweispflichtig, bezüglich der sicheren Einhaltung der Emissionen- bzw. der Immissionswerte.

10 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Im Hinblick auf die Ausgleichsfrage im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist bei dem Bebauungsplan zu prüfen, ob durch die Festsetzungen zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden, nur für die zusätzlich möglichen Eingriffe gegenüber dem bisherigen Zustand ist die Eingriffsregelung anzuwenden. Die Eingriffsregelung erfolgt im weiteren Verfahren.

TEIL B: Umweltbericht mit landschaftsplanerischen Beitrag

11 Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Alte Frankfurter Straße“ und der 15. FNPÄ möchte die Gemeinde Grebenhain im Ortsteil Herchenhain Bauplanungsrecht für die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes schaffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 bzw. zur 15. FNPÄ und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

11.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

11.1.1 Ziele des Bauleitplans

Zur Sicherung und Fortentwicklung des Betriebsstandortes der Firma Straßberger wird die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in Herchenhain beabsichtigt. Hinsichtlich der wichtigsten Ziele des Bauleitplans wird ergänzend auf Kapitel 3 verwiesen.

11.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung:	eingeschränktes Gewerbegebiet
Sonstige Nutzungen:	Flächen für die Abwasserbeseitigung - Regenwasserrückhalteteich
Maß der baulichen Nutzung:	GFZ 0,6
	GRZ 0,6
Höhe der baulichen Anlagen:	II-Vollgeschosse, max. 9,0 bis 11,0 m in Abhängigkeit vom Standort und von der Dachform
Bauweise:	Offene Bauweise

Um Überschneidungen zu vermeiden, wird für eine detaillierte Erläuterung der Festsetzungen auf die Begründung zum Bebauungsplan (s. Kapitel 7.3) verwiesen.

11.1.3 Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich der FNPÄ liegt am Südrand der Ortslage Herchenhain und umfasst eine Fläche von rd. 7.100 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 10.648 m², davon entfallen auf den Teilgeltungsbereich 1 (Baugebiet) 7.601 m² und auf den Teilgeltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche) 3.047 m².

11.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst eine Fläche von 7.601 m², davon ist der Plattenweg mit einer Fläche von 473 m² unrelevant, da hier keine zusätzlichen Eingriffe erforderlich sind. Weiterhin unberücksichtigt bleiben kann die Gerätehalle mit Zufahrt, da für diese bereits eine Baugenehmigung mit Eingriffsgenehmigung aus 1998 vorliegt.

Der maßgebliche Eingriffsbereich ist in der Abbildung 7 „rot“ umrandet, er umfasst eine Fläche von 6.200 m².

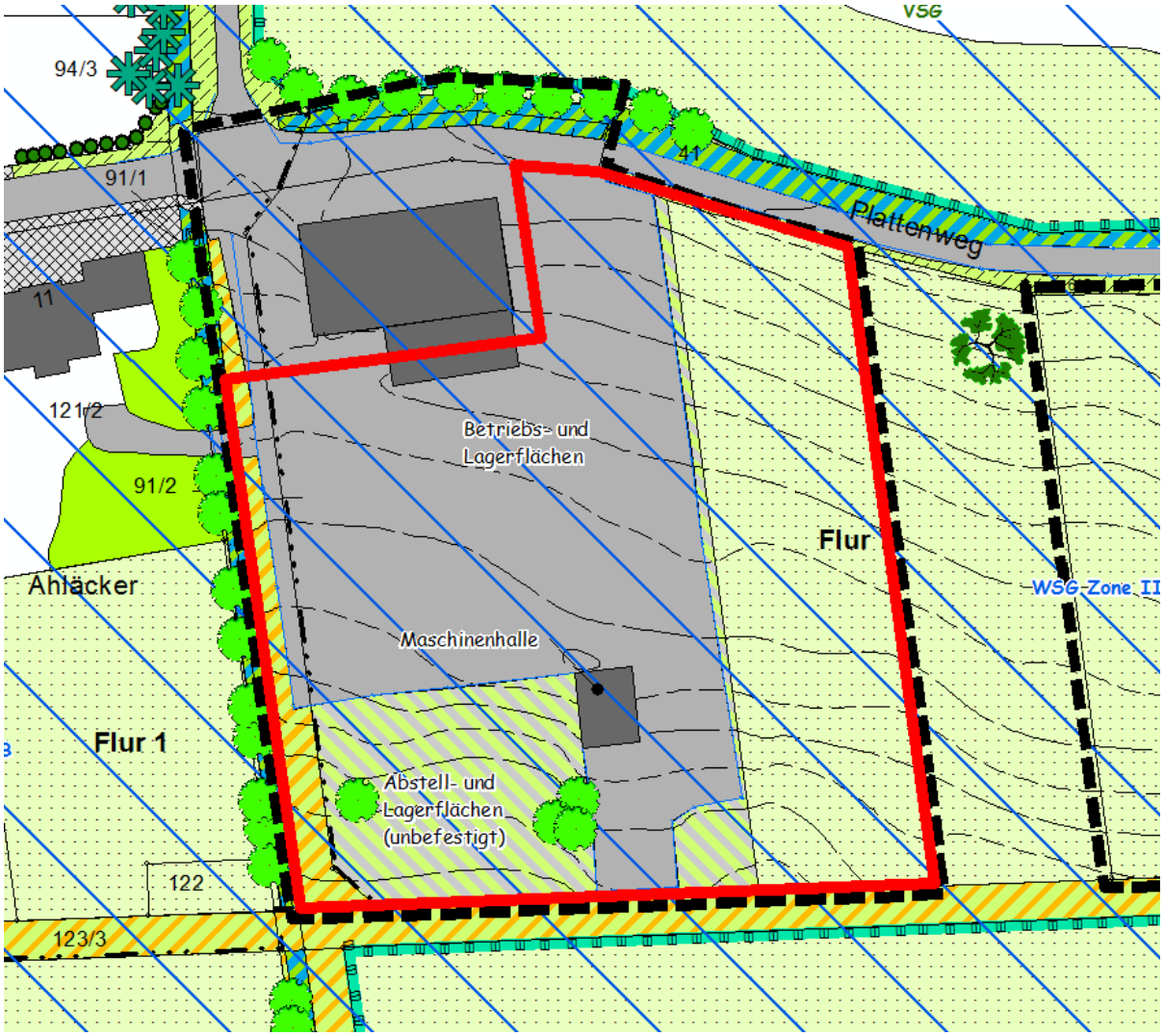


Abbildung 7: Abgrenzung des Eingriffsbereiches

Innerhalb des Eingriffsbereiches werden folgende Flächen beansprucht bzw. kommen folgende Flächen und Nutzungen zur Ausweisung.

Tabelle 5: Flächenbilanz für den Bebauungsplan

Nutzung		**Bestand**	**Planung**
Grünland		1.835 m²	
Grasweg (FlSt. 91/3)		247 m²	
Abstellflächen, unbefestigt		1.094 m²	
Betriebsflächen, vollversiegelt		2.911 m²	
Bebaute Flächen		127 m²	
Fläche für Regenrückhalteteich			492 m²
Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Gewässerschutzstreifen)			282 m²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	1. Baufläche gemäß GRZ 0,6		3.264 m²
	2. Eingeschränkt überbaubare Fläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO		1.088 m²
	3. Gehölzflächen gemäß zeichnerischer Festsetzung		245 m²
	4. Sonstige Grünflächen (Fläche abzgl. Nrn. 1, 2, u. 3)		843 m²
Gesamtfläche		**6.214 m²**	**6.214 m²**

Fazit:

Im Plangebiet besteht eine Diskrepanz zwischen der zulässigen Nutzung und der tatsächlich versiegelten bzw. überbauten Fläche, aus diesem Grund wird für den in Tabelle 5 bilanzierten Bereich von bisher unbefestigter Fläche ausgegangen. Die Neubebauung kann somit auf einer Fläche von max. 3.264 m² erfolgen, weiterhin kann zusätzlich eine Fläche von 1.088 m² für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO beansprucht werden. Die Neuversiegelung umfasst daher eine Fläche von maximal 4.352 m².

11.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans

Für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in ihr sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB dem Entwurf des Bebauungsplans und der FNPÄ als gesonderter Teil der Begründung beizufügen.

Der Umweltbericht kann jedoch erst dann formuliert werden, wenn die Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ihre Stellungnahmen vorgetragen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ihrer Informationspflicht nachgekommen sind. Aus diesem Grund wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillie-

rungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Auf der Grundlage der aus dieser Beteiligung gewonnenen Erkenntnisse wurde der Detaillierungsgrad in Abstimmung mit der Gemeinde Grebenhain festgelegt und der Umweltbericht überarbeitet.

Die Umweltprüfung beschränkt sich auf die Untersuchungskriterien (Nutzungs- und Biotopkartierung) und Prüfmethoden, die für ein derartiges städtebauliches Vorhaben verlangt werden können. Als Grundlagen dienten im Wesentlichen eigene Bestandsaufnahmen.

Die gesetzlichen Regelungen bezüglich des Artenschutzes (§ 44 ff BNatSchG, Art. 12-16 FFH-RL sowie Art. 5-7 & 9 VSRL) geben vor, dass Planungen auf ihr Gefährdungspotenzial für besonders oder streng geschützte Arten zu prüfen sind. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Gutachtens und wird in den Umweltbericht übernommen.

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 19 BNatSchG auszugleichen oder zu kompensieren. Art und Umfang dieser Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt und beschrieben.

Um Überschneidungen zu vermeiden und somit eine Vereinfachung des Verfahrens zu gewährleisten, wird die Bestandsaufnahme und Bewertung sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB und die hierfür notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Hinsichtlich der übergeordneten Planungen wie Regionalplanung und Flächennutzungsplan wird auf Kapitel 4 verwiesen.

12 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltwirkungen einschließlich der Maßnahmen ihrer Vermeidung

12.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

12.1.1 Naturräumliche Einheit

Das Plangebiet liegt nach Klausing (KLAUSING, 1988) innerhalb der naturräumlichen Einheit „Osthessisches Bergland (35)“, welches als relativ geschlossene Bruchscholle im Osten des Hessischen Hochschollentafellandes emporgehoben wurde. Im Rahmen der weiteren Untergliederung wird das Plangebiet dem „Hohen Vogelsberg“ (351) zugeordnet.

12.1.2 Geologie und Boden

Den geologischen Sockel des Planungsgebietes bildet tertiärer Basalt (HLUG_GEO, 2007).

Nach dem Bodenviewer von Hessen (HLUG, 2018) liegt das Baugebiet im Bereich der Bodeneinheit „Braunerden über Fersiallit mit Pseudogley-Braunerden“ (s. Abbildung 8).

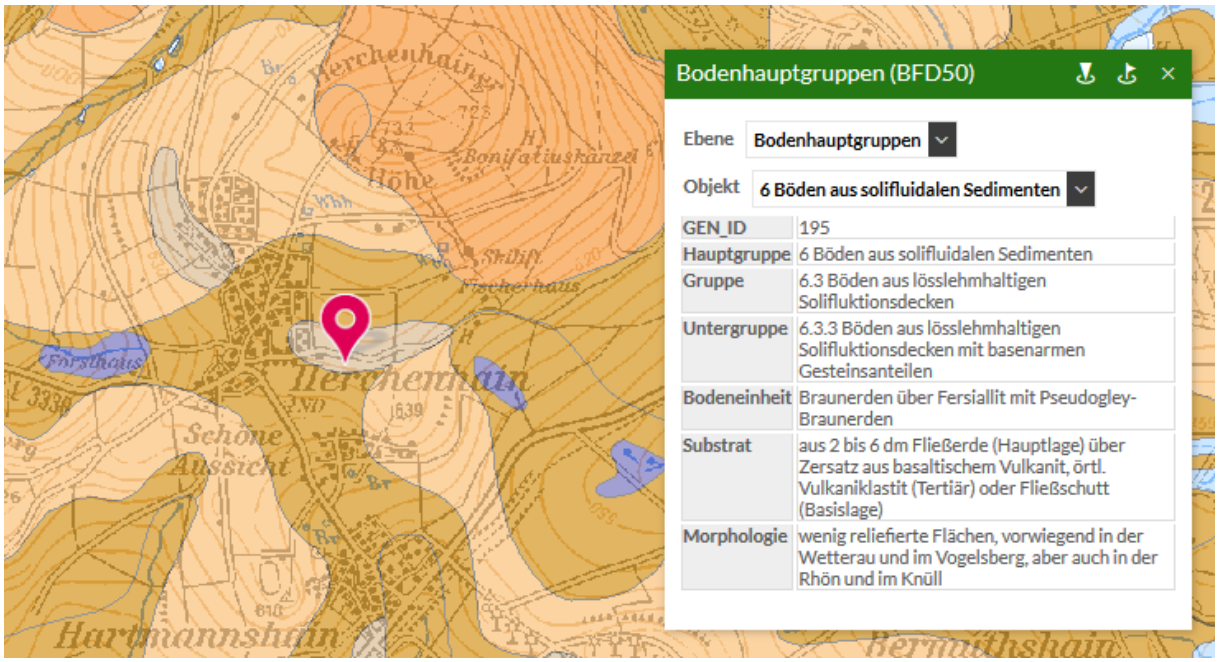


Abbildung 8: Auszug aus der Bodenkarte von Hessen

In der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewer Hessen (HLUG, 2018), wird das Plangebiet der Stufe „gering“ zugerechnet (s. Abbildung 9).

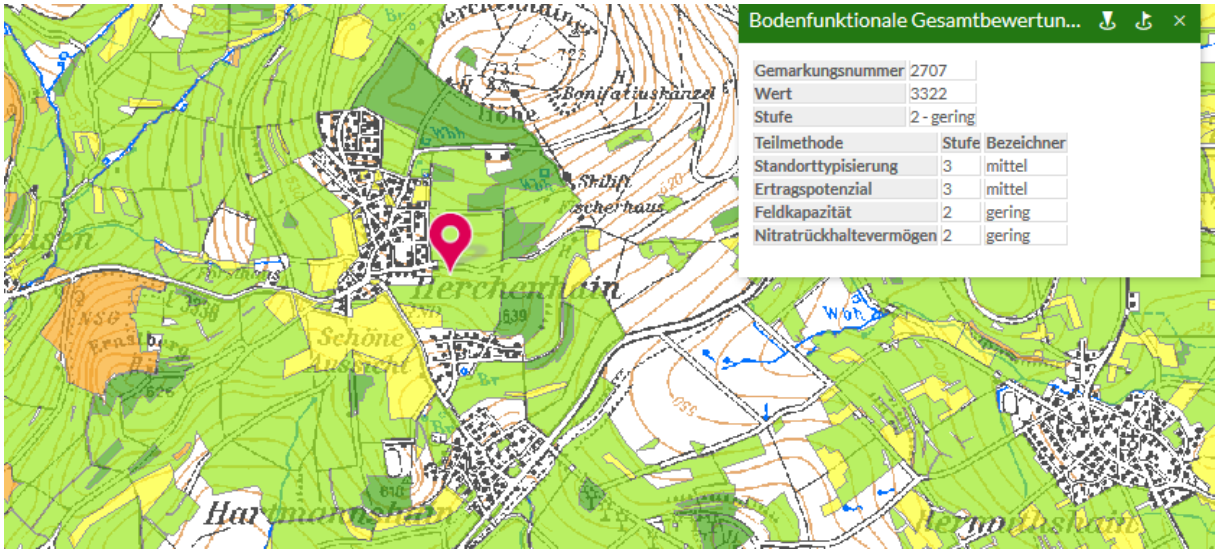


Abbildung 9: Bodenfunktionsbewertung nach BodenViewer Hessen 2013 (HLUG, 2015)

Die Leistungsfähigkeit des Schutzguts „Boden“ wird anhand von folgenden Funktionen ermittelt:

a. Boden als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf,
b. Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe,
c. Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation (Standortfunktion),
d. Standort für Kulturpflanzen (Produktionsfunktion),
e. Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

zu a: Boden als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf

Die Bodenoberfläche und der Bodenkörper beeinflussen alle Prozesse des Wasserkreislaufs. Dem Boden kommt hierbei insbesondere die Fähigkeit zu, durch Aufnahme von Niederschlagswasser den Abfluss zu verzögern bzw. zu verhindern. Das im Boden gespeicherte Wasser steht den Pflanzen zur Transpiration zur Verfügung oder es trägt zur Grundwasserspende bei. Die Feldkapazität der vorhandenen Böden wird mit „gering“ bewertet.

zu b: Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe

Die im Plangebiet in der Deckschicht natürlicherweise vorherrschenden Böden weisen ein geringes Filtervermögen auf. Über die aktuelle Nähr- und Schadstoffbelastung des Bodens liegen keine detaillierten Angaben vor. Neben diffusen Einträgen aus der Luft trägt die landwirtschaftliche Nutzung zu einer mäßigen Nähr- und Schadstoffbelastung des Bodens bei. Das Nitratrückhaltevermögen wird mit „gering“ bewertet.

Nach Auswertung des Flächennutzungsplanes sind Altablagerungen im Plangebiet selbst sowie den angrenzenden Flächen nicht nachgewiesen.

zu c: Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation (Standortfunktion)

Das Plangebiet mit bereits veränderter Bodenhorizontierung, verfügt über einen mäßig bis hohen anthropogenen Einfluss. Die Standorttypisierung wird mit „mittel“ bewertet.

zu d: Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde

Böden, die als naturgeschichtliche Urkunde gelten können (seltene, natürliche Böden mit geringer Reproduzierbarkeit wie beispielsweise Niedermoore oder Dünen), kommen im Plangebiet nicht vor. Ebenso wurden im Gebiet selbst keine kulturhistorisch bedeutsamen Böden (Grabungsschutzgebiete und archäologische Kulturdenkmale) erfasst.

zu e: Boden als Standort für Kulturpflanzen (Ertragspotenzial)

Nach der Standortkarte von Hessen (HMLULF 1979) wird die Nutzungseignung für Grünland mit „mittel“ angegeben. Das Ertragspotenzial des Standortes wird für diesen Bewirtschaftungstyp ebenfalls mit „mittel“ eingestuft.

<u>Baubedingte Wirkungen:</u>

Baubedingt werden die Böden mit Maschinen/Arbeitsgeräten befahren und zur Lagerung von Materialien genutzt. Außerhalb von befestigten oder versiegelten Flächen führt dies in der Regel zu Bodenverdichtungen bzw. zu qualitativen Veränderungen der Bodeneigenschaften (z. B. Verringerung des Porenvolumens durch mechanische Belastung mit nur begrenzter Regenerationsfähigkeit, nachhaltige Schädigung des Bodenlebens durch Luftmangel, erschwerte Wiederbesiedlung des Bodens durch die Bodenflora und –fauna). Im Bereich der Böden mit einem erheblichen anthropogenen Einfluss sind die baubedingten Wirkungen als unerhebliche Beeinträchtigung anzusehen.

Im Baugebiet wird die Grundflächenzahl mit GRZ 0,6 festgesetzt, hieraus resultiert eine maximale Versiegelung durch Bebauung von ca. 4.352 m², unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Versiegelung kann nur noch eine Fläche von 1.314 m^2 zusätzlich versiegelt werden. Diese Flächenbeanspruchung erfolgt im Wesentlichen durch die Beanspruchung von Grünland.

Emissionen von Baufahrzeugen (Abgase, Öl, Diesel, Schmierstoffe der Baumaschinen) oder die Lagerung von Betriebsstoffen können bei grob fahrlässigem Verhalten zu potentiellen Verunreinigungen des Bodens (und in der Folge des Grundwassers) führen. Bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen (der vorausgesetzt werden kann) ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation eher gering.

Anlagebedingte Wirkungen:

Bodenabgrabungen, -umlagerungen, -auffüllungen und -verdichtungen führen in der Regel zu einer Veränderung der vorhandenen natürlichen Bodenverhältnisse (z. B. Entfernen des organischen Auflagehorizonts bzw. von schützenden und filternden Deckschichten im Zuge von Abgrabungen).

Die Versiegelung und Befestigung von Flächen bewirkt grundsätzlich den Verlust aller Bodenfunktionen (insb. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Lebensraum für Bodenorganismen, Standort für die natürliche Vegetation).

Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen:

Aufgrund der geplanten Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet können Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen in Verbindung mit der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes und der hier zulässigen Nutzungen, weitestgehend ausgeschlossen werden. Insgesamt sind die zu erwartenden Auswirkungen auf den Boden und seine Funktionen aufgrund der o. g. Bedeutung bzw. der geplanten Maßnahmen als „mittel“ zu bewerten.

Nachfolgend werden die Ziele und Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes tabellarisch aufgeführt.

Tabelle 6: Zusammenfassung der allgemeinen Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes		**Maßnahmen zum Schutz des Bodens**
Sparsamer und schonender Umgang mit Boden	Standortalternativen / anderweitige Planungsmöglichkeiten / Lenkung der Flächeninanspruchnahme	• Es wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 3 und 12.4 verwiesen.
	Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß	• Aufgrund der bereits erfolgten Versiegelung wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt – es wird eine optimale bauliche Ausnutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes angestrebt.
	Erschließung und Baufenster	• Es ist keine zusätzliche verkehrliche Erschließung erforderlich • Im Plangebiet sind überwiegend mäßig große Baukörper zu erwarten - größere Erdmassenbewegungen wie bei großen gewerblichen Bauten in Hanglage sind nicht zu erwarten.
Bodenbetrachtung	Bodenfunktionen	• Die Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes sind bereits erheblich mäßig anthropogen verändert – zusätzliche maßgebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind nicht erwarten.
	Archivfunktion	• Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.
	Empfindlichkeit / Erosionsgefährdungspotential	• Im Plangebiet besteht eine geringe Erosionsgefährdung durch Wasser
	Vorbelastung	• Neben der landwirtschaftlichen Nutzung und der bestehenden Versiegelung bestehen keine Vorbelastungen.

Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes		Maßnahmen zum Schutz des Bodens
	Nutzungshistorie	•
Bauzeitliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur	• Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen • Eingriffe in den Bodenhaushalt möglichst bei trockener Witterung, um Bodenverdichtungen zu vermeiden • Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, hohes Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen; das heißt ggf. der Einsatz von Bagger-matten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden - siehe Tabelle 4-1, Arbeitshilfe ,,Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKLV, Stand März 2017" • ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter) • Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen • wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszu-neh-men, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau
Lagerung		• sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) • Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollie-ren. - siehe hierzu auch Kapitel 6. Zwischenlagerung, Arbeitshilfe „Re-kultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKLV, Stand März 2017".
(Wieder-) Einbau von Boden / Verwertung / Nachbereitung		• fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat aus-bauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen) • Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien • Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d. h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

12.1.3 Wasserhaushalt

Westlich des Plangebietes grenzt eine Grabenparzelle an, aufgrund bereits getätigter Baumaßnahmen wird ein Abstand von 5,0 m als ausreichend erachtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserverband Kinzig, Brunnen Kirchbracht.

12.1.4 Klima und Luft

Der Planungsraum gehört zum Klimabereich Vogelsberg-Rhön mit relativ milden Wintern und warmen Sommern. Die Niederschläge sind mit Durchschnittswerten zwischen 900 mm bis 1.200 mm im Jahr relativ hoch. Die durchschnittliche Temperatur liegt bei ca. 6,3°C - 7°C. Pro Jahr sind durchschnittlich 100 - 120 Forsttage sowie 50 - 60 Schneefalltage zu erwarten, was einen ausgeprägten Mittelgebirgscharakter kennzeichnet. Nach ELLENBERG (ELLENBERG, 1974) wird der Planungsraum in der 11-stufigen Skala als „ziemlich rau“ eingestuft.

Aufgrund einer eher lockeren Bebauung mit niedrigen Gebäudehöhen und einem hohen Anteil an Gehölz- und Grünflächen sind durch die Umwidmung der Fläche keine maßgeblichen Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima und die Lufthygiene zu erwarten.

12.1.5 Potentielle natürliche Vegetation

Für die Entwicklung landespflegerischer Zielvorstellungen und die Beschreibung der Standortverhältnisse ist es erforderlich, die Vegetation zu kennen, die im Planungsgebiet nach Ausbleiben aller direkten und indirekten menschlichen Eingriffe aufgrund der natürlichen Standortfaktoren, des Klimas und der bislang erfolgten anthropogenen Standortveränderungen vorkäme. Man bezeichnet diese als „Potenzielle natürliche Vegetation“ (PNV).

Nach Bohn (BOHN, 1996) würde sich im Planungsraum ein „Typischer Zahnwurz-Buchenwald, örtlich mit Hainsimsen-Zahnwurz-Buchenwald“ ausbilden. Als bodenständige Gehölze sind folgende Arten zu nennen:

Bäume: Buche *(Fagus sylvatica)*, Bergahorn *(Acer pseudoplatanus)*, Esche *(Fraxinus excelsior)*, Spitzahorn *(Acer platanoides)*, Bergulme *(Ulmus glabra)*

Sträucher: Echter Seidelblast *(Daphne mezereum)*, Roter Holunder *(Sambucus racemosa)*, Himbeere *(Rubus idaeus)*, Rote Heckenkirsche *(Lonicera xylosteum).*

12.1.6 Biotop- und Nutzungstypen / Artenschutzrechtliche Belange / biologische Vielfalt

Das Plangebiet wurde im Rahmen zahlreicher Begehungen zu unterschiedlichen Tages- und Jahreszeiten untersucht. Die grundlegende Kartierung wurde am 22.04.2018 durchgeführt. Die Realnutzungskartierung ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Der Teilgeltungsbereich 1 wird im westlichen Teilbereich durch großflächige Versiegelungen und Überbauungen sowie durch sonstige Abstell-, Rangier- und Lagerflächen geprägt (s. Abbildung 10 und Abbildung 11). Diese Flächen haben keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Abbildung 10: Stellplatz und Lagerflächen

Abbildung 11: Rangierflächen und Gerätehalle

In Abstimmung mit der Firma Straßberger, ist eine zusätzliche moderate Betriebserweiterung in östliche Richtung geplant, für diese Erweiterung wird Grünland auf einer Fläche von 1.835 m² beansprucht. Bei dem betroffenen Grünland handelt es sich um intensiv genutztes Wiesen- bzw. Weidegrünland, welches durch den Betriebsinhaber landwirtschaftlich genutzt wird.

Das Grünland ist durchweg obergrasreich, neben dominierenden typischen Obergräsern, zu denen unter anderen:

- Glatthafer *(Arrhenatherum elatius)*
- Wiesen-Fuchsschwanz *(Alopecurus pratensis)*
- Wolliges Honiggras *(Holcus lanatus)*
- Wiesen-Lieschgras *(Phleum pratense)*
- Knäuelgras *(Dactylis glomerata)*
- Wiesen-Schwingel *(Festuca pratensis)*

zählen, besteht die Krautschicht hauptsächlich aus:

- Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*)
- Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*)
- Wiesenlöwenzahn (*Taraxacum officinale agg*.)
- Wiesen Klee (*Trifolium pratense)*
- Weiß Klee (*Trifolium repens)*
- Wiesen-Knöterich (*Polygonum bistorta*)
- Sauerampfer *(Rumex acetosa)*
- Wiesen-Kerbel *(Anthriscus sylvestris)*
- Wiesen-Glockenblume *(Campanula patula)*
- Wiesen Schaumkraut *(Cardamine pratensis)*
- Johanniskraut *(Hypericum maculatum)*

Die zur Bebauung anstehenden Flächen sind Teil der traditionellen für das Gebiet typischen Grünlandnutzung, demgemäß wird das Plangebiet maßgeblich durch diese Biotop- bzw. Nutzungstypen geprägt (s. Abbildung 12). Landschaftsgliedernde Elemente in Form von Baum-, Strauch- und insbesondere linearen Heckenstrukturen entlang der Wirtschaftswege sind im gesamten Umfeld vorhanden (s. Abbildung 13).

Abbildung 12: Blick auf das Plangebiet aus östlicher Richtung

Abbildung 13: Blick vom Plangebiet in östliche Richtung

Fauna - Beobachtungen:

Aufgrund der vorhandenen großflächigen Versiegelung und der intensiven Grünlandnutzung ist nicht davon auszugehen, dass durch die Ausweisung des Baugebietes seltene oder bedrohte Tierarten nachhaltig betroffen werden.

Im Rahmen zahlreicher sporadischer Begehungen zwischen April und Dezember 2018, zu unterschiedlichen Tageszeiten wurden im Umfeld des Plangebietes lediglich die für Ortsrandlagen typischen Vogelarten vernommen.

Bewertung:

- Auswirkungen auf Säugetiere/Fledermäuse:
  Aufgrund der fehlenden Strukturen im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass der Bereich allenfalls eine geringe Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse hat.
- Auswirkungen auf Amphibien, Reptilien:
  Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie weisen hohe spezifische Ansprüche an geeignete Lebensräume auf. Das Plangebiet ist als Lebensraum für Amphibien und Reptilien dieser Arten ungeeignet.
- Wirbellose:
  Wirbellose Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind sämtlich ausgesprochene Biotopspezialisten und benötigen sehr spezielle Habitate. Solche Habitate sind hier nicht vorhanden. Daher ist nur mit ungefährdeten, verbreiteten Arten zu rechnen.
- Avifauna:
  Auf der intensiven Bewirtschaftung ist lediglich von Vorkommen ungefährdeter, ubiquitärer Vogelarten der angrenzenden Siedlungsbiotope und des Grünlandes auszugehen.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ortsrandlage i.V.m. der Versiegelung und Bebauung sowie der intensiven Grünlandnutzung keine maßgebliche Bedeutung für die heimische Tier- und Pflanzenwelt, aus diesem Grund wurde bislang auf vertiefende Untersuchungen verzichtet.

Im Rahmen der Bewertung wird festgestellt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, es ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen nachhaltig zerstört werden. Für Vogelarten ist nicht zu erwarten, dass durch die spätere Bebauung bestehende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten entnommen, beschädigt oder zerstört werden, da in jedem Fall zumindest die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt bleibt.

12.1.7 Landschaft

Das Plangebiet grenzt östlich an die Ortslage Herchenhain an. Im Norden, Osten und Süden grenzt Offenland an.

Aufgrund der dem Baugebiet vorgelagerten Heckenstrukturen ist die Einsehbarkeit des Gebietes nicht oder nur sehr eingeschränkt gegeben, maßgebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Die Erholungseignung des Plangebietes ist aufgrund seiner Ausstattung als „mittel“ einzustufen. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass die „Alte Frankfurter Straße“ und der „Plattenweg“ im Bereich des Plangebietes in der Topographischen Karte M 1:50.000 „Hoher Vogelsberg“ (HESSISCHES LANDESVERMESSUNGSAMT, 1995) als überörtlicher Wanderweg „Laubach-Schotten-Herchenhain-Hartmannshain“ ausgewiesen ist.

12.1.8 Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Das Plangebiet wird jedoch im Norden, Osten und Süden durch das Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 umschlossen. Maßgebliche Auswirkungen auf dieses Gebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu prognostizieren.

12.1.9 Sonstige Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserverband Kinzig, Brunnen Kirchbracht.

12.1.10 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Der Mensch stellt auf Grund seiner Anforderungen an die sog. Daseinsgrundfunktionen - insbesondere wohnen, sich erholen - Nutzungsansprüche an den von ihm besiedelten Raum. Im vorliegenden Schutzgutkapitel werden die Aspekte Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Licht- und Lärmimmissionen sowie Erschütterungen betrachtet.

Auf das Plangebiet wirken keine Lärmimmissionen ein.

Aufgrund der Größe und dem Umfang des Betriebs, der technischen und personellen Ausstattung, der Betriebsweise und der Gestaltung der Arbeitsabläufe wird die Auffassung vertreten, dass von dem Betrieb keine maßgeblichen Störwirkungen ausgehen und dieser in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig ist. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen Allgemeines Wohngebiet / eingeschränkten Gewerbegebiet zueinander i.V.m. dem näheren Umfeld, kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Das Plangebiet hat derzeit für das Schutzgut Mensch keine maßgebliche Bedeutung. Funktionselemente mit besonderer Bedeutung für die Erholung des Menschen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

12.1.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Sachgüter in Form vorhandener Bebauung und Maschinen vorhanden.

12.1.12 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Gemeinde Grebenhain mit dem Umland gehört nicht zu den von der § 26 BImSchV betroffenen Gebieten.

12.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

In der Sache geht es um die zu erwartenden Folgen bei Unterbleiben der Planung einerseits und bei Durchführung der Planung andererseits. Bei Unterbleiben der Planung ist die Entwicklung zu betrachten, die sich unter Berücksichtigung der Rechtslage aufgrund der im Planungszeitpunkt vorhandenen Nutzungen ergibt.

Das Plangebiet wird in der zuvor beschriebenen Form bereits seit mehreren Jahren als Betriebsstandort der Firma Straßberger genutzt, somit bestehen zwangsläufig Vorbelastungen am Standort. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe es im Wesentlichen bei diesen Störungen, es wäre mit keinen weiteren nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu rechnen.

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer mäßigen Fortentwicklung des Betriebes in östliche Richtung, hierdurch wird Grünland beansprucht. Besonders hochwertige bzw. zwingend zu erhaltende Lebensräume werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu prognostizieren sind.

12.2.1 Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, einschließlich Abrissarbeiten

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes sowie der anschließenden Bebauung des Geländes, sind die üblichen Lärm- und Staubimmissionen zu erwarten. Durch entsprechende bauaufsichtliche Bestimmungen werden die Belastungen auf das unumgängliche Mindestmaß reduziert.

12.2.2 Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen

Mit Ausnahme der Überbauung bisher landwirtschaftlicher Flächen sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen zu erwarten.

12.2.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die Bebauung kommt es zu den üblichen Emissionen (Hausbrand, Kfz-Verkehr, Betriebsverkehr etc.) sowie zu Abfällen und Abwässern.

Im Rahmen der Bebauung ist davon auszugehen, dass die Gebäude zumindest nach dem Stand der gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich der Dämmung ausgestattet werden.

12.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser ist über die kommunalen Entwässerungsanlagen der Kläranlage zuzuführen. Das Niederschlagswasser wird im Baugebiet zunächst zurückgehalten und gedrosselt dem Vorflutgraben zugeleitet. Die Rückhalteanlage ist gemäß dem Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu bemessen, auszuführen und zu betreiben.

Mit dem Gewerbegebiet sind zukünftig zusätzliche Abfallmengen verbunden. Die ordnungsgemäße Entsorgung im Gemeindegebiet Grebenhain erfolgt getrennt nach Biomüll, Wertstoff- und Restmüll. Bei diesen Abfällen handelt es sich lediglich um Wirkungsverlagerungen, da diese Abfälle ansonsten an anderer Stelle anfallen.

12.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Mit der Nutzung des Gewerbegebietes entstehen voraussichtlich keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft oder durch Lärm.

Weiterhin sind keine besonderen Risiken bezogen auf Störfälle, Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Es werden keine problematischen Stoffe und Technologien verwendet.

Eingeschränkte Gewerbegebiete weisen keine besondere Anfälligkeit für Störfälle im Sinne der Störfall-Verordnung auf. Im Umfeld liegen zudem keine Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe gemäß EU Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III Richtlinie) lagern oder Verwendung finden.

12.2.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

12.2.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baukörper nach Süden bzw. Südwesten ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Von einer weitergehenden Festsetzung der Firstrichtung wird bei dem mäßig geneigten Gelände und vor dem Hintergrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung abgesehen, so dass den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt. Aus gleichem Grund wurde auch die Zulässigkeit von Dachformen und Dachneigungen relativ weit gefasst.

Im Übrigen kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Aus genannten Gründen wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortgeschriebenen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

12.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu ermitteln und zu beschreiben. Aus Tabelle 7 geht hervor, in welcher Weise einzelne Schutzgüter miteinander verknüpft sein können. So stellen beispielsweise Pflanzen für das Schutzgut Mensch und Tier u. a. eine Nahrungsgrundlage dar, dem Schutzgut Landschaft können sie hingegen als Strukturelemente dienen.

In der Umweltprüfung sind, wie in den voranstehenden Kapiteln erfolgt, die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter zu bewerten und darzustellen. Die Auswirkungen der in Tabelle 7 beschriebenen Wechselwirkungen sind dabei in diesen Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern bereits berücksichtigt und bewertet worden.

Im Plangebiet sind solche Wechselwirkungen insbesondere für das Schutzgut Wasser festzustellen. So führt die Überbauung von Böden zu einem Verlust an Funktionen, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser gehört. Infolge der Versiegelung des Bodens erhöht sich somit der Oberflächenwasserabfluss und die Grundwasserneubildung wird verringert.

Aufgrund der mäßigen Flächenbeanspruchung und Rückhaltung des Oberflächenwassers (Anlage eines Versickerungsteiches) können die Umweltfolgen dieser Wechselwirkung als „gering“ beurteilt werden. Auch für die weiteren Schutzgüter ist durch die möglichen, sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, die nicht bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt wurden.

Tabelle 7: Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern des UVP-Gesetzes

	Menschen	**Tiere**	**Pflanzen**	**Boden**	**Wasser**	**Luft**	**Klima**	**Landschaft**
Tiere	Ernährung, Erholung, Naturerlebnis	Konkurrenz, Minimalareal, Populationsdynamik, Nahrungskette	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Düngung, Bodenbildung, (Bodenfauna)	Nutzung Stoffein- u.-austrag (N, CO 2,...)	Nutzung, Stoffe in- u. –austrag (O_2, CO_2,...)	Beeinflussung durch CO_2 Produktion etc. Atmosphärenbildung (zus. mit Pflanzen)	Gestaltende Elemente
Pflanzen	Schutz, Ernährung, Erholung, Naturerlebnis	Nahrungsgrundlage, O_2 –Produktion, Lebensraum, Schutz	Konkurrenz, Pflanzengesellschaften, Schutz	Durchwurzelung, Erosionsschutz, Nährstoffentzug, Schadstoffentzug, Bodenbildung	Nutzung Stoffein- u. -austrag (O_2, CO_2,...) Reinigung Regulation Wasserhaushalt	Nutzung, Stoffein- u. –austrag (O_2, CO_2,...), Reinigung	Klimabildung, Beeinflussung durch O_2 – Produktion, CO_2 – Aufnahme, Atmosphärenbildung (zus. mit Tieren)	Strukturelemente, Topographie, Höhen
Boden	Lebensgrundlage, Lebensraum, Ertragspotential, Landwirtschaft, Rohstoffgewinnung	Lebensraum	Lebensraum, Nährstoffversorgung, Schadstoffquelle	trockene Deposition, Bodeneintrag	Stoffeintrag Trübung Sedimentbildung Filtration von Schadstoffen	Staubbildung	Klimabeeinflussung durch Staubbildung	Strukturelemente
Wasser	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Brauchwasser, Erholung	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Stoffverlagerung, nasse Deposition, Beeinflussung der Bodenart und der Bodenstruktur	Regen Stoffeintrag	Aerosole, Luftfeuchtigkeit	Lokalklima, Wolken, Nebel etc.	Strukturelemente
Luft	Lebensgrundlage, Atemluft	Lebensgrundlage, Atemluft	Lebensgrundlage, z. T. Bestäubung	Bodenluft, Bodenklima, Erosion, Stoffeintrag	Belüftung trockene Deposition (Trägermedium)	chem. Reaktionen von Schadstoffen, Durchmischung, O_2- Ausgleich	Lokal- u. Kleinklima	Luftqualität, Erholungseignung
Klima	Wohlbefinden, Umfeldbedingungen	Wohlbefinden, Umfeldbedingungen	Wuchsbedingungen, Umfeldbedingungen	Bodenklima, Bodenentwicklung	Gewässertemperatur	Strömung, Wind, Luftqualität	Beeinflussung verschiedener Klimazonen (Stadt, Land)	Element der gesamtästhetischen Wirkung
Landschaft	Ästhetisches Empfinden, Erholungseignung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	Lebensraumstruktur	ggf. Erosionsschutz	Gewässerverlauf Wasserscheiden	Strömungsverlauf	Klimabildung, Reinluftbildung, Kaltluftströmung	Naturlandschaft vs. Stadt-/ Kulturlandschaft

12.2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Baugebietes werden nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

12.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder ausgeglichen werden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können nach derzeitigem Wissenstand ausgeschlossen werden. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen und Regelungen getroffen:

Grundflächenzahl

Es erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen GRZ 0,6, hierdurch wird innerhalb des Baugebietes zwar ein höherer Versiegelungsgrad erreicht, allerdings wird durch optimale Ausnutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes der Siedlungsdruck auf Offenlandflächen zumindest vermindert.

Vollgeschosse

Es erfolgt die Festsetzung einer maximal II-geschossigen Bebauung. Hierdurch wird eine gute Einbindung in die angrenzenden Baugebiete erreicht.

Niederschlagswasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen, die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt nach Rückhaltung und gedrosselter Abgabe in südliche Richtung in den vorhandenen Graben. Die Rückhalteanlage ist gemäß dem Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu bemessen, auszuführen und zu betreiben.

Versiegelung

Für die Befestigung von Zuwegungen und Zufahrten sind dauerhaft wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Ökoporenpflaster, großfugiges Pflaster, Rasengitterstein oder ähnliche Materialien zu verwenden.

Unter dem Begriff der Bodenversiegelung werden alle Formen einer nicht natürlichen Bodenabdeckung zusammengefasst. Trotz gesetzlichem Anspruch zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, ist es für besonders stark frequentierte Bereiche wie z. B. für Plätze und Straßen dennoch wichtig eine geeignete und zweckmäßige Befestigung zu ermöglichen.

Im Hinblick auf die negativen Auswirkungen für den Naturhaushalt ist es jedoch ein Unterschied, ob die Flächen voll- oder teilversiegelt werden. So unterbindet eine Asphaltdecke (Vollversiegelung) beispielsweise nahezu vollständig eine Versickerung oder Verdunstung von Niederschlagswasser, während z. B. eine gepflasterte Fläche (Teilversiegelung) zumindest noch ein gewisses Maß an Austauschvorgängen zwischen Erdreich und Atmosphäre gestattet.

Aus genannten Gründen wird es für erforderlich erachtet, die Vollversiegelung auf das Mindestmaß zu reduzieren und an geeigneten Bereichen auf eine Versiegelung zu verzichten bzw. nur eine Teilversiegelung zu gestatten.

Gehölzpflanzungen

Am Südrand des Geltungsbereiches werden Gehölzpflanzungen festgesetzt, diese dienen der Eingrünung des Baugebietes.

Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft

Es erfolgt die Ausweisung einer Ausgleichsfläche im östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet. Diese Fläche ist zukünftig extensiv zu bewirtschaften und mit 25 hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.

Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Auf die Möglichkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien wird hingewiesen. Nicht besonders aufgeführt werden Maßnahmen, die im Rahmen der Baueingabe durch andere Verordnungen zu berücksichtigen sind, wie z. B. Maßnahmen zur Einhaltung der Energieeinsparverordnung.

12.4 In Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung

Veranlassung zur Ausweisung eines neuen eingeschränkten Gewerbegebietes ist die Sicherung und Fortentwicklung des Betriebsstandortes der Firma Straßberger im Ortsteil Herchenhain. In diesem Zusammenhang wird auf Kapitel 3 verwiesen.

Aufgrund der am Standort bereits getätigten Investitionen ist der Standort alternativlos.

Nach Abwägung aller zu berücksichtigender Belange, hat sich die Gemeindevertretung der Gemeinde Grebenhain mehrheitlich für die hier vorgesehene Siedlungsentwicklung zur Sicherung und Fortentwicklung des Betriebes ausgesprochen.

12.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

13 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Als Ausgleichsmaßnahme für die bereits versiegelten Flächen (rd. 3.000 m²) sowie für die zusätzliche Beanspruchung von Grünland (rd. 1.850 m²), wird westlich des Gewerbegebietes (Teilgeltungsbereich 1) der Teilgeltungsbereich II als Ausgleichsfläche (rd. 3.050 m²) festgesetzt. Die betreffende Fläche ist als extensives Grünland landwirtschaftlich zu bewirtschaften. Es werden folgende Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt:

- Das Grünland ist durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen, wobei der erste Schnitt um den 15. Juni spätestens bis zum 1. Juli (Heumahdzeitpunkt) vorzunehmen ist. Das Mähgut

ist von der Fläche zu entfernen, um eine Aushagerung und eine Erhöhung des Blütenreichtums zu gewährleisten. Alternativ kann die zweite Nutzung als Beweidung durchgeführt werden.

- Zur Aushagerung der Fläche ist auf eine Zufütterung der Weidetiere und den Einsatz von Düngemitteln zu verzichten.
- Weiterhin sind 25 hochstämmige Obstbäume in regelmäßigem Verband (Pflanzabstand 12 m / Reihenabstand von 10 m) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

14 Zusätzliche Angaben

14.1 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) auf die Umwelt

Seit in Kraft treten des EAG Bau am 20.7.2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die „erheblichen“ Umweltauswirkungen (vgl. § 4c BauGB), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss sich die planaufstellende Gemeinde mit der Frage befassen, welche Maßnahmen zur Überwachung geeignet und zweckmäßig sind. Das Gesetz fordert ausdrücklich, dass hierzu im Umweltbericht entsprechende Angaben zu machen sind.

Entsprechende Datengrundlagen ergeben sich aus eigenen Untersuchungen während der Planaufstellung, durch die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Nach den bisherigen Untersuchungen ergeben sich bei dem Plangebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen; es werden keine der im Gesetz aufgeführten Schutzgüter „erheblich beeinträchtigt“ und dies ist auch zukünftig nicht zu erwarten.

Die weniger erheblichen Umweltauswirkungen beabsichtigt die Gemeinde Grebenhain wie folgt zu überwachen:

Tabelle 8: Maßnahmen des Monitorings

Betroffene Schutzgüter	Zu erwartende Beeinträchtigungen bereits beim plangegebenen Zustand	Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	Maßnahmen zur Überwachung	Monitoring / Zeitpunkt und Abfolge
Boden	Verlust von belebtem Boden durch Versiegelung.	Begrenzung der Grundflächenzahl bei angepasster Geschossflächenzahl zur optimalen Ausnutzung des Grundstückes.	Überprüfung der Angaben des Bauantrages	Spontane Überprüfung während der Bauarbeiten sowie Überprüfung nach Durchführung der kompletten Baumaßnahme. Im Anschluss spontane unregelmäßige Kontrollen.
Wasser	Geringfügige Erhöhung des Oberflächenabflusses. Geringfügige Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung.	Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge im Bereich sämtlicher Stellplätze und Zufahrten. Rückhaltung des Niederschlagwassers durch Anlage von Versickerungsmulden und Zisternen.	Überprüfung der Angaben des Bauantrages. Verwendung des Einbaus der vorgesehenen Materialien.	Spätestens zwei Jahre nach Herstellung der Hauptbaukörper. Im Anschluss spontane unregelmäßige Kontrollen.
Klima/ Luft	Geringfügiger Verlust und Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft.	Anpflanzung von Gehölzen	Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen.	Spätestens zwei Jahre nach Herstellung der Hauptbaukörper. Im Anschluss spontane unregelmäßige Kontrollen
Pflanzen und Tiere	Verlust von Ackerland.	Pflanzung von heimischen Gehölzen zur inneren Durchgrünung des Gebietes.	Überprüfung der Angaben des Bauantrages. Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen.	Spätestens zwei Jahre nach Herstellung der Hauptbaukörper. Im Anschluss spontane unregelmäßige Kontrollen.
Sachgüter/Bodendenkmäler	keine	-	-	-
Mensch	Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den zusätzlichen Anliegerverkehr.	Beachtung der zulässigen Nutzungen	-	-

Bei dem Monitoring-Konzept wurden die behördlichen Überwachungsaufgaben nach Immissionsschutzrecht, Wasserrecht, Bodenschutzrecht, Denkmalrecht und sonstigen Überwachungsstrukturen in zentralen Bereichen des Umweltschutzes nicht berücksichtigt.

Sollten sich im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Gebietes oder durch Hinweise der Behörden nach Abschluss des Verfahrens (§ 4 Abs. 3 BauGB) unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, wird die Gemeinde Grebenhain prüfen, ob sie erneut planerisch tätig werden muss.

14.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Gemäß § 2a BauGB muss, bis auf wenige Ausnahmen, jedem Bauleitplanverfahren ein Umweltbericht beigefügt werden. Die Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt nachvollziehbar darzustellen und so die Vermeidung bzw. Verringerung von Beeinträchtigungen sowie die Abwägung aller gemäß § 1 BauGB zu berücksichtigenden Belange zu ermöglichen.

Die Gemeinde Grebenhain plant am Südrand der Ortslage Herchenhain die Ausweisung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. ca. 1,0 ha.

Das Gebiet eine akzeptable Lage an der Ortsrandlage sowie im örtlichen Verkehrssystem.

Im Umweltbericht wurde die Bestandssituation aller Schutzgüter dargestellt und bewertet. Zusammenfassend wird festgestellt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter (Mensch, Tiere, Pflanzen, Klima, Oberflächengewässer etc.), zu erwarten sind. Die maßgeblichen Auswirkungen beschränken sich auf die Versiegelung von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt wird die Extensivierung einer Wiese und die Anpflanzung von Obstbäumen festgesetzt.

Insgesamt sind im Rahmen der Verwirklichung des Planes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die angesichts des Planungsziels hätten vermieden oder vermindert werden können.

14.3 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

BOHN, U. (1996). *Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland - Potentielle natürliche Vegetation, Blatt CC 5518 Fulda M 1:200.000, 2. erweiterte Auflage.* Bonn-Bad Godesberg.

ELLENBERG, H. u. (1974). Karte : Wuchsklimagliederung von Hessen 1:200.000, auf pflanzenphänologischer Grundlage; Wiesbaden 1974. Wiesbaden.

GEMEINDE GREBENHAIN. (1993). *Flächennutzungsplan der Gemeinde Grebenhain*.

HESSISCHES LANDESVERMESSUNGSAMT. (1995). Naturpark "Hoher Vogelsberg" Topographische Karte M 1:50.000. Wiesbaden.

HLNUG-Natureg. (23. 01 2019). *Natureg Viewer*. Von http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de abgerufen

HLUG. (23. 11 2015). *Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie; BodenViewer Hessen.* Von http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm abgerufen

HLUG. (10. 10 2018). *Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie; BodenViewer Hessen.* Von http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de abgerufen

HLUG_GEO. (2007). *Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Geologische Übersichtskarte von Hessen M 1:300 000*.

HMLULF 1979. (kein Datum). Der Hessische Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten. *Standortkarte von Hessen - Natürliche Standorteigunung für landbauliche Nutzung*. Wiesbaden.

KLAUSING, O. (1988). *Die Naturräume Hessens. Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, 67.* Wiesbaden.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN. (28.02.2011). *Regionalplan Mittelhessen.* Gießen.

15 Anhang

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung)
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FlSt	Flurstück
FNP	Flächennutzungsplan
FNPÄ	Flächennutzungsplanänderung
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz
HWG	Hessisches Wassergesetz
NHN	Normalhöhennull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RPN 2009	Regionalplan Nordhessen 2009
VBG	Vorbehaltsgebiet
VRG	Vorranggebiet
VSRL	Vogelschutzrichtlinie
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Anlagen

Anlage 1 – Gehölzliste
Anlage 2 - Bestandsplan

Anlage 1

Gehölzauswahl

Artenauswahl für standortgerechte Gehölze (unvollständige Liste):

Bäume

Rotbuche - *Fagus sylvatica,* Stieleiche - *Quercus robur,* Traubeneiche - *Quercus petraea,* Vogelkirsche - *Prunus avium,* Esche - *Fraxinus excelsior,* Bergahorn - *Acer pseudoplatanus,* Spitzahorn - *Acer platanoides,* Feldahorn - *Acer campestre,* Hainbuche - *Carpinus betulus,* Vogelkirsche - *Prunus avium,* Traubenkirsche - *Prunus padus,* Salweide - *Salix caprea,* Bruchweide - *Salix fragilis,* Bergulme - *Ulmus glabra,* Winterlinde - *Tilia cordata,* Schwarzerle - *Alnus glutinosa*

Sträucher

Hasel - *Corylus avellana,* zweigr. Weißdorn - *Crataegus oxyacantha,* Rosen - *Rosa canina, R. tomentosa, R. rubiginosa, R. dumetorum,* Rote Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum,* Hartriegel - *Cornus alba,* Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus,* Schwarzer Holunder - *Sambucus racemosa,* Kreuzdorn - *Rhamnus cathartica,* Himbeere - *Rubus idaeus,* Schwarzdorn - *Prunus spinosa,* Brombeere - *Rubus fruticosus,* Stachelbeere - *Ribes uva-crispa*

Selbstklimmer und Ranker (Fassadenbegrünung)

Bergwaldrebe - *Clematis montana rubens,* Goldwaldrebe - *Clematis tangutica,* Knöterich - *Fallopia aubertii,* Efeu - *Hedera helix,* Hopfen - *Humulus lupulus,* Waldgeißblatt - *Lonicera caprifolium,* Waldgeißschlinge - *Lonicera periclymenum,* Wilder Wein - *Parthenocissus quinquefolia,* Wilder Wein - *Parthenocissus tricuspicata,* Blauregen - *Wisteria sinensis,* Waldrebe - *Clematis vitalba,*

Obstgehölze

Äpfel

Bismarckapfel, Hilde, Himbacher Grüner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kanadarenette, Lohrer Rambour, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Winterzitronenapfel, Winterrambour, Bittenfelder Sämling, Brauner Matapfel, Renette, Boskoop, Ditzels Rosenapfel, Erbachhofener, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Weißer Klarapfel

Birnen

Alexander Lukas, Köstliche von Charneu, Bosc´s Flaschenbirne, Madame Verte, Clapps Liebling, Neue Poiteau, Gellerts Butterbrine, Nordhäuser Winterforelle, Gräfin von Paris, Grüne Jagdbirne, Pastorenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Schweizer Wasserbirne, Williams Christ

Süßkirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Haumüller, Hedelfinger, Königskirsche, Oktavia, Regina, Schmahlfelds Schwarze, Schneiders späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze

Pflaumen

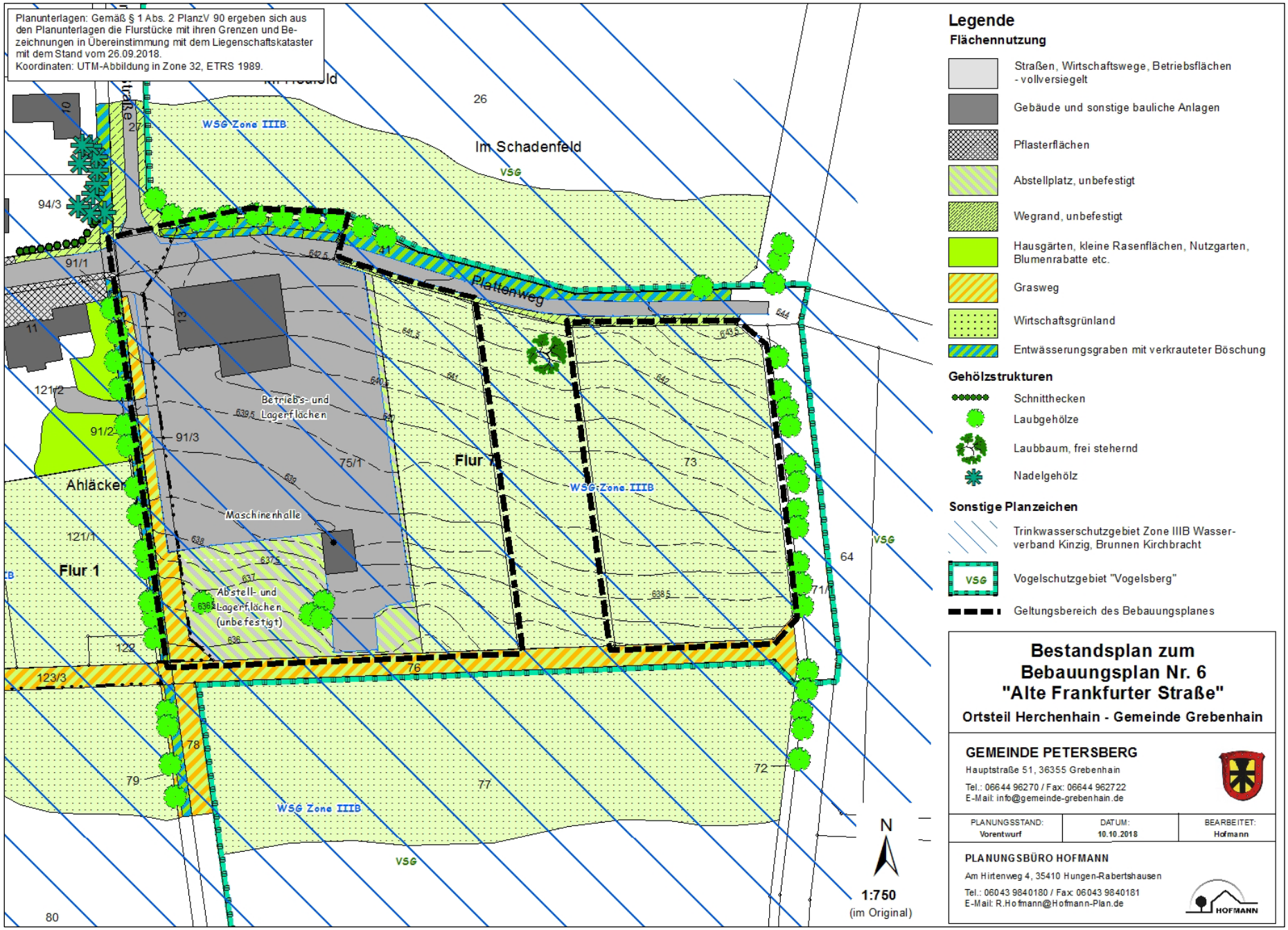
Zimmers Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge in Typen, Nancy Mirabelle, Wangenheims Frühzwetschgen

sowie

Walnuss

Speierling

Anlage 2


Planunterlagen: Gemäß § 1 Abs. 2 PlanzV 90 ergeben sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 26.09.2018.
Koordinaten: UTM-Abbildung in Zone 32, ETRS 1989.
Im Schadenfeld
WSG Zone IIIB
VSG
Plattenweg
Betriebs- und Lagerflächen
Maschinenhalle
Abstell- und Lagerflächen (unbefestigt)
Flur 7
Flur 1
Ahläcker
26
27
10
94/3
91/1
11
121/2
91/2
91/3
13
75/1
73
121/1
122
123/3
76
78
79
77
72
64
71/1
80
N
1:750
(im Original)
Legende
Flächennutzung
Straßen, Wirtschaftswege, Betriebsflächen - vollversiegelt
Gebäude und sonstige bauliche Anlagen
Pflasterflächen
Abstellplatz, unbefestigt
Wegrand, unbefestigt
Hausgärten, kleine Rasenflächen, Nutzgarten, Blumenrabatte etc.
Grasweg
Wirtschaftsgrünland
Entwässerungsgraben mit verkrauteter Böschung
Gehölzstrukturen
Schnitthecken
Laubgehölze
Laubbaum, frei stehernd
Nadelgehölz
Sonstige Planzeichen
Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIB Wasserverband Kinzig, Brunnen Kirchbracht
Vogelschutzgebiet "Vogelsberg"
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Bestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 6 "Alte Frankfurter Straße"
Ortsteil Herchenhain - Gemeinde Grebenhain
GEMEINDE PETERSBERG
Hauptstraße 51, 36355 Grebenhain
Tel.: 06644 96270 / Fax: 06644 962722
E-Mail: info@gemeinde-grebenhain.de
PLANUNGSSTAND: Vorentwurf
DATUM: 10.10.2018
BEARBEITET: Hofmann
PLANUNGSBÜRO HOFMANN
Am Hirtenweg 4, 35410 Hungen-Rabertshausen
Tel.: 06043 9840180 / Fax: 06043 9840181
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de
HOFMANN