GEMEINDE GREBENHAIN

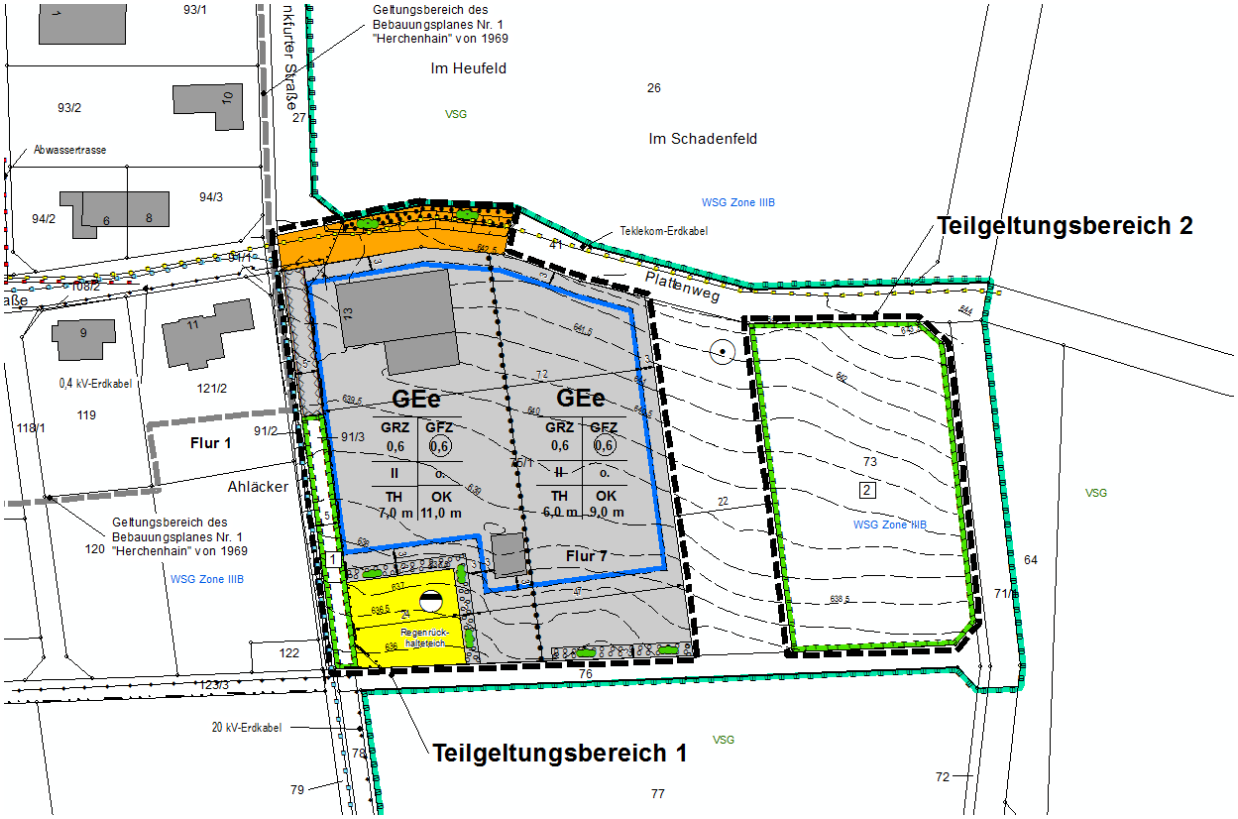
Zusammenfassende Erklärung

für die

15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grebenhain - Bereich „Alte Frankfurter Straße“ im Ortsteil Herchenhain

sowie für den

Bebauungsplan Nr. 6 „Alte Frankfurter Straße“ im Ortsteil Herchenhain



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

1. Grundlagen

Die zusammenfassende Erklärung ist seit 2004 ein verpflichtender Zusatz zum abgeschlossenen Verfahren für Flächennutzungspläne und im Regelverfahren aufgestellte Bebauungspläne, mit ihr soll vor allem der Umgang mit Umweltbelangen zusammenfassend dargestellt werden.

Sie ist nicht, wie man annehmen möchte, eine Erklärung der Abfolge und Ergebnisse des Verfahrens zum Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan. Sie ist vielmehr eine Darstellung zum Umgang mit Umweltbelangen und Beteiligungsergebnissen in diesen Verfahren.

Weiterhin ist die Zusammenfassende Erklärung nicht Teil der Planurkunden (Zeichnung, textliche Darstellungen (FNP) bzw. textliche Festsetzungen (B-Plan)). Sie ist auch nicht Teil des Planverfahrens - sondern nach Inkrafttreten des Planwerks anzufertigen. Sie ist beim FNP nach § 6a Abs. 1 BauGB, beim B-Plan nach § 10a Abs. 1 verpflichtend beizufügen. Sie muss folgende Angaben enthalten:

- Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden sowie
- die Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Das Bauleitplanverfahren wurde nach dem Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017 durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplan wurde am 12.11.2019 beschlossen, in gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan Nr. 2.05 „Die Herrenbeune“ als Satzung beschlossen. Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt mit der Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen vom 27.02.2020.

2. Anlass des Plans

Im Bereich des Plangebietes 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 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. Ziel ist die Schaffung des Baurechts für den Neubau einer Lager- und Maschinenabstellhalle, einer Werkstatt, eines Bürogebäudes sowie die Herstellung von Lagerflächen.

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 war nicht privilegiert und somit nicht zulässig, aus diesem Grund wurde die FNPÄ erforderlich.

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

Das Baugebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. 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.

3. Alternativenprüfung und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Veranlassung zur Ausweisung eines neuen eingeschränkten Gewerbegebietes ist die Sicherung und Fortentwicklung des Betriebsstandortes der Firma Straßberger im Ortsteil Herchenhain. Aufgrund der am Standort bereits getätigten Investitionen ist der Standort alternativlos.

4. Verfahrensablauf

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Parallelverfahren aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren erfolgte im zweistufigen Regelverfahren i.V.m. der Durchführung einer Umweltprüfung.

5. Umweltbelange

Das durch den Bebauungsplan ausgewiesene Baugebiet hat eine Größe von etwa 7.600 m², es handelt sich um überwiegend bebautes bzw. versiegeltes Gelände.

Der Geltungsbereich des Baugebietes liegt vollständig in der Zone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen I, II und IV Wasserwerk Kirchbracht“ des Wasserverbandes Kinzig in der Gemarkung Kirchbracht. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Baugebietsausweisung nicht unmittelbar betroffen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass keine besonderen Auswirkungen auf die Schutzgüter (z.B. Mensch, Tiere, Pflanzen, Klima, Wasser) zu erwarten sind. Die maßgeblichen Auswirkungen beschränken sich auf die Überbauung von bisher bereits versiegelten Flächen. Wertvolle Biotopstrukturen bzw. besonders hochwertige bzw. zwingend zu erhaltende Lebensräume werden nicht beansprucht, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu prognostizieren sind.

Die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in den Boden- und Wasserhaushalt, können jedoch nicht durch grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Aus diesem Grund erfolgt die Ausweisung eines Teilgeltungsbereiches 2 innerhalb dessen eine Streuobstwiese neu angelegt werden soll.

6. Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung umweltrelevanter Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 28.01.2019 bis einschl. 04.03.2019 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 22.08.2019 bis einschl. 23.09.2019.

Es wird festgestellt, dass in diesen Verfahren keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

7. Behördenbeteiligung und Abwägung umweltrelevanter Belange

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 25.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und mit Schreiben vom 08.07.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden umweltrelevante Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten vorgebracht und gemäß der Abwägung der Gemeindevertretung berücksichtigt.

1. Regierungspräsidium Gießen, Dez. 43.2 Immissionsschutz II (Schreiben vom 05.03.2019 und vom 12.08.2019):

   <u>Anregung:</u>

   Die gebietsabhängigen Immissionswerte der TA-Lärm sind an den maßgeblichen Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnnutzungen stets zu gewährleisten.

   <u>Abwägung</u>

   Das Baugebiet wird als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

   Im Bebauungsplan wird bereits festgesetzt, dass nur Betriebe, Anlagen und Nutzungen zulässig sind, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden können.

   Ausnahmen hiervon können nur 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.

2. Vogelsbergkreis – Amt für Bauen und Umwelt – Bauaufsicht (Schreiben vom 27.02.2019):

   <u>Anregung:</u>

   Die geplante maximale Gebäudehöhe von 11,0 m sollte herabgesetzt werden.

   <u>Abwägung</u>

   Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich gegliedert. Für den östlichen Teilbereich wird die maximale Gebäudehöhe von 11,0 m auf 9,0 m reduziert. Durch diese Gliederung wird ein guter Übergang von der Ortslagenbebauung zum Offenland erreicht.

3. Vogelsbergkreis – Amt für Bauen und Umwelt – Wasser- und Bodenschutz (Schreiben vom 19.02.2019):

   Anregung:

   Zum westlich angrenzenden Graben ist der gesetzliche Mindestabstand einzuhalten.

   Abwägung

   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 (neu: eingeschränktes Gewerbegebiet) ausgewiesen, 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.

8. Sonstige Regelungen und Rechtskraft

Generell wird darauf hingewiesen, dass die vorgebrachten Anregungen und deren Abwägung nur stark verkürzt dargestellt wurden. Die ausführliche Fassung der Stellungnahmen und deren Abwägung ist durch die gemeindlichen Beschlüsse dokumentiert. Die Einwender, sowohl öffentliche als private, wurden jeweils über das Abwägungsergebnis schriftlich informiert.

Aus diesem Grund erfolgt ein genereller Verweis auf den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie auf die Begründung mit dem gesondert beigefügten Umweltbericht. In diesen Unterlagen ist die endgültige Fassung festgesetzt und ausführlich beschrieben.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans und des Satzungsbeschlusses wurden die Planungen wirksam.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Grebenhain

Grebenhain,

……..

S. Stang
(Bürgermeister)