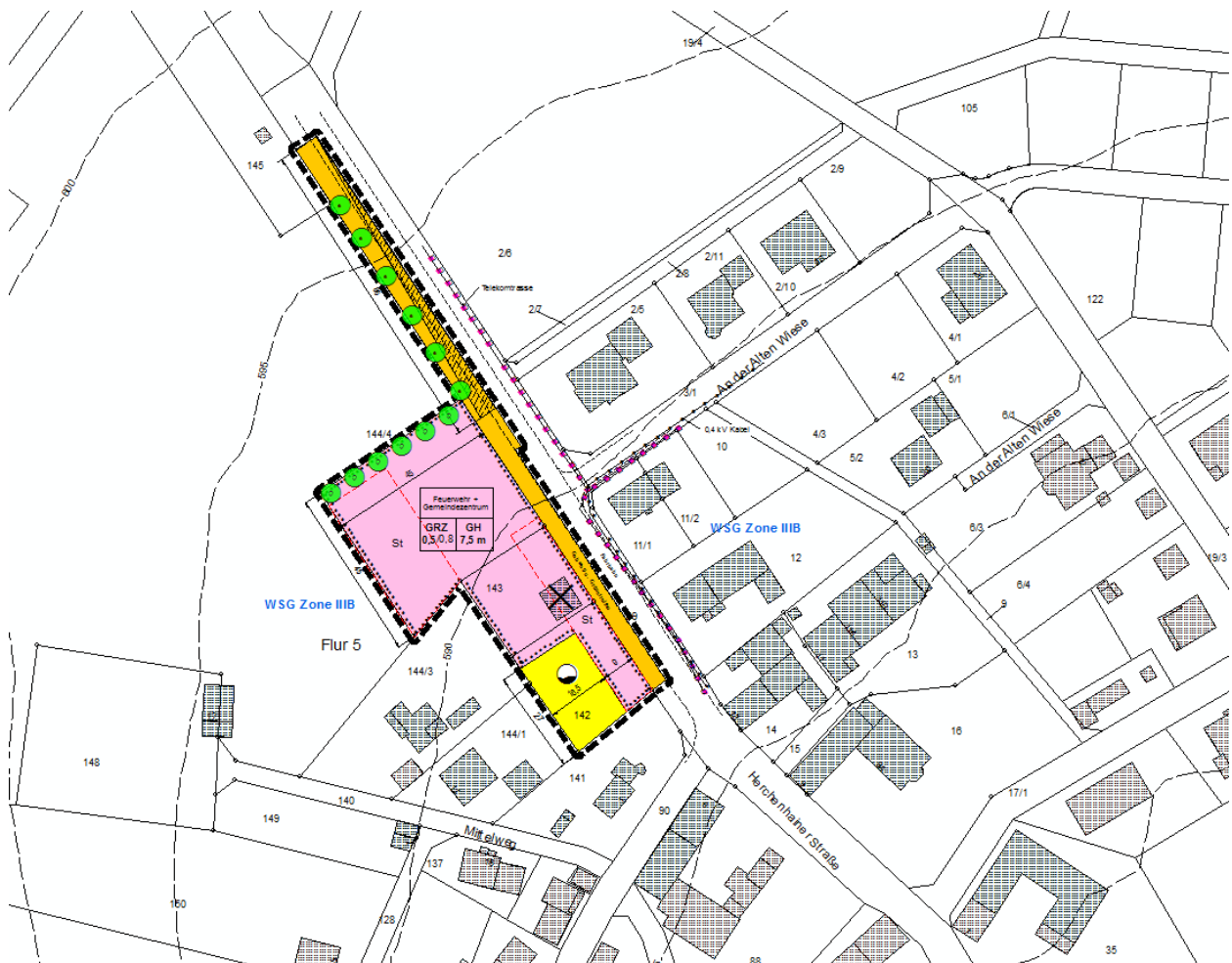




## Zusammenfassende Erklärung für den Bebauungsplan Nr. 5 „Kalte Buche“, Gemeinde Grebenhain, Ortsteil Hartmannshain



## 1. Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für die Notwendigkeit einer „**zusammenfassenden Erklärung**“ ergeben sich nach § 10a Abs 1 BauGB. Die zusammenfassende Erklärung muss folgende Angaben enthalten:

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

Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll gemäß § 10a Abs. 2 BauGB ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

Das Bauleitplanverfahren wurde nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Kalte Buche“ im Ortsteil Hartmannshain wurde am 24.04.2018 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Grebenhain beschlossen und am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Ziele

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grebenhain hat am 24.10.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Kalte Buche“ im Ortsteil Hartmannshain gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Ortsrand von Hartmannshain, er umfasst den Feuerlöschteich, das bestehende Feuerwehrgerätehaus, einen Teilbereich des nördlich angrenzenden Grünlandes sowie einen Teilbereich der Herchenhainer Straße (L 3338). Das baulich nutzbare Areal „Gemeinbedarfsflächen“ umfasst lediglich eine Fläche von ca. 2.780 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde Grebenhain als Träger der Feuerwehr benötigt für die Freiwilligen Feuerwehren Hartmannshain und Herchenhain ein neues Feuerwehrgerätehaus. Das am Ortsausgang Hartmannshain in Richtung Herchenhain im Jahr 1959 errichtete Gebäude genügt aufgrund der ständig wachsenden Anforderungen an die Feuerwehr i.V. mit zusätzlichen Fahrzeugen und Gerätschaften, nicht mehr den erforderlichen Ansprüchen.

Bereits seit 2007 bestehen erste Bestrebungen für einen Neubau des Feuerwehrgerätehauses. Im Rahmen der Vorplanungen wurde dann entschieden, dass das zukünftige Feuerwehrgerätehaus in Funktionsergänzung auch als Dorftreff genutzt werden soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Kalte Buche“ werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Ausweisung eines Standortes für die Feuerwehren Hartmannshain und Herchenhain i.V.m. einem Gemeindezentrum für Hartmannshain in Funktionsergänzung
- Sicherung des Löschwasserteiches.

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.

### **3. Alternativenprüfung und anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Zuge der Prüfung eines geeigneten Standortes wurden neben dem bisherigen Standort auch unterschiedliche Alternativstandorte geprüft, so z.B. im Bereich an der Einmündung der L 3338 in die B 275 und im Bereich „Brunnenstraße“ in der Nähe zur B 275. Bei der Standortsuche musste berücksichtigt werden, dass dieser aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht akzeptabel ist. Neben der Lage des Standortes musste bei der Standortsuche auch berücksichtigt werden, dass das Feuerwehrgerätehaus verkehrlich gut erschlossen ist und die Fläche für das Gerätehaus mit dem Gemeindezentrum selbst, sowie den erforderlichen Außenbereich einschließlich Stellplätze, ausreichend Platz bietet.

Im Rahmen der gemeindlichen Entscheidung und nach Abwägung aller Belange, wurde sich für den Standort im Bereich des bestehenden Feuerwehrgerätehauses am Ortsausgang Hartmannshain in Richtung Herchenhain ausgesprochen.

### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das zusätzlich baulich nutzbare Areal hat eine Größe von etwa 0,3 ha. Das Gebiet hat eine gute städtebauliche Lage und eine sehr gute Lage im örtlichen Verkehrssystem.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der Umweltprüfung – beschrieben im Umweltbericht - 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 Versiegelung von bisher unversiegelten Rasenflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Wertvolle Biotopstrukturen bzw. besonders hochwertige bzw. zwingend zu erhaltende Lebensräume werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu prognostizieren sind.

### **5. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 21.11.2017 – 22.12.2017 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 22.02.2018 – 26.03.2018 durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren wurden keine Stellungnahmen zu Umweltbelangen vorgebracht.

### **6. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 17.11.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden umweltrelevante Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten vorgebracht:

#### 1. Regierungspräsidium Gießen (Grundwasser, Wasserversorgung)

Stellungnahme:

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet WV Kinzig und im Wasserschutzgebiet für den Brunnen Hartmannshain, Zone IIIB.

Beschluss:

Die Betroffenheit der Wasserschutzgebiete wird in den Planunterlagen ergänzt.

---

## 2. Regierungspräsidium Gießen – Abt. Bauleitplanung

Stellungnahme:

Mit Grund und Boden ist schonend umzugehen, aus diesem Grund ist die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) zu begründen.

Beschluss:

Die Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche in nördlicher Richtung erfolgt in Anlehnung an die benachbarte Mischgebietsbebauung des Baugebietes „An der Alten Wiese“. Infolge dieser städtebaulich sinnvollen Abgrenzung ergibt sich innerhalb des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche von ca. 2.780 m<sup>2</sup>. Nach Überprüfung des Nutzungskonzeptes ist anstatt einer maximalen Ausnutzung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 auch eine GRZ 0,8 noch ausreichend.

Im Bebauungsplan erfolgt daher die Reduzierung der maximalen Grundflächenzahl von bisher 0,9 auf 0,8. Das Höchstmaß der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 GRZ wird somit eingehalten.

Weiterhin wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom 14.02.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Bauleitplanverfahren beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden keine weiteren umweltrelevanten Stellungnahmen vorgebracht.

## **7. Genehmigung und Rechtskraft**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 in Kraft.

Der Gemeindevorstand der  
Gemeinde Grebenhain

Grebenhain,

S. Stang  
(Bürgermeister)