

GEMEINDE GREBENHAIN

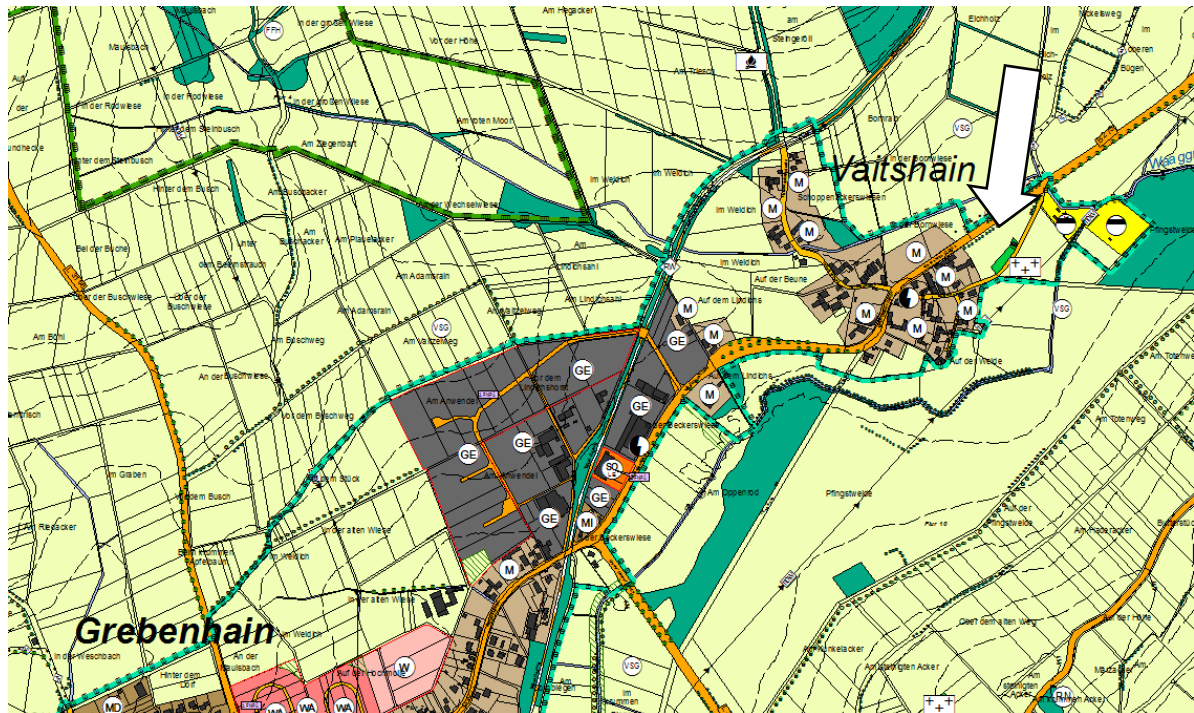


16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES – BE- REICH „GREBENHAINER STRASSE 3“ IM ORTSTEIL VAITSHAIN

und

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „GREBENHAINER STRASSE 3“ IM ORTSTEIL VAITSHAIN, GEMEINDE GREBENHAIN

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



Übersichtsplan OT Vaitshain (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, im Februar 2020

.....
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, 11.02.2020

.....
gez. R. Hofmann

Bearbeitungsstand / Bemerkung	BauGB	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	25.06.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1)	01.08.2019 – 02.09.2019
Behörden und TöB-Beteiligung	§ 4 (1)	30.07.2019
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	23.12.2019 – 31.01.2020
Behörden und TöB-Beteiligung	§ 4 (2)	16.12.2019
Feststellungs- und Satzungsbeschluss	§ 6 (6) und § 10 (1)	

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeine Begründung

1	Vorbemerkungen und Verfahrensdurchführung	6
2	Geltungsbereich	6
3	Veranlassung und Planziel	8
4	Übergeordnete Planungen	9
4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)	9
4.2	Flächennutzungsplan	10
5	Schutzgebiete / Schutzobjekte	11
6	Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung	12
6.1	Nutzungsstruktur	12
6.2	Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten	13
6.3	Verkehrerschließung	13
6.4	Ver- und Entsorgung	15
6.4.1	Abwassertechnische Erschließung	15
6.4.2	Trink- und Löschwasserversorgung	16
6.4.3	Elektrotechnische Erschließung und Telekommunikation	16
7	Städtebauliche Planung	16
7.1	Städtebauliche Ziele	16
7.2	Flächenbilanz	17
7.3	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
7.3.1	Maßgebliche Art der baulichen Nutzung und Ausweisung von Grünflächen	18
7.3.2	Maß der baulichen Nutzung	18
7.3.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	19
7.3.4	Verkehrsflächen	20
7.3.5	Grünflächen	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	21
11	Einleitung	22
11.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	22
11.1.1	Ziele des Bauleitplans	22
11.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	22
11.1.3	Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens	22
11.1.4	Bedarf an Grund und Boden	23
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	24
12	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltwirkungen einschließlich der Maßnahmen ihrer Vermeidung	25
12.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	25
12.1.1	Naturräumliche Einheit	25
12.1.2	Geologie und Boden	25
12.1.3	Wasserhaushalt	28
12.1.4	Klima und Luft	28
12.1.5	Potentielle natürliche Vegetation	29
12.1.6	Biotop- und Nutzungstypen / Artenschutzrechtliche Belange / biologische Vielfalt	29
12.1.7	Landschaft	31

12.1.8	Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	32
12.1.9	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	32
12.1.10	Kultur- und sonstige Sachgüter	32
12.1.11	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	32
12.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	33
12.2.1	Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, einschließlich Abrissarbeiten	33
12.2.2	Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen	33
12.2.3	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	33
12.2.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	33
12.2.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	34
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	34
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	34
12.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	35
12.2.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe	37
12.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder ausgeglichen werden.	37
12.4	In Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung	38
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	39
13	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	39
14	Zusätzliche Angaben	39
14.1	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) auf die Umwelt	39
14.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	41
14.3	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grebenhain (Quelle: Auszug aus der Neuzeichnung des FNP, unmaßstäbliche Abbildung, genordet).....	7
Abbildung 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grebenhainer Straße 3“ im Ortsteil Vaitshain (Abbildung unmaßstäblich, genordet).....	8
Abbildung 3:	Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen (ohne Maßstab, genordet).....	10
Abbildung 4:	Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Grebenhain – vor Änderung (Karte, genordet, unmaßstäblich)	11
Abbildung 5:	Abgrenzung des Vogelschutzgebietes (Quelle: Natureg Viewer (HLNUG-1, 2019))	12
Abbildung 6:	Foto von der bestehenden Zufahrt in Blickrichtung Ortslage (SW).....	14
Abbildung 7:	Foto von der bestehenden Zufahrt in Richtung Außerortslage (NO).....	14
Abbildung 8:	Grabensystem im Bereich des Plangebietes.....	15
Abbildung 9:	Abgrenzung der Eingriffsbereiche (Kartengrundlage Bestandsplan, s. Anlage)	23
Abbildung 10:	Bodenfunktionsbewertung nach BodenViewer Hessen 2013 (HLNUG-3, 2019)	25
Abbildung 11:	Gebäudebestand, Zufahrten und Zuwegungen	29
Abbildung 12:	Stellplätze im Bereich der Zufahrt von der Taufsteinstraße	30
Abbildung 13:	Blick auf das Betriebsgelände aus nordöstlicher Blickrichtung	30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grebenhainer Straße 3“ im Ortsteil Vaitshain.....	7
Tabelle 2:	Flächenbilanz - Bestand	17
Tabelle 3:	Flächenbilanz - Planung	17
Tabelle 4:	Zusammenfassung der allgemeinen Maßnahmen zum Schutz des Bodens	27
Tabelle 5:	Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern des UVP-Gesetzes	36
Tabelle 6:	Maßnahmen des Monitorings.....	40

1 Vorbemerkungen und Verfahrensdurchführung

Die Verfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNPÄ) der Gemeinde Grebenhain sowie zum Bebauungsplan Nr. 1 „Grebenhainer Straße 1“ im Ortsteil Vaitshain werden im Parallelverfahren aufgestellt. 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 beigelegt.

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 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 23.12.2019 bis einschl. 31.01.2020, dies entspricht einer Auslegungsfrist von ca. sechs Wochen. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom 16.12.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Da für die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan bereits eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB stattfand und sich daraus keine maßgeblichen Planänderungen ergaben, waren der Gemeinde Grebenhain keine Gründe bekannt, die eine angemessene noch längere Auslegungsdauer im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfordern würden.

2 Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grebenhain hat in ihrer Sitzung am 25.06.2019 den Beschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grebenhainer Straße 3“ im Ortsteil Vaitshain gefasst. Mit diesen Beschlüssen wurden die Bauleitplanverfahren förmlich eingeleitet.

Der Geltungsbereich der FNPÄ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Vaitshain. Das Änderungsgebiet wird im Nordwesten und Norden durch die „Grebenhainer Straße“ sowie im Osten und Südosten durch die „Taufsteinstraße“ bzw. den Friedhof räumlich begrenzt. Die südwestliche Begrenzung bildet die Ortslagenbebauung von Vaitshain. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf der nachfolgenden Abbildung 1 dargestellt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, er umfasst die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellten Flächen.

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

16. Änderung des FNP und Bebauungsplan Nr. 1 „Grebenhainer Straße 1“ im Ortsteil Vaitshain

GEMEINDE GREBENHAIN

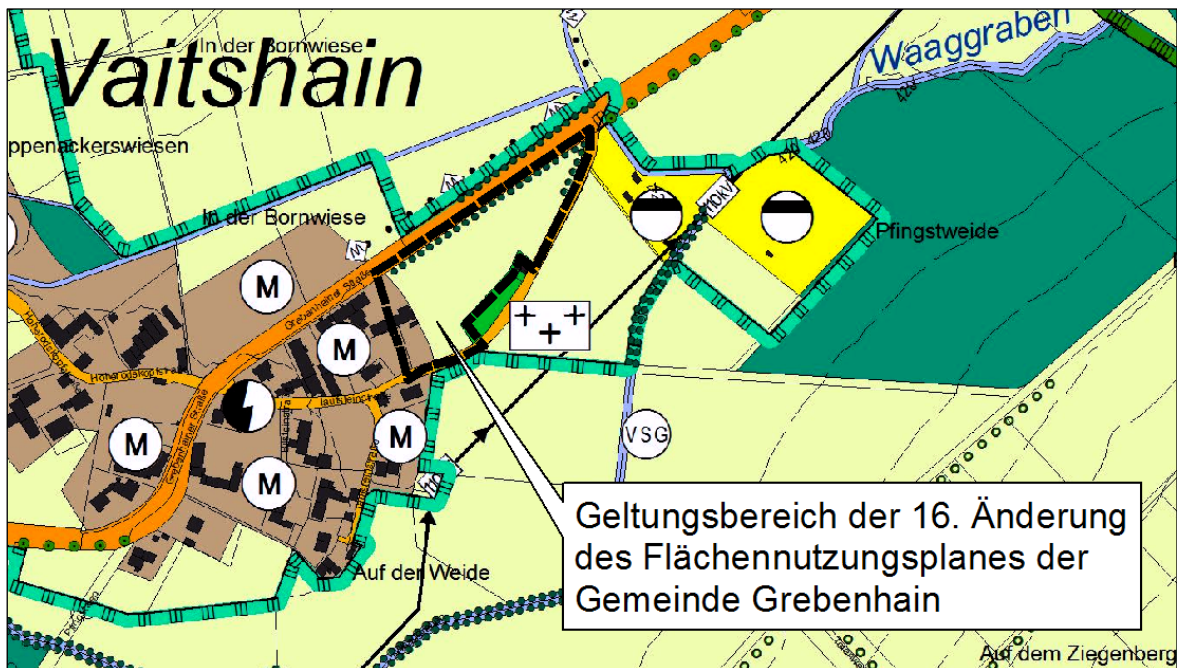


Abbildung 1: Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grebenhain (Quelle: Auszug aus der Neuzeichnung des FNP, unmaßstäbliche Abbildung, genordet)

Tabelle 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grebenhainer Straße 3“ im Ortsteil Vaitshain

Gemarkung	Flur	Flurstück	anteilige Fläche	Nutzung
Vaitshain	Flur 1	25/3 (komplett)	11.718 m ²	Bebauung und Freiflächen
		123/3 (teils)	219 m ²	Verkehrsfläche/ Straßengraben
Gesamtfläche:			11.937 m²	

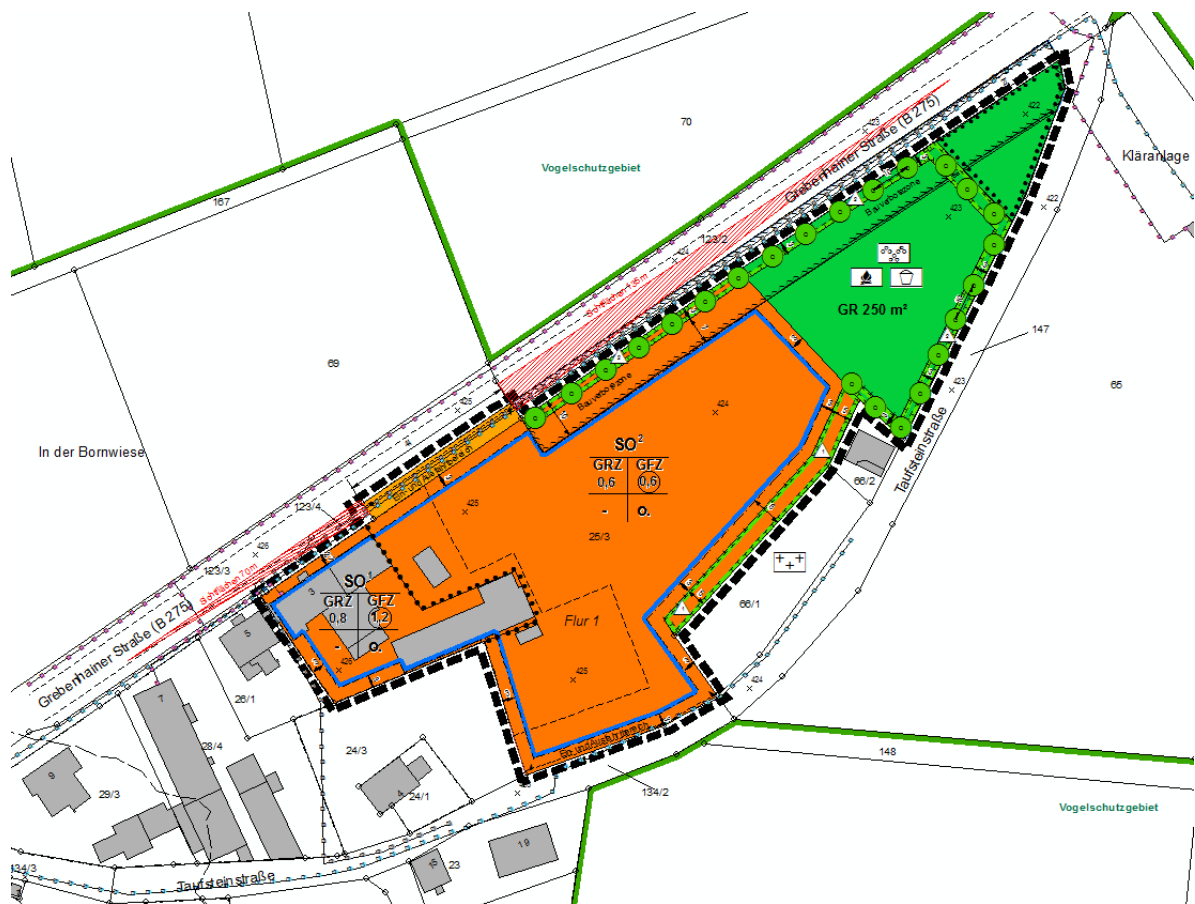


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grebenhainer Straße 3“ im Ortsteil Vaitshain (Abbildung unmaßstäblich, genordet)

3 Veranlassung und Planziel

Im Bereich des Plangebietes hatte ursprünglich die Firma Volk ihren Betriebssitz. Die Firma produzierte und vermarktete selbst hergestellte sowie von anderen Anbietern hergestellte Gartenmöbel aus Holz, Saunen, Pavillons und Gartenhäuser.

In 2015 wurde das Betriebsgelände mit den baulichen Anlagen und den sich nach Nordosten anschließenden Freiflächen an die Firma „Schmiedeglut“ (<https://www.schmiedeglut.de/>) veräußert. Bei der Firma „Schmiedeglut“ handelt es sich um einen Handwerksbetrieb, der vorrangig Qualitätsmesser sowie Schwerter und Äxte herstellt und zu diesen Themen auch Schmiedekurse und sonstige Workshops veranstaltet und hierbei überregional bis ins Ausland tätig ist.

Die hergestellten Produkte sowie weiteres erforderliches Zubehör wie u.a. Damast-Stahl, Griffmaterial, Schärf-Utensilien, Gas-Essen werden direkt vor Ort sowie über den Internetshop vermarktet.

Aufgrund der überaus positiven Betriebsentwicklung wird nunmehr die Erweiterung der Produktionshalle sowie der Lagerhalle und der Verkaufsräume kurz bis mittelfristig beabsichtigt. Weiterhin sollen für die Seminarteilnehmer zukünftig Übernachtungsmöglichkeiten mit der erforderlichen Gastronomie am Standort angeboten werden. Inwieweit der Bedarf der Übernachtungsmöglichkeiten durch kleinere Blockhütten/Bungalows oder durch ein Übernachtungsgebäude sichergestellt werden soll, bedarf noch der weiteren Abstimmung.

Darüber hinaus soll im Nordosten des Plangebietes die Möglichkeit zur Einrichtung eines Grillplatzes, der Errichtung eines Gartenhauses evtl. auch eines Schwimmteiches mit den erforderlichen Zuwegungen geschaffen werden. In Verbindung mit dem Sondergebiet und der Nutzung durch Seminarteilnehmer sollen auf diesem Areal auch kleinere bis mittlere Veranstaltungen wie z. B. Tag der offenen Tür, Messermacher-Messe, Erlebnistage mit verschiedenen Workshops durchgeführt werden.

Vor diesem Hintergrund wird seitens des Firmeninhabers die Möglichkeit der dringend erforderlichen Erweiterung des Betriebes in Vaitshain angestrebt.

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Im FNP der Gemeinde Grebenhain ist lediglich das westliche bebaute Teilbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt ansonsten ist das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der Bereich liegt daher überwiegend 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 bauplanungsrechtlich nicht zulässig, aus diesem Grund wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Parallel dazu wird es erforderlich für das Gesamtgelände einen Bebauungsplan aufzustellen.

Aufgrund der besonderen Eigenart des Baugebietes erfolgt sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan die Ausweisung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit dem Nutzungszweck „Manufaktur und Erlebniszentrum für Handwerksprodukte“ und im Nordosten die Ausweisung von Grünflächen.

Das Vorhaben dient dem Erhalt des historischen Handwerks sowie der Sicherung und Fortentwicklung des bestehenden Betriebes und somit dem langfristigen Erhalt und der Schaffung neuer Arbeitsplätze im strukturarmen ländlichen Raum. Aus genannten Gründen wird das Vorhaben von der Gemeinde Grebenhain unterstützt; die entsprechenden Beschlüsse zur Einleitung der Bauleitplanverfahren wurden von der Gemeindevertretung am 25.06.2019 gefasst.

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 u.a. die Bebauung, die Erschließung und die Grünordnung innerhalb des Gebietes.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)

Das Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Die 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.

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 lediglich der westliche bebaute Teilbereich als „Gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt, ansonsten ist das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB ausgewiesen (s. Abbildung 4).

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

Aufgrund der besonderen Eigenart des Baugebietes erfolgt im Rahmen der 16. FNPÄ überwiegend die Ausweisung eines „Sonstiges Sondergebiet“ mit dem Nutzungszweck „Manufaktur und Erlebniszentrum für Handwerksprodukte“ nach § 11 BauNVO. Lediglich der nordöstliche Teilbereich wird als „Grünfläche“ dargestellt, in diesem Bereich ist die Zweckbestimmung:

- Spielfläche
- Grill- u. Feuerplatz sowie
- Privater Park und Veranstaltungswiese

vorgesehen.

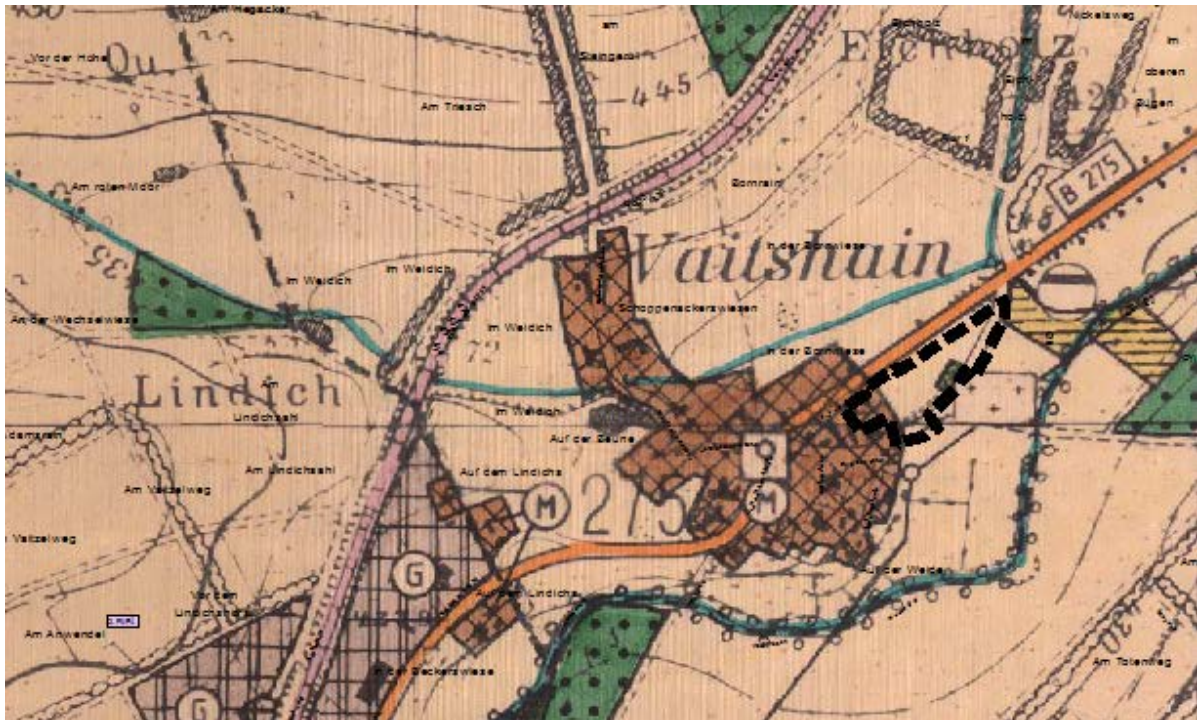


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Grebenhain – vor Änderung (Karte, genordet, unmaßstäblich)

Bebauungsplan:

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

5 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Schutzgebiete nach Wasserrecht

Der Geltungsbereich der 16. FNPÄ und Bebauungsplanes Nr. 1 liegt außerhalb von festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht direkt betroffen. Die Abgrenzung des Vogelschutzgebietes Nr. 5421-401 verläuft nordwestlich der Grebenhainer Straße und im südlichen Anschluss an das Plangebiet (s. Abbildung 5).

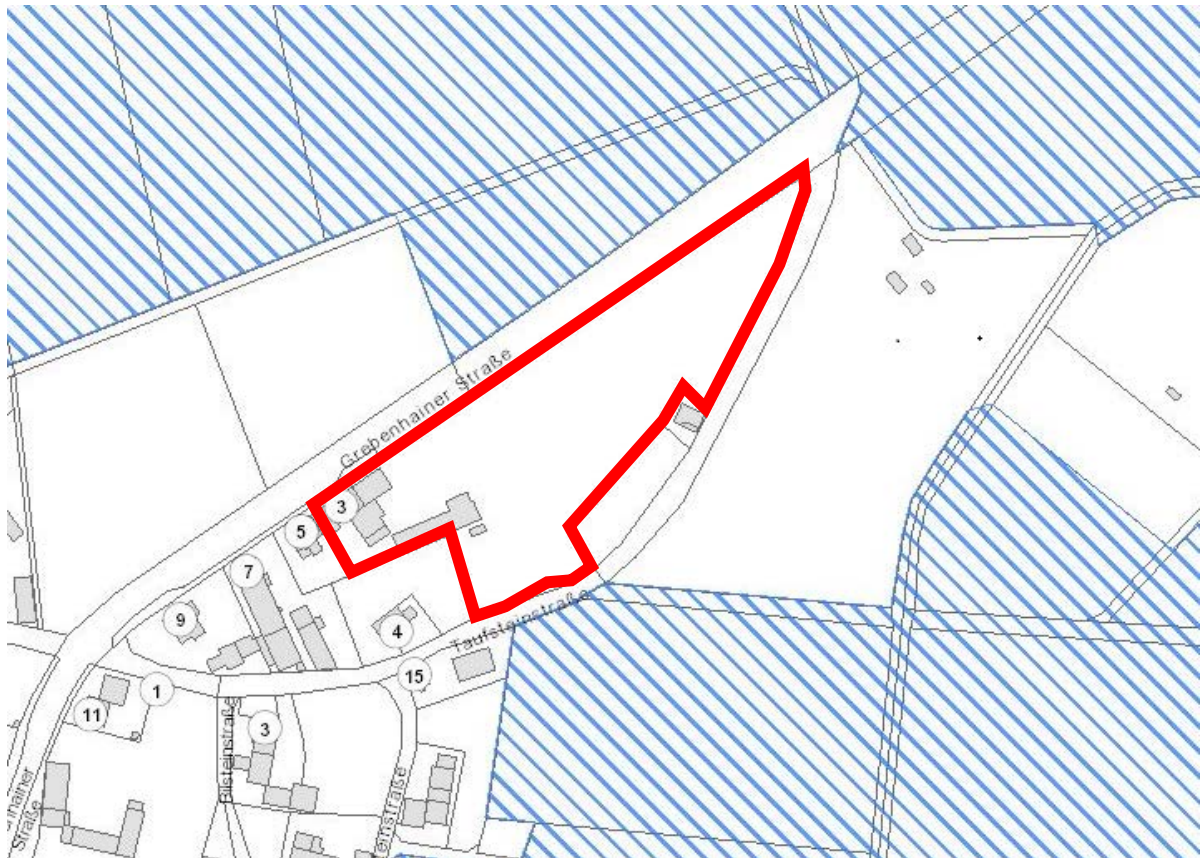


Abbildung 5: Abgrenzung des Vogelschutzgebietes (Quelle: Natureg Viewer (HLNUG-1, 2019))

Denkmalschutz

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

6 Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung

6.1 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist im südwestlichen und südlichen Teilbereich, infolge der früheren gewerblichen Nutzung durch zahlreiche bauliche Anlagen geprägt, diese werden aktuell durch die Firma Schmiedeglut zur Produktion, als Lager-, Büro-, Ausstellungs- sowie Verkaufsräume sowie zum Wohnen genutzt. Im nordöstlichen Anschluss befinden sich Grundstücksfreiflächen, die überwiegend als Rasenflächen gepflegt werden.

Die südwestlich angrenzende Ortslagenbebauung von Vaitshain ist durch dörfliche Mischbebauung geprägt. Im Südosten grenzen zunächst der Friedhof von Vaitshain bzw. die „Taufsteinstraße“ an, darüber hinaus befindet sich Offenland. Im nordöstlichen Anschluss befindet sich die Kläranlage und darüber hinaus Offenland. Im nordwestlichen Anschluss verläuft zunächst die Grebenhainer Straße (B 275) und im weiteren Anschluss ebenfalls durch Grünland geprägtes Offenland.

6.2 Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist eben mit einer sehr geringen Neigung von SW (ca. 426 m ü. NHN) nach NO (422 m ü. NHN). Die durchschnittliche Neigung des Geländes beträgt nur ca. 1,5%.

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

Aufgrund der Vornutzung durch die Firma Volk (Produktion und Vermarktung von selbst hergestellten sowie von anderen Anbietern hergestellten Gartenmöbel aus Holz, Saunen, Pavillons und Gartenhäuser) wurde seitens des Regierungspräsidiums Gießen zunächst davon ausgegangen, dass auf der Fläche mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wurde (Holzschutzmittel, Imprägniermittel, Farbe, etc.). Nach den Recherchen der Gemeinde Grebenhain zufolge war das Außengelände des Grundstücks Gemarkung Vaitshain, Flur 1, Flurstück 25/3 nicht in die Produktion der Firma Volk einbezogen. Daher wird seitens des Regierungspräsidiums Gießen davon ausgegangen, dass damit ein Anfangsverdacht ausgeschlossen werden kann. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass es sich somit um einen Altstandort handelt, der erfasst und in der AfD aufgenommen wurde. Er wird dort unter der Schlüsselnummer 535.007.120-000.016 geführt. SIs Status für die Gesamtfläche wurde „Anfangsverdacht nicht bestätigt“ vermerkt.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden Komma sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen. Auf den vorstehenden Sachverhalt wird im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan nachrichtlich hingewiesen.

6.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anbindung an die nördlich angrenzende „Grebenhainer Straße / B 275“. Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes erfolgte am 08.02.2018 ein Ortstermin mit Hessen Mobil. Im Nachgang zu diesem Termin wurde einvernehmlich festgelegt, dass abweichend von § 23 HStrG eine Bauverbotszone von 10 m, gemessen von der nordwestlichen Grundstücksgrenze zu beachten ist, der entsprechende Bereich wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Anbindung des Betriebsgeländes erfolgt derzeit über eine bislang ausreichend jedoch schmale Zufahrt im direkten nordöstlichen Anschluss an das Gebäude Hausnummer 3. Sowohl die OD-Grenze als auch das Ortsschild befinden sich derzeit etwa im Bereich der bestehenden Zufahrt.

Im Rahmen der angestrebten Erweiterung des Betriebes ist auch eine neue verkehrliche Anbindung an die Grebenhainer Straße vorgesehen. Gemäß einer ersten Konzeptstudie des Architekturbüros herbertarchitekten aus 36100 Petersberg, rückt die neue Anbindung von der bisherigen Zufahrt um ca. 40 m im nordöstliche Richtung ab. Die Anbindung erfolgt auf gerader und in beide Blickrichtungen sehr gut einsehbaren Verkehrsraum (s. nachfolgende Abbildungen).



Abbildung 6: Foto von der bestehenden Zufahrt in Blickrichtung Ortslage (SW)



Abbildung 7: Foto von der bestehenden Zufahrt in Richtung Außerortslage (NO)

Um die planerische Freiheit im Rahmen der weiteren Planungen nicht zu sehr einzuschränken, wird der Bereich zwischen bestehender und geplanter Zufahrt im Bebauungsplan als „Ein- und Ausfahrtbereich“ festgesetzt.

Aufgrund der nur sehr ungenau abschätzbaren Verkehrsmenge erfolgt die Gestaltung der Zufahrt im Weiteren in enger Abstimmung zwischen Hessen Mobil, der Gemeinde und der Bauherrschaft. Grundsätzlich ist durch Zu- und Ablieferverkehr sowie durch Mitarbeiter, Seminarteilnehmer und sonstige Kunden nur mit mäßigem – mittlerem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die verkehrliche Entwicklung bleibt daher abzuwarten, evtl. sind zu gegebener Zeit erhöhte Anforderungen an die

verkehrliche Erschließung erforderlich. Gemäß der Stellungnahme von Hessen Mobil vom 27.08.2019 (Az.: 34 c 2-BE 13.01.2 Zi-19-013804) ist die Leistungsfähigkeit nach HSB 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) dann entsprechend nachzuweisen. In der o.a. Stellungnahme erfolgen weitere Hinweise zur Kostenregelung, Entwässerung, Lage, Planung und Gestaltung der Anbindung.

Als zusätzliche alternative verkehrliche Anbindung kann auch die südöstlich angrenzende „Taufsteinstraße“ genutzt werden.

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 „Grebenhainer Straße“ eingebracht ist und unweit des Plangebietes an die Kläranlage Vaitshain anschließt.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserverwertung und -rückhaltung und einer gedrosselter Abgabe beabsichtigt die Bauherrschaft zahlreiche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Diese Maßnahmen (z.B. freie Versickerung, Rigolenversickerung, Teich und Zisterne) sind aufgrund des frühen Planungsstadiums jedoch noch nicht soweit konkretisiert, dass diese als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden können. Ungeachtet dessen kann sichergestellt werden, dass das Niederschlagswasser nach Rückhaltung, im oder außerhalb des Plangebietes (z.B. auf dem südöstlich angrenzenden Gelände), dem südlich angrenzenden Grabensystem zugeleitet werden kann. Die konkrete Entwässerungsplanung ist im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung mit den Fachbehörden abzustimmen.



Abbildung 8: Grabensystem im Bereich des Plangebietes

6.4.2 Trink- und Löschwasserversorgung

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

Für die Ermittlung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 – Technische Regeln – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) zu beachten und einzuhalten sind. Die konkreten Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Fachbehörden und der Gemeinde abzustimmen.

6.4.3 Elektrotechnische Erschließung und Telekommunikation

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

Die Deutsche Telekom weist in ihrer Stellungnahme vom 13.01.2020 auf nachstehenden Sachverhalt hin:

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für die Herstellung von Hausanschlüssen empfehlen wir jeweils ein Leerrohr mit mindestens 50 mm Durchmesser ausgehend von der Grenze zum öffentlichen Grund bis zu dem geplanten Hausanschlussraum bauseitig vorzusehen. Ferner bitten wir den Vorhabenträger, sich zur Sicherstellung der Anbindung seines Objektes an das Telekommunikationsnetz der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherrenhotline Tel.: 0800 330 1903 in Verbindung zu setzen.

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 Sonstiges Sondergebiet „Manufaktur und Erlebniszentrum für Handwerksprodukte“ sowie im NO des Plangebietes „Private Grünflächen“ zur Ausweisung kommen. Die Ziele und Gründe zur Gebietsausweisung sind in Kapitel 3 erläutert.

7.2 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Tabelle 2: Flächenbilanz - Bestand

Nutzung	Bestand
Gehölzsukzession (im Nordosten des Geltungsbereiches)	580 m ²
Gehölzriegel mit überwiegend Nadelgehölzen (Nordwest- und Südrand des Geltungsbereiches)	1.272 m ²
Gepflegte Rasen- und Wiesenflächen	6.624 m ²
Hausgärten intensiv gepflegte Gärten	292 m ²
Grabeland und mit Rindenmulch bedeckte Flächen	232 m ²
Straßenseitengraben	210 m ²
Basaltschotterflächen	1.184 m ²
Pflasterflächen	531 m ²
Versiegelte Flächen und kleine Nebenanlagen	191 m ²
Bebaute Flächen	821 m ²
Gesamtfläche im Bestand	11.937 m²

Tabelle 3: Flächenbilanz - Planung

Nutzung	Bestand	
Verkehrsflächen	218 m ²	
Sonstiges Sondergebiet (8.671 m ²)	1. Baufläche gemäß GRZ 0,8 und GRZ 0,6	5.487 m ²
	2. zusätzlich eingeschränkt überbaubare Fläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO	1.452 m ²
	3. Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen	563 m ²
	4. verbleibende Grundstücksfreiflächen (Fläche abzgl. Nrn. 1-3)	1.171 m ²
Private Grünflächen (3.046 m ²)	5. Fläche für die Erhaltung von Gehölzen	180 m ²
	6. Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen	528 m ²
	7. Sonstige Grünflächen	2.088 m ²
	8. Grundfläche für bauliche Anlagen	250 m ²
Gesamtfläche	11.937 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 Maßgebliche Art der baulichen Nutzung und Ausweisung von Grünflächen

Mit der FNPÄ und der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt ein Sonstiges Sondergebiet für „Manufaktur und Erlebniszentrum für Handwerksprodukte“ zur Ausweisung.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes sollen folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig sein:

- Handwerksbetriebe und sonstige dem Nutzungszweck untergeordnete Anlagen, deren Schallimmissionsobergrenze an der west- und südwestlichen Grenze des Sondergebietes die Werte eines Mischgebietes nicht überschreiten,
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Ausstellungs- und Verkaufsräume für die im Sondergebiet hergestellten Handwerksprodukte,
- kleinflächige Fachgeschäfte und Versandhandel für Messer, Zubehör sonstige Schmiedartikel sowie Outdoor- und Survivalartikel. Die maximale Gesamtverkaufsfläche darf 800 m² nicht überschreiten.
- Seminar-, Beherbergungs-, Versorgungs- und Eventgebäude für Mitarbeiter sowie für einen wechselnden Personenkreis, wie z.B. Grill- und Schmiedekursteilnehmer,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- die dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.
- Stellplätze sowie sonstige Betriebs- und Lagerflächen

Weiterhin werden im Nordosten des Plangebietes „Private Grünflächen“ festgesetzt. Dieser Bereich soll neben der privaten Nutzung auch für diverse Veranstaltungen und Events genutzt werden.

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) und Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen festgesetzt.

Grundflächenzahl

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.

Das Sonstige Sondergebiet (SO) wird im Bebauungsplan in das SO¹-Gebiet und das SO²-Gebiet unterteilt. Das SO¹-Gebiet umfasst den im überwiegenden bereits überbauten oder in sonstiger Form versiegelten Bereich, hier wird die maximal zulässige GRZ 0,8 ausgenutzt. Im SO² Gebiet erfolgt die Festsetzung einer GRZ 0,6, in diesem Bereich kann für bestimmte bauliche Anlagen (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) 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 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 1,2 (SO¹) bzw. 0,6 (SO²) festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse - Gebäudehöhen

Im Bebauungsplan wird auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet, dies ist möglich, da die Höhe der Gebäude durch die Angabe der maximalen Gebäudehöhen in ausreichendem Maße bestimmt wird.

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.

Für den an die Ortslage angrenzenden südwestlichen Teilbereich (SO¹) sind in Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen Gebäudehöhen von 6,50 m (Traufhöhe) bis 11,00 m (First- bzw. Gebäudehöhe) zulässig. Für den zum Offenland hin orientierten nordöstlichen 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 6,50 m (Traufhöhe) bis 10,00 m (First- bzw. Gebäudehöhe) zulässig.

7.3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Ausweisung von Baugrenzen. 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 am Nordrand des Sonstigen Sondergebietes ein Teilabschnitt der „Grebenhainer Straße“ in den Geltungsbereich integriert.

7.3.5 Grünflächen

Im Nordosten des Plangebietes wird eine ca. 3.050 m² große Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Dieser Fläche soll der privaten Nutzung, aber auch den Seminarteilnehmern dienen. Des Weiteren soll dieser Bereich als Aufenthaltsfläche für spezielle Events die in Verbindung mit der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes, z. B. Tag der offenen Tür, Messermacher-Messe, Grillkurse, Erlebnistage mit verschiedenen Workshops zur Verfügung stehen.

Nach derzeitiger Planung ist u.a. der Neubau eines Gartenhauses (evtl. mit Sauna) und die Einrichtung eines Grillplatzes vorgesehen. Für diese Vorhaben wird eine Grundfläche von maximal 250 m² festgesetzt.

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

Am Nordweststrand und Südostrand des Geltungsbereiches werden Maßnahmen zur äußeren Eingrünung des Plangebietes vorgesehen. Ziel ist der sukzessive Umbau der Fichten- und Kieferneingrünung in landschaftstypische Gehölzriegel mit Laubgehölzen.

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 sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, aus diesem Grund werden im SO¹-Gebiet die Gebäudehöhen und Dachformen an die örtliche Bebauung angepasst. Ungeachtet dessen wird auch dem Wunsch des Investors entsprochen und im SO²-Gebiet auch modernere Dachformen wie z. B. Flach-, Pult- und Kuppeldach mit etwas geringeren Gebäudehöhen zugelassen.

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 ist zulässig.

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. Aus diesem Grund wird eine Zaunhöhe von max. 1,50 m festgesetzt. Die Zäune sind als Hecken sowie als transparente Holz- bzw. Metallzäune zulässig.

8 Planverwirklichende Maßnahmen

Für die zuvor genannten Maßnahmen ist im Plangebiet keine Änderung der Grundstücksstruktur erforderlich. Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich im Eigentum des Investors insofern ist die kurzfristige Realisierung des Vorhabens 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.

Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen, hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nur solche Handwerksbetriebe und gewerblichen Anlagen zulässig sind, deren Schallimmissionsobergrenze an der süd- bis westlichen Außengrenze des Sonstigen Sondergebietes die Werte eines Mischgebietes nicht überschreiten.

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 03.09.2019 wird diesbezüglich auf nachfolgenden Sachverhalt hingewiesen:

„Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans sind immissionsschutzrechtliche Konflikte im Rahmen der Bauleitplanung nicht direkt erkennbar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass geräuschintensive Arbeitsbereiche, wie zum Beispiel Schmiedehämmer o. ä., ausreichend gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung abgeschirmt werden müssen. Sofern zusätzlich keine geräuschintensiven Tätigkeiten im Nachtzeitraum (zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) durchgeführt werden, ist eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der gleichhohen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht zu erwarten. Je nach Art und Umfang der Arbeitsbereiche ist in einem für die Erweiterung der Produktionshalle erforderlichen Baugenehmigungsverfahren eine Schallimmissionsprognose vorzulegen.“

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 Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grebenhainer Straße 3“ möchte die Gemeinde Grebenhain im Ortsteil Vaitshain Bauplanungsrecht für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes 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. 1 bzw. zur 16. 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 Schmiedeglut wird die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes in Vaitshain 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: Sonstiges Sondergebiet

Sonstige Nutzungen: Grünflächen

Maß der baulichen Nutzung: $SO^1 = GFZ 1,2$ und $SO^2 = GFZ 0,6$

$SO^1 = GRZ 0,8$ und $SO^2 = GRZ 0,6$

Höhe der baulichen Anlagen: max. 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 0) verwiesen.

11.1.3 Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich der 16. FNPÄ und des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt am Nordostrand der Ortslage Vaitshain.

11.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,2 ha. Der westliche Teilbereich dieser Fläche (in der nachfolgenden Abbildung als Teilbereich 1 bezeichnet) ist durch frühere Nutzungen zum überwiegenden Teil bereits bebaut bzw. durch andere Nutzungen (Stell- und Lagerplatz) massiv beansprucht, der betreffende Bereich wird daher dem Innenbereich zugerechnet und im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt.

Im Teilbereich 2 (s. Abbildung 9) umfasst das SO²-Gebiet mit einer Fläche von 6.010 m². Dieser Bereich kann gemäß der festgesetzten GRZ 0,6 i.V.m. einer möglichen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu 80% überbaut oder in sonstiger Form versiegelt werden. Dies entspricht einer Fläche von ca. 4.810 m², abzgl. der vorhandenen Bebauung, Versiegelung sowie der Schotterflächen mit einer Fläche von 720 m², beträgt der Umfang der möglichen maximalen Neuversiegelung ca. 4.090 m². Hierfür wird im Wesentlichen die Rasenfläche beansprucht.

Im Teilbereich 3 (s. Abbildung 9) erfolgt lediglich die Neuanlage einer Ein- und Ausfahrt in einer Breite von ca. 6,0 m, hierfür wird eine Fläche von ca. 30 m² beansprucht.

Im Teilbereich 4 (s. Abbildung 9) erfolgt gemäß der festgesetzten Grundfläche eine maximale Flächenbeanspruchung von 250 m², beansprucht wird auch Rasenfläche.

Zusammenfassend erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine zu berücksichtigende maximale Neuversiegelung von etwa 4.340 m².



Abbildung 9: Abgrenzung der Eingriffsbereiche (Kartengrundlage Bestandsplan, s. Anlage)

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

Die „vorläufige“ Umweltprüfung beschränkt sich auf die Untersuchungskriterien (Nutzungs- und Biotopkartierung) und Prüfmethode, 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 endgültigen 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,

Haupteinheitengruppe: Osthessisches Bergland

Haupteinheit: Hoher Vogelsberg (mit Oberwald) (351)

Teileinheit: Östlicher Hoher Vogelsberg (351.1)

12.1.2 Geologie und Boden

Das Plangebiet ist dem geologischen Strukturraum „Vulkangebiet Vogelsberg“ zuzuordnen. Den geologischen Sockel des Plangebietes bildet tertiärer Basalt (HLNUG-4, 2019).

Nach dem Bodenviewer von Hessen (HLNUG-2, 2019) liegt das Plangebiet im Bereich:

Hauptgruppe: Böden aus fluviatilen Sedimenten
Gruppe: Böden aus Auensedimenten
Untergruppe: Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten
Bodeneinheit: Auengleye mit Gleyen und Pseudogley-Gleyen
Substrat: aus 6 bis 10, z.T. >10 dm Auenschluff und/oder -ton, z.T. aus anderen fluviatilen Sedimenten (Holozän) über Terrassensand (Pleistozän)
Morphologie: Bachauen und unebene Talböden in Basaltgebieten

In der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewer Hessen (HLNUG-2, 2019), wird das Plangebiet der Stufe „gering“ zugerechnet (s. Abbildung 10). Die Ertragsmesszahl der Bodenschätzung (Acker- bzw. Grünlandzahl) liegt im Plangebiet bei 38 und in der Gemarkung Vaitshain bei 36.

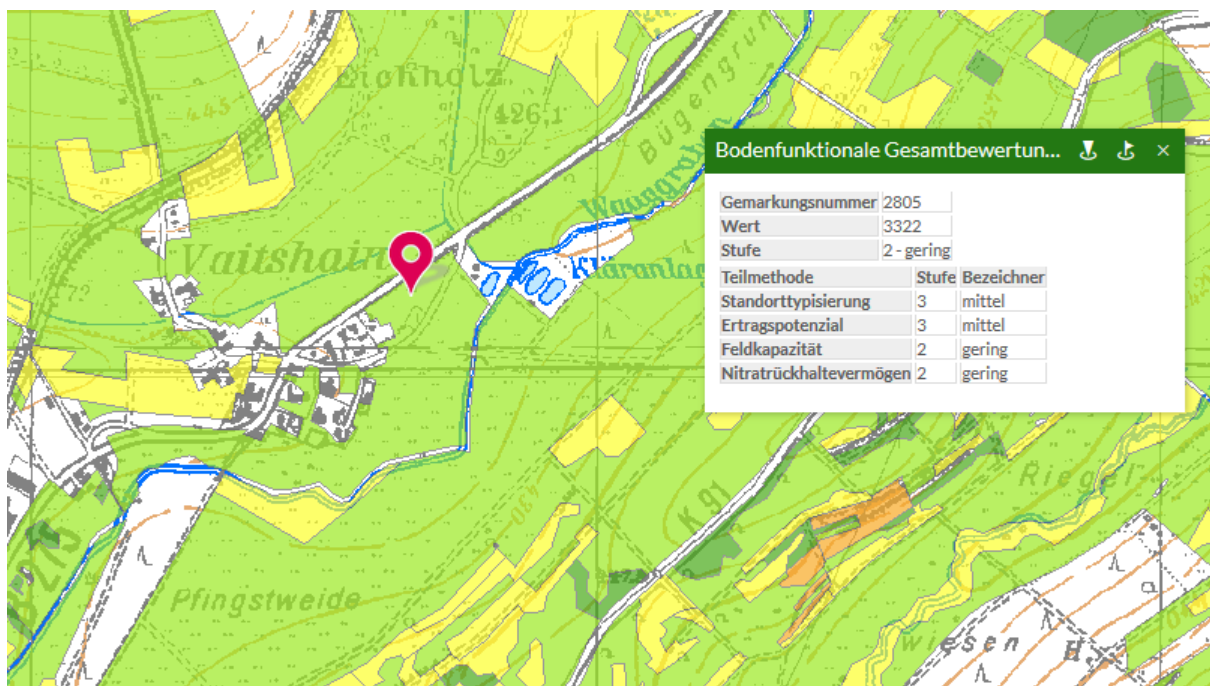


Abbildung 10: Bodenfunktionsbewertung nach BodenViewer Hessen 2013 (HLNUG-3, 2019)

Baubedingte Wirkungen:

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 bzw. 0,8 festgesetzt, hieraus resultiert eine maximale zusätzliche Versiegelung durch Bebauung und sonstige Flächenbefestigungen von ca. 4.340 m² (vgl. Kapitel 0), diese Flächenbeanspruchung erfolgt im Wesentlichen durch die Überbauung von Rasenflächen.

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 Sonstiges Sondergebiet können Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen 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 4: 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	<ul style="list-style-type: none"> • Es wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 3 und 12.4 verwiesen.
	Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der bereits erfolgten Versiegelung wird eine GRZ von 0,6 bzw. 0,8 festgesetzt – es wird eine optimale bauliche Ausnutzung des Sonstigen Sondergebietes angestrebt.
	Erschließung und Baufenster	<ul style="list-style-type: none"> • Mit Ausnahme der Herstellung der Ein- und Ausfahrt ist keine zusätzliche verkehrliche Erschließung erforderlich • Im Plangebiet sind überwiegend mäßig große Baukörper zu erwarten - größere Erdmassenbewegungen wie bei großen gewerblichen Bauten sind aufgrund des ebenen Baufeldes nicht zu erwarten.
Bodenbeurteilung	Bodenfunktionen	<ul style="list-style-type: none"> • Die Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes sind z.T. bereits erheblich mäßig anthropogen verändert – zusätzliche maßgebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind nur im SO² Gebiet zu erwarten.
	Archivfunktion	<ul style="list-style-type: none"> • Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.
	Empfindlichkeit / Erosionsgefährdungspotential	<ul style="list-style-type: none"> • Im Plangebiet besteht keine Erosionsgefährdung.
	Vorbelastung	<ul style="list-style-type: none"> • Auf Grund der Vornutzung durch die Firma Volk (Produktion und Vermarktung von selbst hergestellten sowie von anderen Anbietern hergestellten Gartenmöbel aus Holz, Saunen, Pavillons und Gartenhäuser) musste davon ausgegangen werden, dass auf der Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Holzschutzmittel, Imprägniermittel, Farbe, etc.) <p>Gemäß Recherchen der Gemeinde Grebenhain zu Folge war das Außengelände des Grundstücks Gemarkung Vaitshain, Flur 1, Flurstück 25/3 nicht in die Produktion der Fa. Volk einbezogen. Daher wird davon ausgegangen, dass damit ein „Anfangsverdacht“ ausgeschlossen werden kann. Dennoch handelt sich somit um einen Altstandort, der vom Regierungspräsidium Gießen erfasst und in der AFD aufgenommen wurde. Er wird dort unter der Schlüssel-Nr535.007.120-000.016 geführt. Als Status für die Gesamtfläche wurde „Anfangsverdacht nicht bestätigt“ vermerkt.</p> <p>Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden Komma sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen. Auf den vorstehenden Sachverhalt wird im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan nachrichtlich hingewiesen.</p>
Nutzungshistorie	<ul style="list-style-type: none"> • vgl. Vorbelastung (s.o.)- 	

<p>Bauzeitliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung</p>	<p>Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 - HMKLV, 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 auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau
	<p>Lagerung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 kontrollieren. - siehe hierzu auch Kapitel 6. Zwischenlagerung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMKLV, Stand März 2017“.
<p>(Wieder-) Einbau von Boden / Verwertung / Nachbereitung</p>		<ul style="list-style-type: none"> • fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, 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

Das Plangebiet berührt weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete, maßgebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind daher nicht zu prognostizieren.

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 800 mm bis 1.000 mm im Jahr relativ hoch. Die durchschnittliche Temperatur liegt bei ca. 7°C. Nach ELLENBERG (ELLENBERG, 1974) wird der Planungsraum in der 11-stufigen Skala als „kühl“ eingestuft.

Aufgrund einer eher lockeren Bebauung 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 „Feuchter Bergahorn-Eschenwald“ im Übergang zum Stieleichen-Hainbuchen-Auenwald, örtlich mit Erlenwald ausbilden. Als bodenständige Gehölze sind folgende Arten zu nennen:

Bäume: Buche, Bergahorn, Esche, Spitzahorn, Bergulme, Hainbuche, Stieleiche, Vogelkirsche, Feldahorn, Winterlinde

Sträucher: Weißdorn, Hasel, Rote Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Traubenkirsche, Gewöhnlicher Schneeball.

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 07.05.2019 durchgeführt. Die Realnutzungskartierung ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Das Plangebiet ist im westlichen Teilbereich durch Bebauung, Flächenversiegelung und Schotterflächen für Stellplätze und Lagerflächen geprägt (s. Abbildung 11 und Abbildung 12). Diese Flächen haben keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt.



Abbildung 11: Gebäudebestand, Zufahrten und Zuwegungen

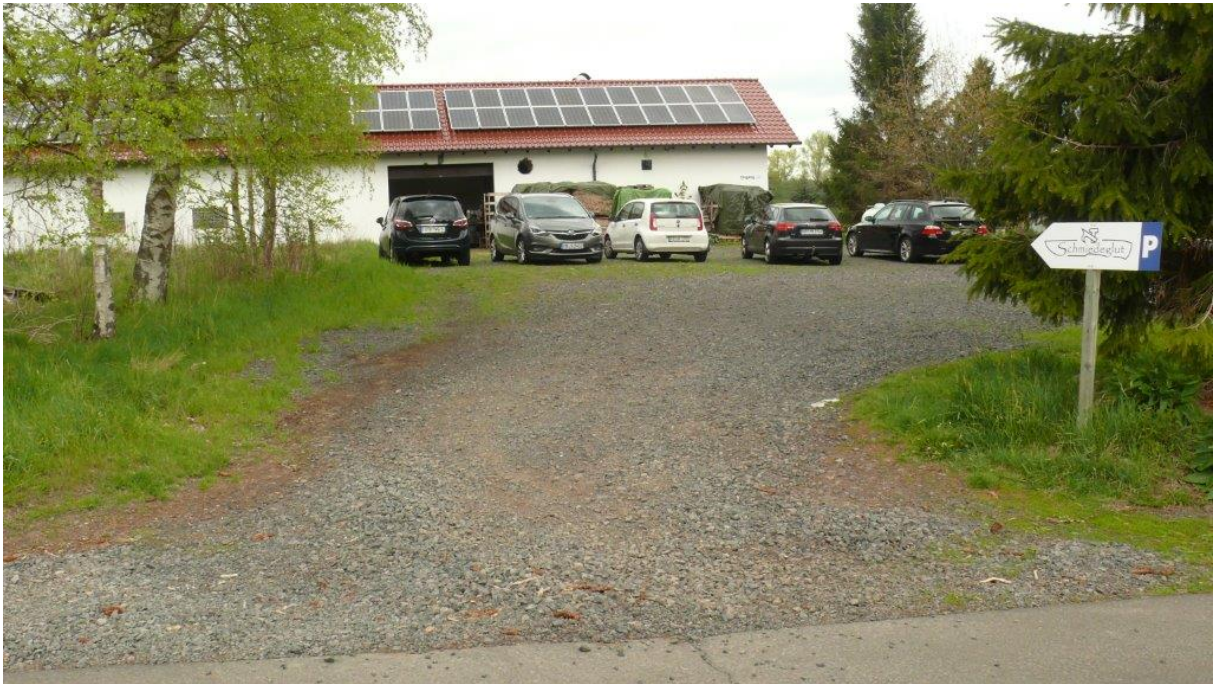


Abbildung 12: Stellplätze im Bereich der Zufahrt von der Taufsteinstraße

Zukünftig ist eine zusätzliche Betriebserweiterung in nordöstliche Richtung geplant, für diese Erweiterung werden Rasenflächen auf einer Fläche von maximal zusätzlich 4.340 m² beansprucht. Die mehrschürige Rasenfläche ist in ihrer Artenzusammensetzung geringwertig, auf spezielle floristische Untersuchungen wurde daher verzichtet (s. Abbildung 13). Außerdem ist in diesem Bereich die Rodung des Fichtengehölzes sowie die Verpflanzung der jungen Obstgehölze erforderlich.



Abbildung 13: Blick auf das Betriebsgelände aus nordöstlicher Blickrichtung

Landschaftsgliedernde Elemente sind nur in Form von Fichteneingrünungen am Nordwest und Südostrand vorhanden.

Fauna - Beobachtungen:

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der sonstigen Versiegelung sowie der beanspruchten Rasenflächen ist nicht davon auszugehen, dass durch die Ausweisung des Baugebietes seltene oder bedrohte Tierarten nachhaltig betroffen werden.

Im Rahmen zahlreicher sporadischer Begehungen zwischen Januar und Juli 2019, 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 Habitats. Solche Habitats 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 beanspruchten Rasenfläche 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 nach derzeitigem Kenntnisstand, 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 nordöstlich an die Ortslage Vaitshain an. Im Norden, Osten und Süden grenzt Offenland an.

Aufgrund der umfassenden randlichen Fichteneingrünung ist die Einsehbarkeit des Gebietes nicht oder nur sehr eingeschränkt gegeben, maßgebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird beabsichtigt die Fichteneingrünung in Laubgehölzhecken umzubauen.

Die Erholungseignung des Plangebietes ist aufgrund seiner Ausstattung als „gering“ einzustufen.

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 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 nach derzeitigem Kenntnisstand keine maßgeblichen Störwirkungen ausgehen. Städtebauliche Spannungen mit der angrenzenden Nachbarschaft sind nicht bekannt. Vorsorglich wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Baugebiet nur Handwerksbetriebe und sonstige dem Nutzungszweck dienende gewerbliche und sonstige Anlagen zulässig sind, deren Schallimmissionsobergrenze an der süd- bis westlichen Außengrenze des Sondergebietes die Werte eines Mischgebietes nicht überschreiten. Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 03.09.2019 wird diesbezüglich auf nachfolgenden Sachverhalt hingewiesen:

„Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans sind immissionsschutzrechtliche Konflikte im Rahmen der Bauleitplanung nicht direkt erkennbar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass geräuschintensive Arbeitsbereiche, wie zum Beispiel Schmiedehämmer o. ä., ausreichend gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung abgeschirmt werden müssen. Sofern zusätzlich keine geräuschintensiven Tätigkeiten im Nachtzeitraum (zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) durchgeführt werden, ist eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der gleichhohen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht zu erwarten. Je nach Art und Umfang der Arbeitsbereiche ist in einem für die Erweiterung der Produktionshalle erforderlichen Baugenehmigungsverfahren eine Schallimmissionsprognose vorzulegen.“

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.

12.1.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

12.1.11 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 zum Planungszeitpunkt vorhandenen Nutzungen ergibt.

Das Plangebiet wird in der zuvor beschriebenen Form bereits seit mehreren Jahren als gewerblicher Betriebsstandort unterschiedlicher Firmen genutzt, seit 2015 wird das Areal durch die Firma Schmiedeglut 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 Fortentwicklung des Betriebes in nordöstliche Richtung, hierdurch werden Grünflächen 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 bereits bestehenden Lärm- und Staubimmissionen als Vorbelastung zu bewerten. Im Rahmen der zukünftigen Bebauung ist davon auszugehen, dass durch entsprechende bauaufsichtliche Bestimmungen die Belastungen auf das zulässige Maß begrenzt werden.

12.2.2 Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen

Mit Ausnahme der Überbauung und Versiegelung bisheriger Rasenflächen 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 bereits gegebenen Emissionen 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 erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser ist über die kommunalen Entwässerungsanlagen der Kläranlage in Vaitshain zuzuführen. Das Niederschlagswasser soll ggf. nach Rückhaltung innerhalb des Plangebietes dem östlich an des Plangebiet angrenzenden Grabensystem zugeleitet werden.

Mit dem Sonstigen Sondergebiet sind zukünftig weitere Abfallmengen verbunden. Die ordnungsgemäße Entsorgung im Gemeindegebiet Grebenhain erfolgt getrennt nach Biomüll, Wertstoff- und Restmüll.

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

Mit der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes 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.

Das Sonstige Sondergebiet weist keine besondere Anfälligkeit für Störfälle im Sinne der Störfallverordnung 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 dem 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 5 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 5 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 können die Umweltfolgen dieser Wechselwirkung als „mäßig“ 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 5: 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, bzw. 0,8 hierdurch wird innerhalb des Baugebietes zwar ein höherer Versiegelungsgrad erreicht, allerdings wird durch optimale Ausnutzung des Sonstigen Sondergebietes der Siedlungsdruck auf Offenlandflächen vermindert.

Niederschlagswasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen, die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in östliche Richtung in das dort bestehende Grabensystem.

Versiegelung

Für die Befestigung von nicht stark frequentierten Zuwegungen und Zufahrten sind möglichst 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.

Altlasten

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden Komma sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Gehölzpflanzungen

Am Nordwest- und Südostrand des Geltungsbereiches wird der Umbau der Fichteneingrünung in Laubgehölzhecken beabsichtigt, hierdurch kann eine gute Eingrünung des Baugebietes erreicht werden.

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

Die Veranlassung zur Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes ist die Sicherung und Fortentwicklung des Betriebsstandortes der Firma Schmiedeglut im Ortsteil Vaitshain. Bei dem betreffenden Standort handelt es sich um ein Areal, welches aufgrund der historischen Nutzung bereits in nicht unerheblichem Umfang durch die Firma Volk (Produktion und Vermarktung von selbst hergestellten, sowie von anderen Anbietern hergestellten, Gartenmöbel aus Holz, Saunen, Pavillons und Gartenhäusern) als Produktionsstätte sowie als Lager- und Ausstellungsfläche genutzt wurde. Der Gebäudebestand sowie die befestigten Flächen stammen zum überwiegenden Teil aus dieser Zeit. Nach Nutzungsaufgabe der Firma Volk konnte durch die Ansiedlung der Firma Schmiedeglut eine adäquate Nachnutzung für das Betriebsgelände gefunden werden. Mit der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung des Areals, wurde gemäß § 1 a BauGB ein maßgeblicher Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet.

Aufgrund der überaus positiven Betriebsentwicklung ist nunmehr eine Betriebserweiterung im nordöstlichen Anschluss an das bestehende Betriebsgelände beabsichtigt. 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.

Im Flächennutzungsplan ist nur der südwestliche Teilbereich des Plangebietes als „Gemischte Baufläche“ dargestellt, der überwiegende nordöstliche Teilbereich ist als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan stellt direkt angrenzend an das Plangebiet nördlich der Grebenhainer Straße (B 275) Gemischte Bauflächen dar. Diese Flächen sind im RPM 2010 zudem als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt.

Eine gewerbliche Nutzung der nördlich der B 275 ausgewiesenen Bauflächen durch die Firma Schmiedeglut wäre insbesondere aus betriebslogistischen Gründen unzweckmäßig. Die B 275 stellt an dieser Stelle am Ortseingang eine räumliche Zäsur dar und müsste im Rahmen der innerbetrieblichen und sonstigen Nutzung durch Mitarbeiter und Betriebsfahrzeuge (z.B. Stapler) permanent überquert werden. Der permanente Seitenwechsel würde sowohl für Mitarbeiter als auch die Verkehrsteilnehmer gleichermaßen eine Gefahrenquelle darstellen.

Aufgrund der am Standort bereits getätigten Investitionen i.V.m. den betriebslogistischen Abläufen ist die Standortentwicklung südlich der B 275 alternativlos.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,2 ha. Der südwestliche Teilbereich mit einer Fläche von ca. 3.000 m², weist infolge früherer Nutzungen bereits einen erheblichen Gebäudebestand auf, sodass dieser Bereich dem Innenbereich zugeordnet werden kann, für den keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Für den nordöstlichen Bereich mit einer Fläche von 9.014 m² wurde eine Bilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung 2018 (KV 2018) durchgeführt. Die Biotopwertbilanzierung ist als Anlage 3 dieser Begründung beigefügt. Nach der Biotopwertermittlung ergibt sich ein Biotopwertdefizit von 31.598 Punkten. Diese Differenz soll durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus der Naturschutzersatzmaßnahme „Alte Burg“ (Gemeinde Grebenhain, Gemarkung Schotten/Kaulstoß, Flur 8.4, Abteilung 1 A0) ausgeglichen. Ziel der Maßnahme ist der Aufbau naturnaher Waldränder. Die Durchschnittsaufwertung beträgt 9 Punkte/m², daraus resultiert ein Ausgleichsflächenbedarf von 3.511 m² (vgl. Anlage 3).

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 6: 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 wasserlässiger Bodenbeläge im Bereich sämtlicher Stellplätze und Zufahrten. Rückhaltung des Niederschlagswassers 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 Immissionschutzrecht, 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 beigelegt 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 Ostrand der Ortslage Vaitshain die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. ca. 1,2 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.

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.

HLNUG-1. (23. 01 2019). Von Natureg Viewer:

<http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de> abgerufen

HLNUG-2. (29. 07 2019). Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. Von BodenViewer Hessen - Bodenhauptgruppen:

<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> abgerufen

HLNUG-3. (29. 07 2019). Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. Von BodenViewer Hessen - Bodenfunktionsbewertung:

<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>
abgerufen

HLNUG-4. (29. 07 2019). Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie . Von
Geologie Viewer:

<http://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>
abgerufen

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.

Abkürzungsverzeichnis

AFD	Altflächendatei
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung)
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FISt	Flurstück
FNP	Flächennutzungsplan
FNPÄ	Flächennutzungsplanänderung
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HAltBodSchG	Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung
HBO	Hessische Bauordnung
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz
HStrG	Hessisches Straßengesetz
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 tricuspidata*, 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

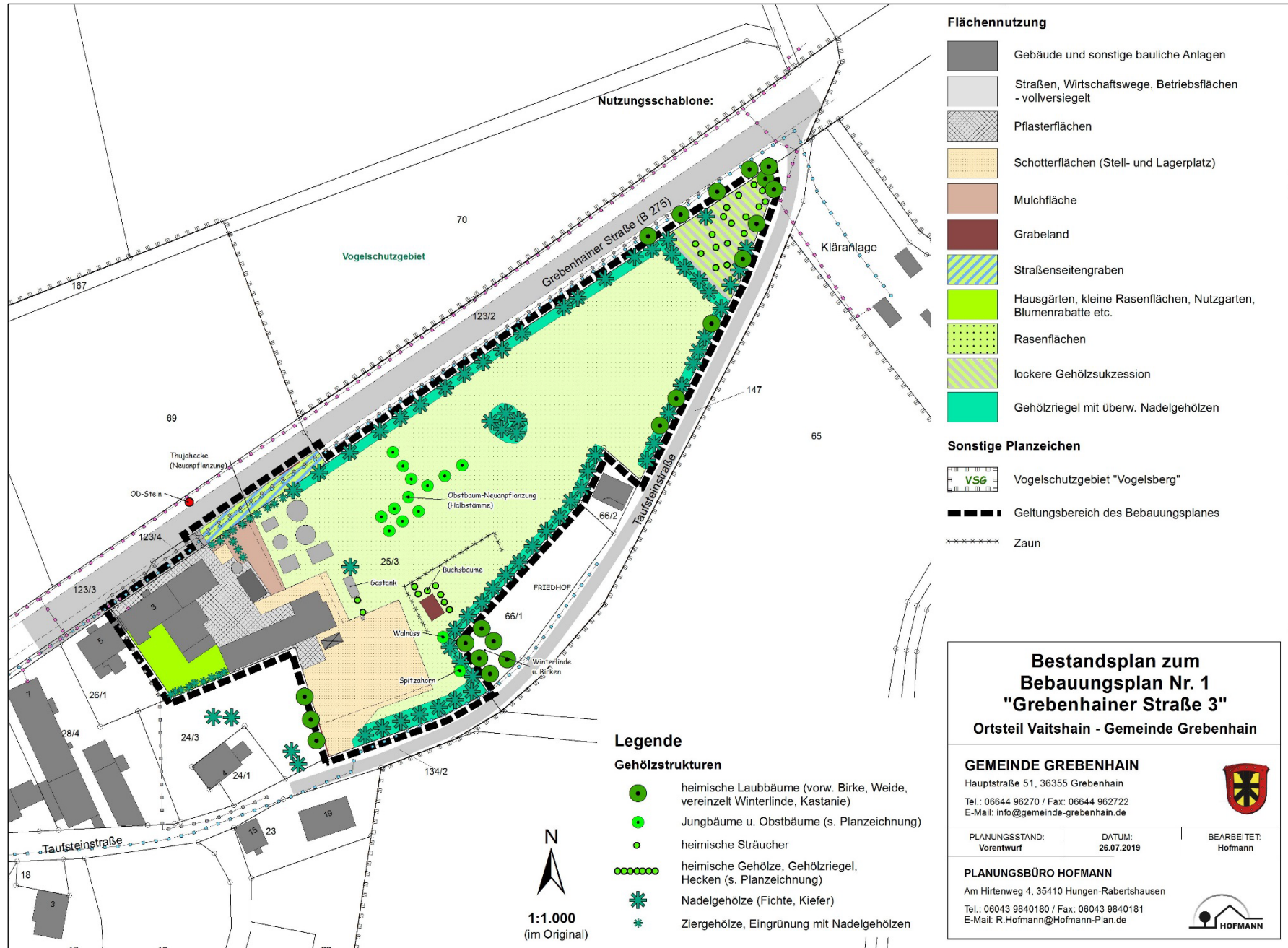
Zimmers Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge in Typen, Nancy Mirabelle, Wangenheims Frühzwetschgen

sowie

Walnuss

Speierling

Anlage 2



Anlage 3

Blatt Nr.		Ausgleichsberechnung nach § 15ff HAGBNatSchG und KV (ggf. zusätzliche Zeilen vor den Zeile 16 bzw. 24 einfügen)																							
Maßnahme: Baugebungsplan Nr. 1 "Grebenhainer Straße 3" im Ortsteil Vaitshain, Gemeinde Grebenhain																									
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV											WP /qm		Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert		Differenz						
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung													vorher		nachher		vorher		nachher						
Teilf.-Nr.	Typ-Nr.	Bezeichnung / Kurzform								§ 30 LRT	Zus-Bew			Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10							
1	2a	2b								2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13			
Stand und 2. nach Ausgleich											Übertrag v. Bl. Nr.														
1. Bestand vor Eingriff																									
	01.162	Schlagfluren, -Sukzession im und am Wald vor Kronenschluss										36	588					21168				21168			
	02.500	Standortfremde Hecken-/Gebüsche (standortfremde, nicht heimische oder nicht gebiets eigene Gehölze sowie Neuanlage im Innenbereich) auch Anpflanzungen, die die Mindestanforderungen von 02.400 nicht erfüllen										20	1218					24360				24360			
	09.160	Straßenränder mit Entwässerungsmulde, Mittelstreifen, intensiv gepflegt										13	83												
	10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird - voll versiegelte Flächen										6	108					648				648			
	10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird - teilversiegelte Flächen										6	568					3408				3408			
	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend										14	6449					90286				90286			
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz																									
	01.162	Schlagfluren, -Sukzession im und am Wald vor Kronenschluss										36			588			0		21168		-21168			
	02.500	Standortfremde Hecken-/Gebüsche (standortfremde, nicht heimische oder nicht gebiets eigene Gehölze sowie Neuanlage im Innenbereich) auch Anpflanzungen, die die Mindestanforderungen von 02.400 nicht erfüllen = Bepflanzung im Bereich des Sondergebietes										20			570			0		11400		-11400			
	02.500	Standortfremde Hecken-/Gebüsche (standortfremde, nicht heimische oder nicht gebiets eigene Gehölze sowie Neuanlage im Innenbereich) auch Anpflanzungen, die die Mindestanforderungen von 02.400 nicht erfüllen = Bepflanzung im Bereich der Grünfläche										20			480			0		9600		-9600			
	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.										3			83			0		249		-249			
	10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird = Überschreitung der GRZ 0,6										6			1177			0		7062		-7062			
	10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird = zulässige Grundfläche im Bereich der Grünfläche										6			250			0		1500		-1500			
	10.710	Dachfläche nicht begrünt										3			3531			0		10593		-10593			
	11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten Bereich: Grünfläche										20			1728			0		34560		-34560			
	11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten Bereich: Sondergebiet										20			607			0		12140		-12140			
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. ____														9.014		9.014		139.870		108.272		31.598			
Zusatzbewertung (s. Blatt Nr. __):																									
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (s. Blatt Nr. __)																									
Summe																						31.598			
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben											Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO		Kostenindex KI												
											Summe EURO		+ reg. Bodenwertanteil												
													=KI+Bwa												
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!											EURO Ersatzgeld														

Tabelle: Biotopwertermittlung für das Baugebiet im Bereich „Grebenhainer Straße 3“ im Ortsteil Vaitshain

