

GEMEINDE GREBENHAIN



Zusammenfassende Erklärung

für die

16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grebenhain - Bereich „Grebenhainer Straße“ im Ortsteil Vaitshain

sowie für den

Bebauungsplan Nr. 1 „Grebenhainer Straße“ im Ortsteil Vaitshain



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

1. Grundlagen

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

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

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

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

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

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 10.03.2020 beschlossen, in gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan Nr. 1 "Grehenhainer Straße" als Satzung beschlossen. Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte mit der Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen vom 13.07.2020.

2. Anlass des Plans

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. Der Betrieb ist überregional bis ins Ausland tätig.

Die im Betrieb 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 Flächennutzungsplans 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 auch die Ausweisung von Grün- und Gehölzflächen.

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.

3. Verfahrensablauf

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

4. Umweltbelange

Das durch den Bebauungsplan ausgewiesene Baugebiet hat eine Größe von etwa 1,2 ha, es handelt sich um teils bebaute - überwiegend jedoch Grundstücksfreiflächen.

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des FNP und des Bebauungsplans Nr. 1 liegt außerhalb von festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Baugebietsausweisung nicht unmittelbar betroffen.

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

Die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in den Boden- und Wasserhaushalt, können jedoch nicht durch grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Aus diesem Grund erfolgt der Ausgleich durch Verwendung von Ökopunkten der Naturschutzersatzmaßnahme „Alte Burg“.

5. Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung umweltrelevanter Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 01.08.2019 bis einschl. 02.09.2019 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 23.12.2019 bis einschl. 31.01.2020.

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

6. Behördenbeteiligung und Abwägung umweltrelevanter Belange

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 30.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und mit Schreiben vom 16.12.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt.

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

1. Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4 Altlasten und Bodenschutz (Schreiben vom 03.09.2019):

Anregung:

Aufgrund der Vornutzung wurde eine Historische Erkundung empfohlen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können.

Abwägung

Hinsichtlich der Untersuchung von Altstandorten, Altablagerungen usw. erfolgte eine intensive Abstimmung zwischen der Vorbesitzerin und der Gemeinde Grebenhain.

Im Rahmen der Abstimmung wurde der Gemeinde Grebenhain schriftlich versichert, dass die Außenbereichsfläche des Grundstücks Gemarkung Vaitshain, Flur 1, Nr. 25/3 nicht in die Produktion der Firma Volk einbezogen war, sondern überwiegend landwirtschaftlich genutzt wurden. Aus genannten Gründen werden vertiefende Untersuchungen nicht für erforderlich erachtet.

Dieser Sachverhalt wurde dem Regierungspräsidium Gießen (Dezernat 41.4) mit dem Schreiben der Gemeinde Grebenhain vom 16.10.2019 mitgeteilt.

2. Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4 Altlasten und Bodenschutz (Schreiben vom 03.09.2019):

Anregung:

Hinsichtlich erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen wurde auf die Hessische Kompensationsverordnung und Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts in der Bauleitplanung nach BauGB“ hingewiesen.

Abwägung

Hinsichtlich der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Grebenhain bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht an standardisierte Bewertungsverfahren gebunden ist; diese dienen lediglich der Plausibilitätskontrolle.

Ungeachtet dessen erfolgt im weiteren Verfahren die Bilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung von 2018. Der erforderlichen Ausgleich erfolgt durch Ausbuchung von Ökopunkten aus dem Ökopunktekonto der Gemeinde Grebenhain

3. Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4 Altlasten und Bodenschutz (Schreiben vom 03.09.2019):

Anregung:

Die Maßnahmen zum Schutzgut „Boden“ sind festzusetzen.

Abwägung

Die betreffenden Maßnahmen zum Schutz des Bodens werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich aufgeführt. Auf eine verbindliche Festsetzung der einschlägigen Empfehlungen und Anweisungen zum Schutz des Bodens wird hingegen verzichtet.

Anmerkung:

Der Bebauungsplan ist ein städtebauliches Instrument, aus diesem Grund müssen alle seine Festsetzungen und sonstigen Regelungen bodenrechtlich relevant sein. Hinweise, Anweisungen und Empfehlungen zum Schutz des Bodens wirken sich nicht unmittelbar auf die Bodennutzung im Plangebiet aus, sind daher keine Maßnahmen im planungsrechtlichen Sinn und können demzufolge nur in bestimmten Fällen festgesetzt werden.

4. Regierungspräsidium Gießen, Dez. 43.2 Immissionsschutz (Schreiben vom 03.09.2019):

Anregung:

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.

Abwägung

Auf der Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Der Sachverhalt wird in die Begründung übernommen.

7. Sonstige Regelungen und Rechtskraft

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

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

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

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Grebenhain

Grebenhain,

.....

S. Stang
(Bürgermeister)