

## **Bauleitplanung der Stadt Grebenau, Stadtteil Grebenau**

### **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grebenau Nord“- 4. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

#### **Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB**

(1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grebenau hat am 29.01.2020 gemäß § 3 Abs.2 BauGB die Offenlage der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grebenau Nord“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich in der Kernstadt beschlossen.

(2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen und umfasst folgende Flurstücke: 370/16 tlw., 388 tlw., 433/7 tlw. in der Flur 1 und die Flurstücke 6/1, 6/2 und 104/2 tlw. in der Flur 2, Gemarkung Grebenau. Erfasst werden die westlichen Bereiche des Firmengeländes PBS, nordwestlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Landesstraße L 3161 (Am Berg).

(3) Planziel der 4. Änderung und Erweiterung ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Errichtung von Mitarbeiterstellplätzen für den südlich angrenzenden gewerblichen Betrieb. Im Bebauungsplan sowie in der Änderung des Flächennutzungsplanes gelangt zur Ausweisung/Darstellung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Parkfläche. Darüber hinaus soll die Erschließungssituation des gewerblichen Betriebs durch eine zusätzliche Ausfahrt auf dem Betriebsgelände verbessert werden. Zusätzlich soll die Anbindung des Betriebsgeländes an die Landesstraße optimiert werden. Die Belange von Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln. Neben der Ausweisung von Bauflächen werden grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Die Ziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

(4) Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht und die umweltrelevanten Informationen und Stellungnahmen werden mit öffentlich ausgelegt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte gemäß den Vorgaben des BauGB und diente im Hinblick auf die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag. Der Umweltbericht umfasst neben einem einleitenden Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erhebli-

chen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der **umweltrelevanten Schutzgüter und Informationen** umfasst u.a. den § 1 Abs.6 Nr.7a-j BauGB:

- Boden und Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Hinweise zur Betroffenheit von oberirdischen Gewässern sowie Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten und außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.
- Klima und Luft: Auswirkungen des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie das Lokal- bzw. Kleinklima.
- Tiere und Pflanzen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, Eingriffsbewertung, Beschreibung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb und außerhalb des Plangebietes, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz.
- Biologische Vielfalt: Feststellung keiner nachteiligen Wirkungen des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Gegenüber der bisherigen Ausweisung als Gewerbegebiet fallen diese Auswirkungen geringer aus.
- Natura-2000-Gebiete: Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten ist nicht gegeben, Auswirkungen auf die Schutzziele der nächstgelegenen Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.
- Sonstige Schutzgebiete: Betroffenheit von sonstigen Schutzgebieten (Naturschutzgebieten) ist nicht gegeben.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine zusätzlichen negativen Auswirkungen des Plangebietes auf die angrenzenden Nutzungen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der Entfernung zur Ortslage nicht zu erwarten. Keine Bedeutung des Plangebietes für die Erholungsfunktion.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Beeinträchtigungen der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität im Zuge der Planung ist nicht zu erwarten.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu dem durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich. Die vorliegende Planung sieht zusätzlich zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit unterschiedlichen Entwicklungszielen innerhalb des Plangebietes die Aufnahme einer externen Ausgleichsfläche vor. Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplanes auftreten können. Der Umweltbericht beinhaltet des Weiteren eine Potenzialabschätzung zur Betroffenheit der planungsrelevanten Tierarten. Weitere umweltbezogene Informationen liegen nicht vor.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB sind umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Wesentliche

Sachverhalte werden zusammenfassend nach Themenblöcken (Schutzgüter) und Verfasser der Stellungnahmen aufgeführt:

- Boden und Wasser:

Hinweise zur Entwässerung des Gebietes, Hydrologie und Ingenieurgeologie, Baugrund und Bodenschutz, zur Entwässerung des Plangebietes, zum anfallenden Niederschlagswasser und zu Oberflächenwasser, zur geplanten Regenrückhaltung, ein Hinweis auf eine ehemalige Deponiefläche / Altablagerung, zum Vorsorgenden Bodenschutz, zum Bodenschutz allgemein, zu Erosionen, Hinweise zu Spuren ehemaligen Bergbaus, Betroffenheit von landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Lage außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt, Hinweise zur Grünabfallkompostierung (HLNUG, LK VB Gesundheitsamt, Hessen Mobil, LK VB Untere Naturschutzbehörde, LK VB Wasser- und Bodenschutz, RP Gießen Dez. Grundwasserschutz und Bergaufsicht, Altlasten, Bodenschutz, Landwirtschaft sowie der ZAV).

- Klima und Luft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Tiere und Pflanzen:

Hinweise zum Eingriff in die Wiesenflächen und zu den Kompensationsmaßnahmen bzw. Bewirtschaftung der Flächen, zur Gestaltung der Böschungsbereiche und Anpflanzungsflächen (LK VB Untere Naturschutzbehörde, Amt für den ländlichen Raum,).

- Biologische Vielfalt:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Landschaft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Natura-2000-Gebiete:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Sonstige Schutzgebiete:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:

Hinweis auf eine ehemalige Deponiefläche / Altablagerung, Hinweise zu Immissionen, keine Hinweise zu Kampfmitteln, (Hessen Mobil, LK VB Untere Naturschutzbehörde, RP Darmstadt KMRD, RP Gießen Dez. Altlasten, Bodenschutz, Immissionsschutz sowie der ZAV).

- Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

Die umweltrelevanten Stellungnahmen werden zusammen mit der Umweltprüfung (Umweltbericht), in der die Aspekte der Kompensation und Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG behandelt sind sowie dem Gutachten zum Thema Artenschutz öffentlich ausgelegt.

(5) Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) liegen die Planentwürfe (Bebauungsplan und FNP-Änderung) einschließlich Begründung, Umweltbericht und den o.g. umweltrelevanten Stellungnahmen zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom

**04.06.2020 – 17.07.2020 einschl.**

in der Stadtverwaltung Grebenau, Zimmer Nr. 1, Amthof 2, 36323 Grebenau, während der Dienststunden sowie nach Vereinbarung öffentlich aus. Jedermann hat in dieser Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Information sowie zur Äußerung von Anregungen und Hinweisen (z.B. schriftlich, zu Protokoll oder per Email). Die Stellungnahmen können auch per E-Mail (fischer@fischer-plan.de) beim Planungsbüro abgegeben werden.

(6) Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden die Planunterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt und können auf der Homepage der Stadt ([www.Grebenau.org](http://www.grebenau.org)) unter der Rubrik <http://www.grebenau.org/Bauleitplanung.html> eingesehen und heruntergeladen werden. Das Aufsuchen der Stadtverwaltung und das Einsehen der Unterlagen dort kann somit vermieden werden. Es kann daher auch eine Stellungnahme per Email abgegeben werden.

(7) In Ergänzung der o.g. Ausführungen weist die Stadt Grebenau aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung und auf geänderte und ergänzte Einsichtmöglichkeiten der Planunterlagen hin.

(8) In Ausführung des § 3 Abs.2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) liegen die Planunterlagen des Bebauungsplanes aus, allerdings wird die Auslegungsfrist von einem Monat angemessen um 2 Wochen verlängert. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen und Hinweise zur Planung während der durch die Corona-Pandemie verursachten geänderten Dienststunden vorgebracht werden, wobei im öffentlichen Interesse auf die Notwendigkeit der vorherigen telefonischen Vereinbarung hingewiesen wird. Die Abgabe der Anregungen und Hinweise kann weiterhin z.B. schriftlich, zu Protokoll (auch telefonisch) oder per Email abgegeben werden. Während der geänderten Dienststunden und bei geschlossener Eingangstür der Verwaltung kann durch „Klingeln“ oder auf „telefonischen Zuruf“ die Tür geöffnet werden. Die Planunterlagen liegen in einem separaten Raum aus und können eingesehen werden.

(9) Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

(10) Für die Flächennutzungsplanänderung gilt, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen

Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

(11) Die Stadt Grebenau hat gemäß § 4b BauGB das Planungsbüro Fischer aus 35435 Wettenberg mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens beauftragt.

Grebenau, den 20.05.2020

Der Magistrat der Stadt Grebenau  
Lars Wicke, Bürgermeister

## Bauleitplanung der Stadt Grebenau, Stadtteil Grebenau

### Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grebenau Nord“- 4. Änderung und Erweiterung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

#### Übersichtskarte

