

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 und § 6a Abs.1 BauGB

Bauleitplanung der Stadt Grebenau, Stt. Grebenau

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grebenau Nord“ – 4. Änderung und Erweiterung

sowie FNP-Änderung in diesem Bereich

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grebenau Nord“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich wurde am 04.09.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grebenau beschlossen und beinhalten die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkplatzes für die Mitarbeiter des südlich angrenzenden gewerblichen Betriebs im Stadtteil Grebenau. Bedingt durch den Ausbau der Produktionskapazitäten des gewerblichen Betriebs und der damit einhergehenden Erweiterung des Mitarbeiterstammes ergibt sich das Erfordernis eines weiteren Mitarbeiterparkplatzes. Im Bebauungsplan und in der Änderung des Flächennutzungsplanes gelangen 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.

Der Bebauungsplan weist zusätzlich zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus, um den Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgleichen zu können. Die Mitarbeiterstellplätze werden zusätzlich eingriffsminimierend gestaltet, in Form einer wasserdurchlässigen Befestigung und durch eine Unterteilung der Stellplätze mit mehr als 500qm befestigter Fläche durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen. Ausgehend von der bestehenden Erschließungsstraße L3161 (Am Berg) soll diese im Zuge der Sanierung der Landesstraße (Maßnahme von Hessen Mobil) entsprechend ausgebaut werden. Entsprechende Flächen zur Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche wurden bereits in den Bebauungsplan aufgenommen. Für den vorliegenden Planbereich erfolgt die Ausweisung einer Parkplatfläche (privat) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB. Folglich soll für die Mitarbeiter des südlich angrenzenden gewerblichen Betriebs der Fa. PBS Schreiner in fußläufiger Erreichbarkeit Bauplanungsrecht für die Errichtung eines Mitarbeiterparkplatzes geschaffen werden. Dieser Mitarbeiterparkplatz kann folglich über einen Anschluss an die L3161 und über den Ausbau der vorhandenen Wegeparzelle 433/7 erschlossen werden. Im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes ist aufgrund der bestehenden Gebäude und Hallen, in Kombination mit den bestehenden Betriebsabläufen keine Fläche für die Errichtung von neuen Mitarbeiterparkplätzen verfügbar. Die Kapazität des bestehenden Parkplatzes ist vollständig erschöpft. Folglich beinhaltet das Planziel der 4. Änderung und Erweiterung die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Errichtung von Mitarbeiterstellplätzen für den angrenzenden gewerblichen Betrieb. Weitere Alternativen sind geprüft worden, siehe auch Kapitel 1.6 der Begründung. 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. Auch hierzu gab es Abstimmungsgespräche mit Hessen Mobil. Das vorliegende Plangebiet ist geprägt durch landwirtschaftliche Flächen. 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. Hier erfolgt die Ausweisung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel: „Wildhecke“. Die Ziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Errichtung des Parkplatzes wird eingriffsmindernd gestaltet. Neben einer vorgesehenen, eingriffsmindernden Eingrünung des Parkplatzes ist je 5 Stellplätze die Anpflanzung und dauernde Unterhaltung von mindestens einem standortgerechten Laubbaum 2. Ordnung vorgesehen. Zusätzlich erfolgt die Eingriffsmindernde, grünordnerische Festsetzung, dass Stellplätze mit mehr als 500qm befestigter Fläche zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen sind. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Zum Entwurf wurde zusätzlich eine Eingrünung zur Landesstraße und ein Feldgehölz südlich des Parkplatzes vorgesehen.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen 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 voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wurde in den Verfahrensschritten des Bebauungsplanes beigefügt.

Für die Umweltprüfung wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Geländebegehung und Vegetationsaufnahmen. Diese ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffswirkungen. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen wurden keine artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist Inhalt des nachfolgenden Kapitels.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB dokumentiert und zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den städtischen Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die wesentlichen Anregungen, Bedenken und Hinweise zu den einzelnen Schutzgütern im Rahmen der Offenlage und deren Berücksichtigung können wie folgt zusammengefasst werden:

Schutzgüter

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 (Hessen Mobil, LK VB Untere Naturschutzbehörde, RP Gießen Dez. Grundwasserschutz und Bergaufsicht, Altlasten, Bodenschutz sowie der ZAV).

Die Hinweise wurden bei der Planung (Plankarte und Begründung, Umweltbericht) berücksichtigt und/oder im Abwägungsprozess behandelt.

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 sowie der Parkplatzflächen, Hinweise zum Knöllchensteinbrech (eine Pflanze), zur Beleuchtung und zum Artenschutz allgemein. (LK VB Untere Naturschutzbehörde).

Hinweise wurden bei der Planung (Plankarte und Begründung, Umweltbericht, Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag) berücksichtigt und/oder im Abwägungsprozess behandelt.

Biologische Vielfalt:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

Sonstige Schutzgebiete:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

Landschaft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:

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

Die Hinweise wurden bei der Planung (Plankarte, Begründung, Umweltbericht) berücksichtigt und/oder im Abwägungsprozess behandelt.

Kultur- und sonstige Sachgüter sowie kulturelles Erbe

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

Sonstige Hinweise.

Hinweise zu Telekommunikationsleitungen Stromkabel, technische Hinweise der Straßenbaubehörde zu den Landesstraßen L 3161.

(Deutsche Telekom, Hessen Mobil).

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Abwägungen ausführlich behandelt worden, es wird auf die Ausführungen in den Abwägungen verwiesen.

Wettenberg und Grebenau, Juli 2020