

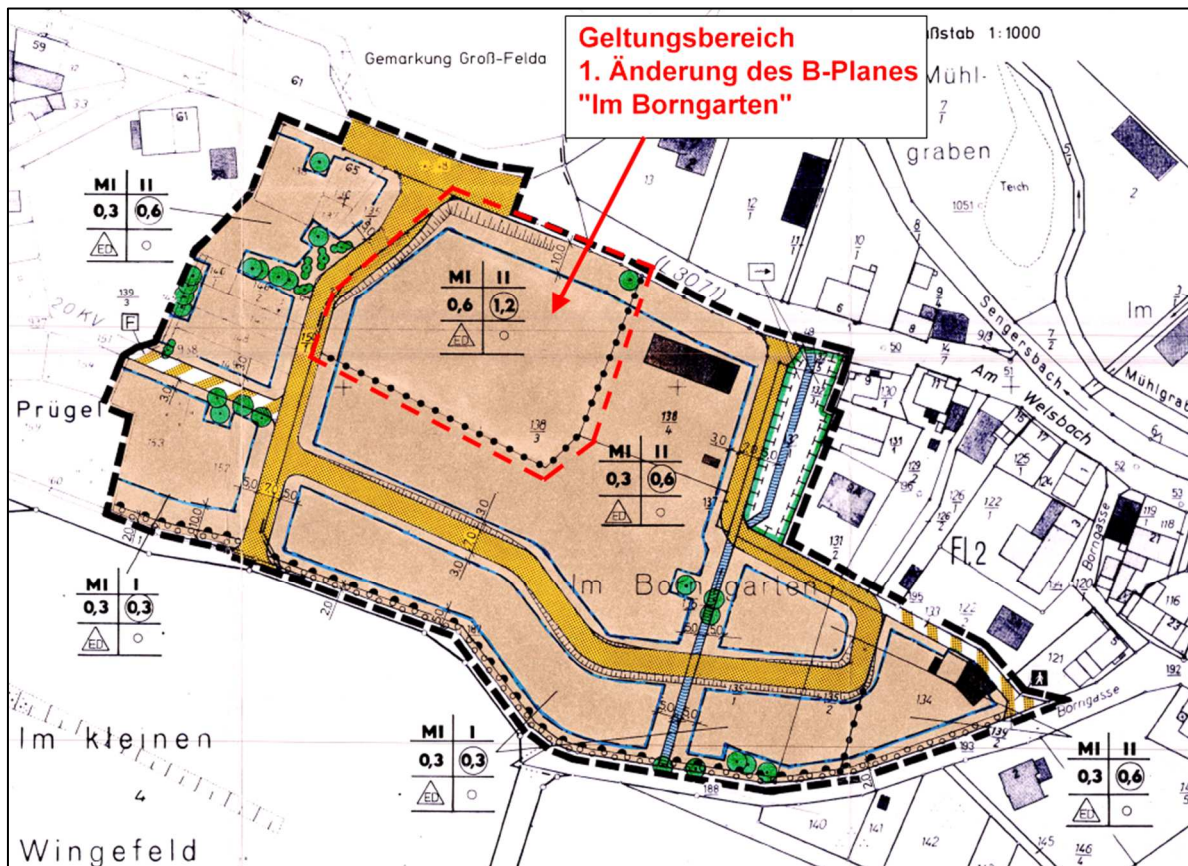
# Gemeinde Feldatal



Ortsteil Kestrich - Vogelsbergkreis

## 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ in der Gemarkung Kestrich (Flur 2, Flurstück 138/5 teilweise)

### - Begründung zum Bebauungsplan -



Im Auftrag der Gemeinde Feldatal

Stand: Entwurf, 11.07.2024

Bearbeitung: Planungsbüro Geisler

Verfahren nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB

Planungsbüro

Geisler

Planungsbüro Geisler  
Dipl.-Ing. F. Geisler  
Goßfeldener Weg 6  
D - 35091 Cölbe

Tel.: 0 64 21 - 87 02 07  
Fax: 0 64 21 - 87 02 08  
Mobil: 01 72 - 6 71 16 91  
www.planungsbüro-geisler.de  
E-mail: planungsbuero-geisler@gmx.de

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung und Anlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ziel und Zweck der Planungsänderung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungs- und raumordnungsrechtlicher Ansatz</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Lage der Planänderungsfläche und der externen Kompensationsfläche</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>9</b>
5.1	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	9
5.2	Kommunale Planungsvorgaben.....	13
<b>6</b>	<b>Planungsinhalt und städtebauliche Einbindung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“</b> .....	<b>15</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO) .....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20 BauNVO) .....	15
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO) .....	15
6.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	16
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift (Bauordnungsrechtliche Vorschriften)</b> .....	<b>19</b>
7.1	Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO).....	19
<b>8</b>	<b>Verkehrerschließung</b> .....	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Wasserversorgung</b> .....	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Entwässerung</b> .....	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>Stromversorgung</b> .....	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Sonstiges</b> .....	<b>19</b>
<b>13</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>19</b>
13.1	Nutzung von Niederschlagswasser .....	19
13.2	Baugrund / Schutz des Mutterbodens .....	20
13.3	Denkmalpflege .....	20
<b>14</b>	<b>Verfahrenstand / - ablauf</b> .....	<b>21</b>
14.1	Darlegung von Belangen und Abwägungssachverhalten aus dem durchgeführten Verfahrensschritt nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB.....	21
<b>15</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>24</b>
<b>16</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>25</b>

Anlage: Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem und artenschutzrechtlichem Beitrag (Planungsgruppe Grün, 06.06.2024)

---

## 1 Vorbemerkung und Anlass

**Vorbemerkung:** Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ (Genehmigung 1998) wird auf dem Flurstück 138/5 teilweise, ein Einzelhandelsmarkt betrieben.

Um den Einzelhandelsmarkt großflächig zu betreiben, wurde bereits im Jahr 2000 der Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldatal geändert (vgl. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel“). Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit 27.07.2000 rechtskräftig.

Seinerzeit wurde parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes bereits ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes für diesen Planbereich durchgeführt (vgl. Änderungsverfahren „1. Änderung des Bebauungsplanes Im Borngarten“). Das Änderungsverfahren wurde am 06.09.1999 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Feldatal gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Da die anschließende Bekanntmachung dieses Beschlusses versäumt wurde, erlangte die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Rechtskraft.

**Anlass:** Da die aktuellen Planungsbestrebungen des Betreibers des Einzelhandelsmarktes zur Erweiterung der Verkaufsfläche planungsrechtlich abgesichert werden müssen, kann auf die im September 1999 als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“, mangels Rechtskraft, nicht zurückgegriffen werden.

Eine Abstimmung mit der Kreisverwaltung und dem Regierungspräsidium Gießen (Genehmigungsbehörde) kam zu dem Ergebnis, dass die damals versäumte Bekanntmachung, im Sinne einer nachträglichen Planheilung, aus planungsrechtlichen Gründen nicht nachgeholt werden kann.

Eine Neuaufstellung des Planänderungsverfahrens unter Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren), unter Verzicht der Erstellung einer Umweltprüfung und einer Kompensationsflächenplanung (Eingriffs-/Ausgleichsplanung) scheidet ebenfalls aus.

Das vereinfachte Verfahren scheidet aus, da die naturschutzfachlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes „Im Borngarten“ nicht abschließend durch die Gemeinde vollzogen wurden bzw. der Nachweis des Vollzugs nicht erbracht werden kann.

Insofern ist die aktuell erforderliche Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ mittels regulärem, zweistufigem Verfahren nach § 30 BauGB, inkl. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

## 2 Ziel und Zweck der Planungsänderung

**a)** Ziel dieser nun anstehenden 1. Änderungsplanung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Änderung des bestehenden Einzelhandelsmarktes zu schaffen.

**b)** Zudem sollen die seinerzeit festgelegten externen Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ (1998), die bislang nicht vollzogen wurden, an anderer Stelle umgesetzt werden.

---

**Zu a):**

Um den Bestandsmarkt am Standort wettbewerbsfähig zu halten, wird dringend mehr Verkaufsfläche benötigt. Die in den letzten Jahren stark angestiegenen Verkaufsflächen und die Sortimentserweiterungen im Lebensmitteleinzelhandel haben dazu geführt, dass der Bestandsmarkt nicht mehr zeitgemäß ist.

Die nun anstehende Änderung des Einzelhandelsmarktes bezieht sich auf die Beseitigung einer räumlichen Abtrennung innerhalb des Marktes. Dadurch soll der bisherige abgetrennte Getränkemarkt in die Verkaufsfläche einbezogen werden. Durch die Zusammenlegung soll die Verkaufsfläche auf 900-1.000 qm erweitert werden (Angabe Projektentwickler). Diese Umbaumaßnahme übersteigt die Schwelle der Raumbedeutsamkeit von 799 qm, und wäre somit nicht mehr in dem bauleitplanerisch festgesetzten Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist daher raumordnerisch zu prüfen bzw. den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Umbaumaßnahme des Einzelhandelsmarktes als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten könnte.

Die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ wäre demnach von einer Mischgebietenutzung nach § 6 BauNVO in eine Sondergebietsfläche nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsbetrieb umzuwandeln.

**Zu b):**

Sachverhalt zur defizitären Kompensationsflächenplanung:

Der Bebauungsplan „Im Borngarten“ von 1998 trifft für das Plangebiet unter der textlichen Festsetzung Nummer 2, grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, welche für die interne sowie für die externen Ausgleichsflächen gelten. Die Plankarte legt außerdem den Standort der Laubgehölze fest. Zu den Festsetzungen zählen unter anderem

- das Anlegen von Pflanzflächen sowie deren Bepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen (Bäume, Sträucher),
- die teilweise Unzulässigkeit der Versiegelung des Bodens im Plangebiet sowie
- Vorgaben zur Nutzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen „Gewässerbepflanzung“, „Streuobstwiese“, „Extensivgrünland“ und „Feldholzinsel“ mitsamt einer zugehörigen Pflanzliste.

Darüber hinaus trifft der Ursprungs-Bebauungsplan konkrete Festsetzungen zu den zwei externen Kompensationsflächen: Für das Mischgebiet mit GRZ = 0,6 wird eine Fläche in Flur 3, Flurstück 4, mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ und „Streuobstwiese“ sowie für das Mischgebiet mit GRZ = 0,3 eine Fläche in Flur 1, Flurstück 68, mit der Zweckbestimmung „Feldholzinsel“ festgesetzt.

Die geplante Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück der Gemarkung Kestrich, Flur 1, Flurstück 68 wurde faktisch nicht umgesetzt und zudem bei der Neuordnung im Flurbereinigungsverfahren auch nicht als bedingtes Grundstück wieder der Gemeinde Feldatal zugeteilt, sondern einem privaten Dritten als Ackerland zugeteilt (nachrichtlich: Amt für Bodenmanagement Fulda, Nov. 2022).

In Abstimmung zwischen der Gemeinde Feldatal, dem Amt für Bodenmanagement Fulda und der Unteren Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises wurde eine „Ersatzfläche“ für die ursprüngliche Kompensationsfläche Flur 1, Flst. 68 ermittelt. Die neue Kompensationsfläche befindet sich in der Gemarkung Windhausen, Flur 20 und umfasst das Flurstück 30 (Bezeichnung erst nach Eintritt des Neuen Rechtszustands im Verlauf des Flurbereinigungsverfahrens!). Die Fläche hat eine Gesamtgröße von rd. 8.618 qm. Die neu vorgesehene Kompensationsfläche betrifft nach dem derzeit noch gültigen Liegenschaftskataster Teilflächen der Flurstücke Gemarkung Windhausen, Flur 2, Flurstücke 49/1, 49/2, 50 und 70 (vgl. nachfolgende Abb.).

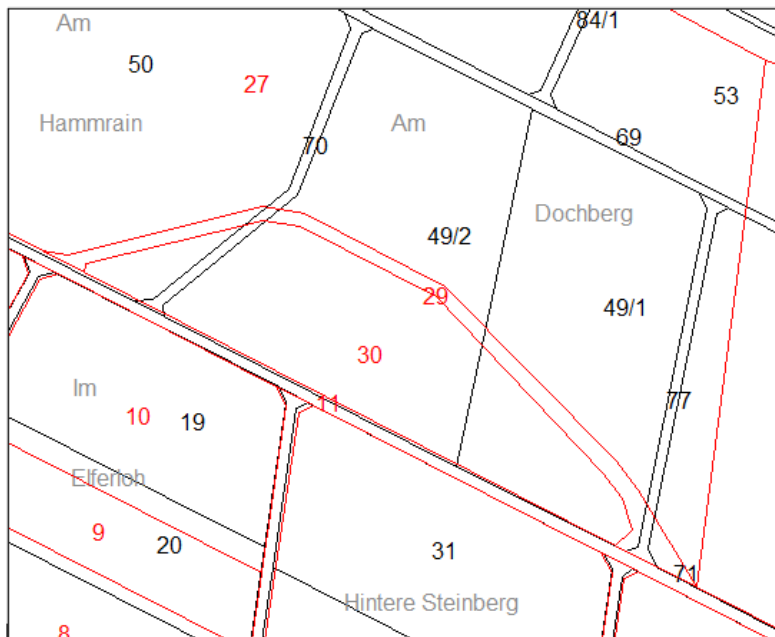


Abb. 1: Katasterübersicht des bestehenden Liegenschaftskatasters (schwarze Abgrenzung) mit Überlagerung des zukünftigen Katasters (rote Abgrenzung); Quelle: Amt für Bodenmanagement Fulda, April 2024 (ohne Maßstab, genordet)

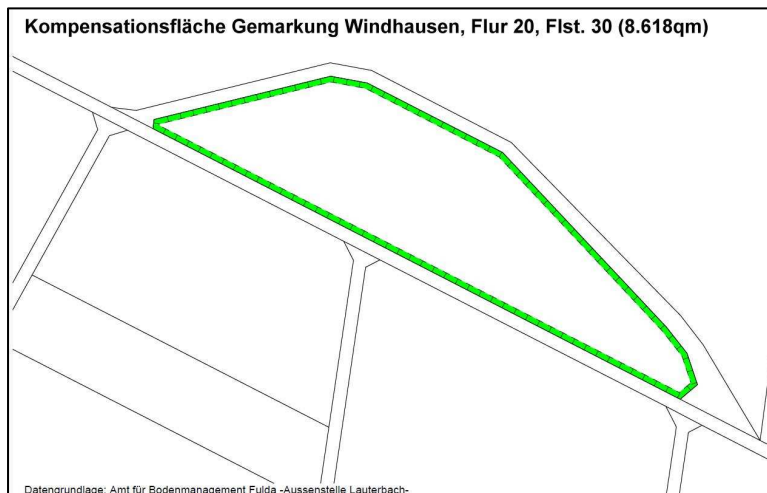


Abb. 2: Übersicht des neuen Liegenschaftskatasters und der Abgrenzung der Kompensationsfläche Flur 20, Flst. 30, Gemarkung Windhausen; Quelle: Amt für Bodenmanagement Fulda, April 2024 (ohne Maßstab, genordet)

---

Innerhalb des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ wird die zuvor genannte Kompensationsfläche aufgenommen und planungsrechtlich als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die ursprüngliche Kompensationsfläche Flur 1, Flurstück 68, Gemarkung Kestrich und die dort vorgesehene Kompensationsmaßnahme „Feldholzinsel“ wird aufgehoben.

### **3 Planungs- und raumordnungsrechtlicher Ansatz**

Für die Schaffung von Baurecht für das Vorhaben zur Erweiterung des Einzelhandelsmarktes stellt die Gemeinde Feldatal ein Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes (gem. § 30 BauGB) auf.

Im Zuge der Aufstellung eines regulären Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (mit integriertem landschaftspflegerischem und artenschutzrechtlichem Beitrag) durchgeführt. Die Umweltprüfung ist Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ (vgl. Anlage).

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldatal am 30.11.2023 gefasst (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Die raumordnerische Vorabstimmung der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsmarktes zwischen der Gemeinde Feldatal und dem RP-Gießen hat im Februar 2022 folgende Beurteilung ergeben (nachrichtlich: RP Gießen Dez. 31 Regionalplanung, Bauleitplanung, 09.02.2022):

*„... nach den mir vorliegenden Erkenntnissen ist der Tegut-Markt der einzige größere Lebensmittelmarkt (> 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in Ihrer Gemeinde. Er leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Ihrer Kommune. Eine Modernisierung des Marktes und damit seine langfristige Sicherung ist aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich zu begrüßen.*

*Sofern Sie eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans anstreben, ist diese die Ziele der Raumordnung anzupassen, vgl. § 1 Abs. 4 BauGB. Folglich sind dann die in Kapitel 5.4 des Regionalplans Mittelhessen 2010, RPM 2010, enthaltenen Ziele zu beachten, die Grundsätze sind zu berücksichtigen. Dabei beginnt die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.*

*Gemäß Ziel 5.4-3 des RPM 2010 ist eine Ausweisung von großflächigen Einzelhandelsprojekten zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (**Zentralitätsgebot**). Zwar liegt der Markt in Kestrich und nicht im zentralen Ortsteil Groß-Felda. Allerdings liegt er direkt an der Gemarkungsgrenze zu Groß-Felda und beide Ortsteile gehen direkt ineinander über. Die Intention des Ziels, die Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgung, auch für die nicht motorisierte Bevölkerung, wird mit dem Markt erfüllt.*

*Gemäß Ziel 5.4-4 haben sich großflächige Einzelhandelsprojekte nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (**Kongruenzgebot**). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des*

*daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.*

*Zur Beurteilung des Zentralitätsgebots, des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots wird in Mittelhessen einheitlich die einwohnerbezogene Kaufkraft der Kommune der Summe der vorhandenen und geplanten Verkaufsflächen mit den jeweils marktspezifischen Flächenproduktivitäten gegenübergestellt, vgl. Drucksache VIII/77a vom 28. Mai 2015 zur regionalplanerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Bereich der Grundversorgung. Danach wird eine Kaufkraftbindung bis 110% im Sinne einer Vermutungsregelung als aus raumordnerischer Sicht nicht erheblich eingestuft. Märkte mit Verkaufsflächen < 400 m<sup>2</sup> werden nicht einbezogen.*

*Nach meiner überschlägigen Berechnung basierend auf 2380 Einwohnern (Stand 31.12.2020) würde auf Basis der derzeit gültigen Daten bei einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> für den Tegut-Supermarkt eine Kaufkraftbindung von 102% erreicht.*

*Unklar ist für mich noch, ob weiterhin ein Lebensmittelmarkt mit einer erkennbar getrennten Getränkeabteilung angestrebt wird. Getränke werden mit einem deutlich niedrigeren Wert in die Berechnung einbezogen. Ein Markt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> für Lebensmittel und 300 m<sup>2</sup> für Getränke würde nur eine Kaufkraftbindung von ca. 91% ergeben. Dies wäre dann aber entsprechend im Bebauungsplan festzusetzen.*

*Da der Markt in einem Vorranggebiet Siedlung Bestand liegt und in ein bestehendes Siedlungsgebiet integriert ist, werden auch das **Siedlungsstrukturelle** und das **Städtebauliche Integrationsgebot** eingehalten.*

*Zusammenfassend kann ich nach derzeitigem Kenntnisstand eine Änderung des Bebauungsplans für den Tegut-Markt im Rahmen der oben genannten Verkaufsflächen als an die Ziele der Raumordnung angepasst bewerten.*

*Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans werden keine konkreten Standorte für Einzelhandelsprojekte festgelegt. Auch die Vorgaben zum Zentralitätsgebot, dem Kongruenzgebot und dem Integrationsgebot sind mit denjenigen des RPM 2010 vergleichbar.“*

#### **4 Lage der Planänderungsfläche und der externen Kompensationsfläche**

Der Planänderungsbereich befindet sich zwischen den Ortsteilen Groß-Felda und Kestrich und grenzt südlich an die Landesstraße L 3071 an. Der Planbereich umfasst den gesamten Verbrauchermarkt sowie Stellplätze und Freiflächen.

Der Planbereich befindet sich in der Gemarkung Kestrich, Flur 2, Flurstück 138/5 teilweise, und hat eine Größe von rd. 4.800 qm.





Abb. 1: Luftbild der Gemeinde Feldatal – Ortsteile Groß-Felda / Kestrich, mit Kennzeichnung der Lage des Planbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“  
(Quelle: Google Maps, ohne Maßstab, genordet)

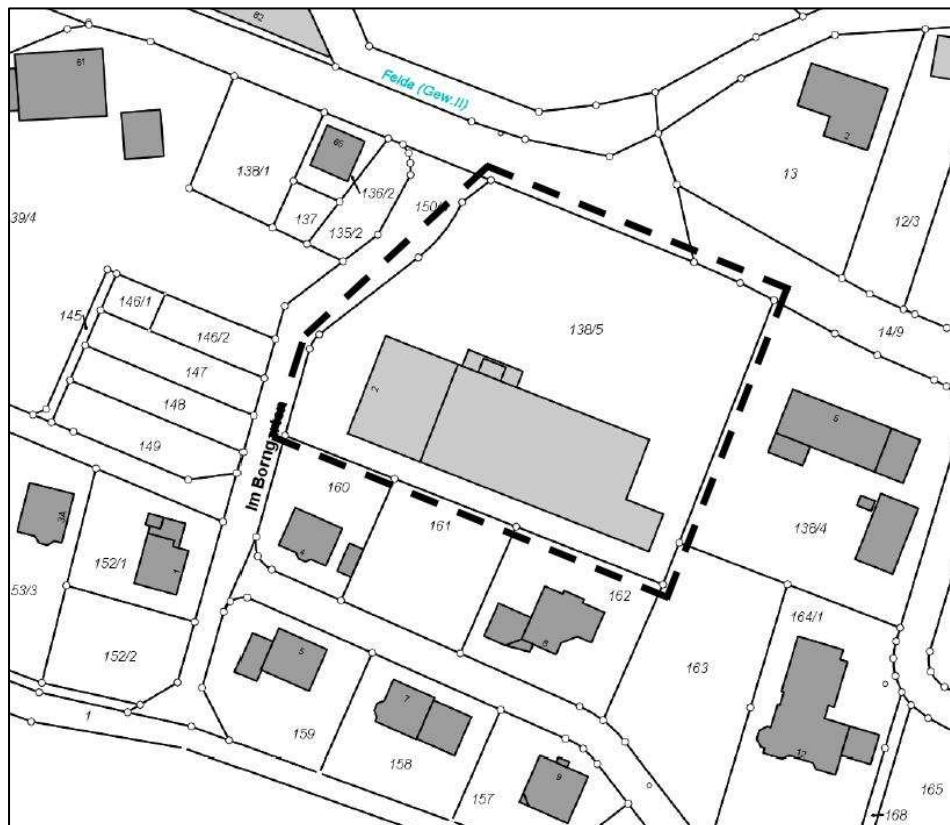


Abb. 2: Auszug Liegenschaftskarte mit Planänderungsbereich (Flst. 138/5)  
(Quelle: Gemeinde Feldatal, ohne Maßstab, genordet)



Die neue Kompensationsfläche befindet sich außerhalb des o.g. Planänderungsbereiches in der Gemarkung Windhausen, Flur 20 und umfasst das Flurstück 30 (vgl. nachfolgende Abb.). Die Kompensationsfläche hat eine Gesamtgröße von rd. 8.618 qm.

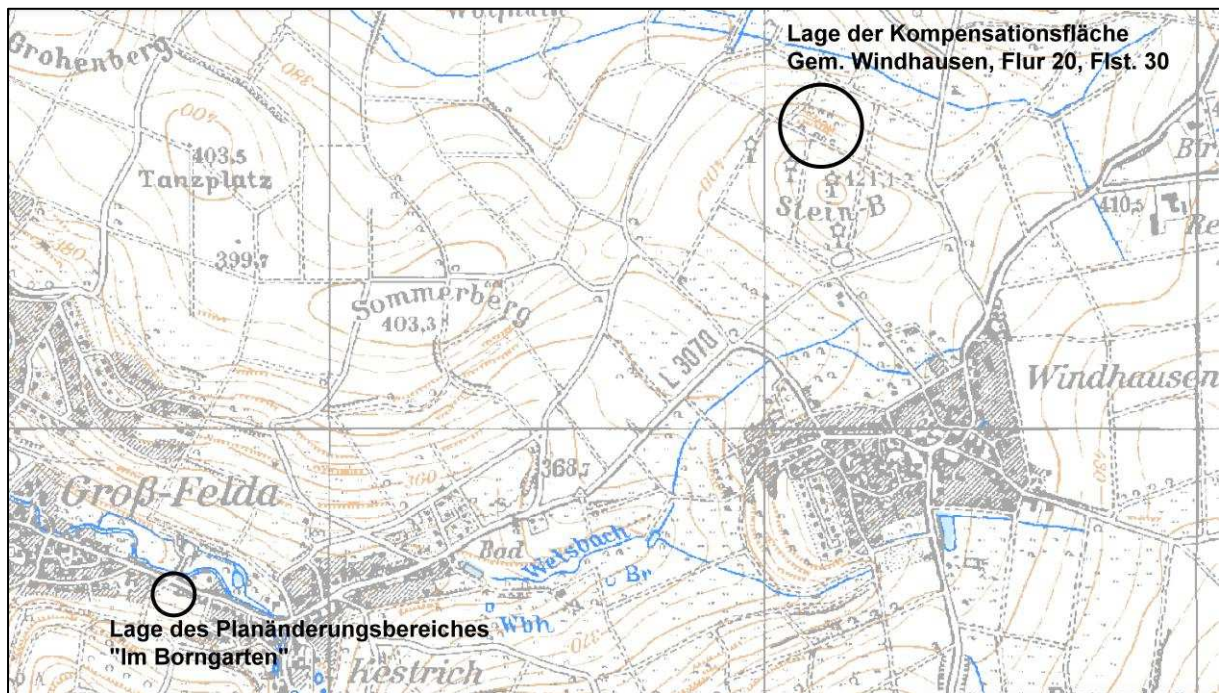
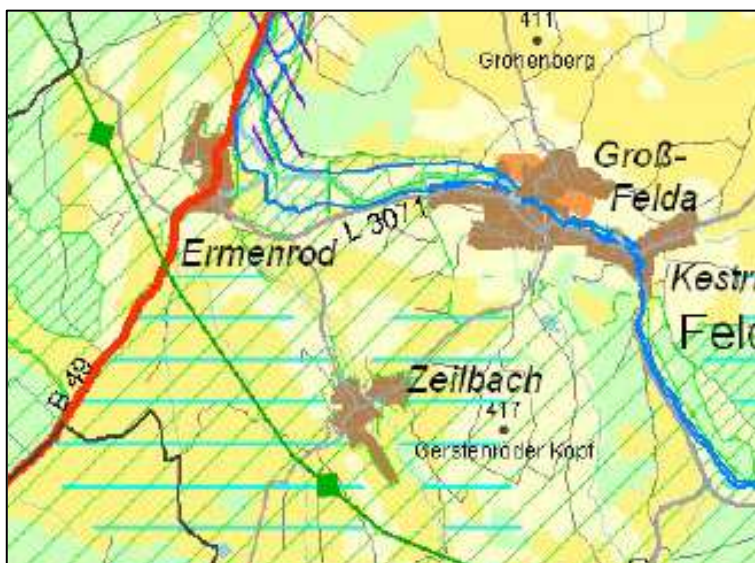


Abb. 3: Übersichtsplan zur Lage Planänderungsgebiet und externe Kompensationsfläche  
(Quelle: Natureg Hs., ohne Maßstab, genordet)

## 5 Planungsvorgaben

### 5.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)** gibt die planungsrechtlich anpassungspflichtigen Zielvorgaben der Raumordnung für die kommunalen Planungen vor.



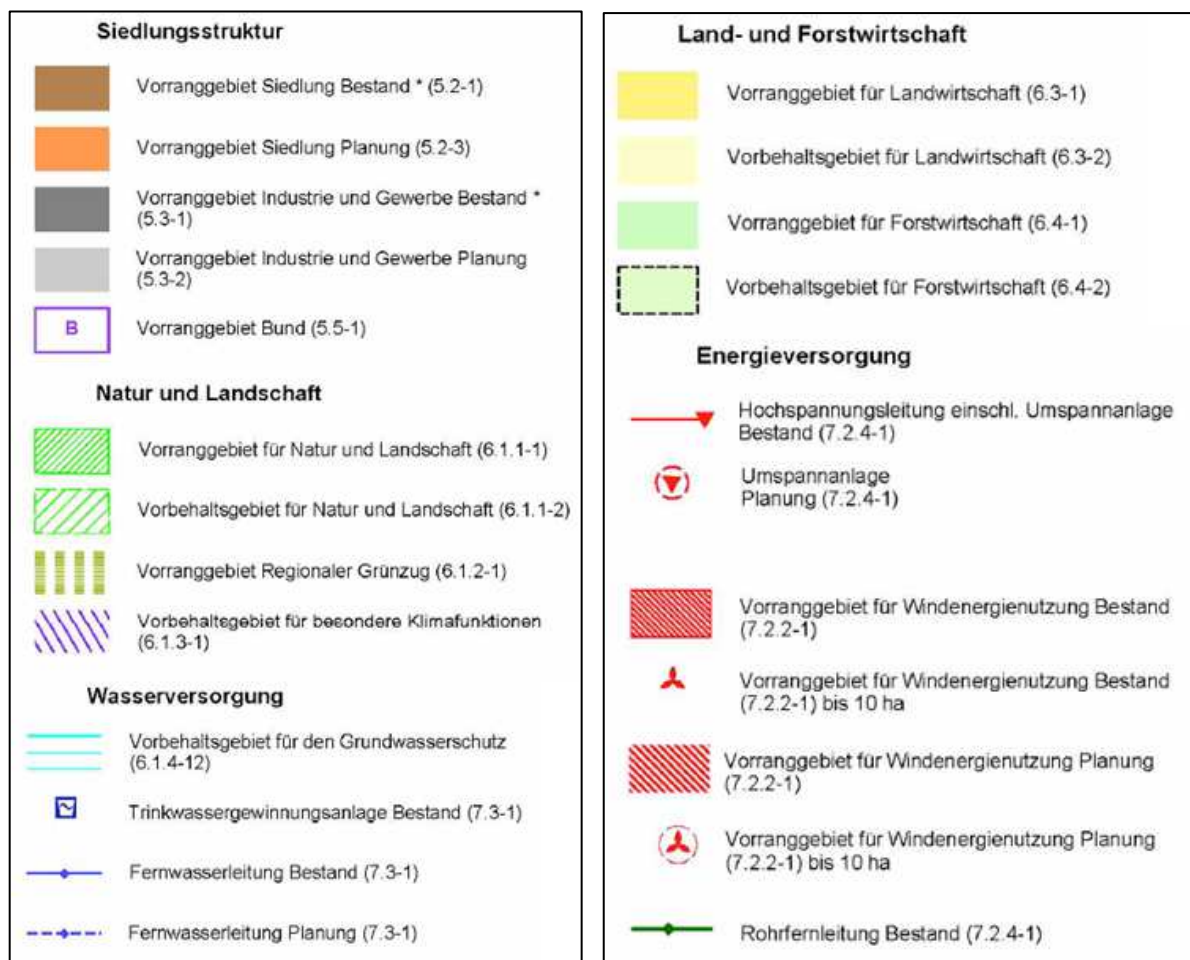


Abb. 4: Ausschnitt des RPM 2010 – Feldatal (ohne Maßstab, genordet) nebst Legende

Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ befindet sich innerhalb des „Vorranggebiets Siedlung Bestand“.

Da der Änderungsbereich durch eine Einzelhandelsnutzung geprägt ist, sind die Grundsatz- und Zielbestimmungen zu den Sonderbauflächen zur Ausweisung von großflächigen Einzelhandelsprojekten zur örtlichen Versorgung zu berücksichtigen.

Folgende Zielbestimmungen sind unter Ziff. 5.4 für die **Einzelhandelsvorhaben** formuliert:

5.4-3 (Z) Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot).

- Der bestehende Einzelhandelsmarkt liegt in der Gemarkung Kestrich, grenzt jedoch direkt an die Gemarkungsgrenze von Groß-Felda. In diesem Bereich der Gemarkungsgrenze gehen die beiden Ortsteile mit ihren Siedlungsgrenzen ineinander über. Die Intention des raumordnerischen Ziels, die Sicherstellung einer



wohnungsnahen Grundversorgung, auch für die nicht motorisierte Bevölkerung, wird mit dem Einzelhandelsmarkt erfüllt.

5.4-4 (Z) Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.

- Zur Beurteilung des Zentralitätsgebots, des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots wird in Mittelhessen einheitlich die einwohnerbezogene Kaufkraft der Kommune der Summe der vorhandenen und geplanten Verkaufsflächen mit den jeweils marktspezifischen Flächenproduktivitäten gegenübergestellt, vgl. Drucksache VIII/77a vom 28. Mai 2015 zur regionalplanerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Bereich der Grundversorgung. Danach wird eine Kaufkraftbindung bis 110% im Sinne einer Vermutungsregelung als aus raumordnerischer Sicht nicht erheblich eingestuft. Märkte mit Verkaufsflächen < 400 m<sup>2</sup> werden nicht einbezogen.
- Nach überschlägiger Berechnung des Dez. 31 des RP Gießen (nachrichtlich, 09.02.2022), basierend auf 2380 Einwohnern (Stand 31.12.2020) würde auf Basis der derzeit gültigen Daten bei einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> für den Tegut-Supermarkt eine Kaufkraftbindung von 102% erreicht.
- Der bisher bestehende Getränkemarkt (300 qm) soll nach Angaben des Marktbetreibers an eine andere Stelle innerhalb der Gemeinde Feldatal umgesiedelt werden. Vielmehr sollen die Räumlichkeiten des Getränkemarktes zur Verkaufsflächenerweiterung des Marktes genutzt werden.

5.4-5 (Z) Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen *Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung* zulässig (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

5.4-6 (Z) Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden (Städtebauliches Integrationsgebot).

Bei der geplanten Er- bzw. Einrichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.

5.4-7 (Z) Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum

Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorf-erneuerungsmaßnahmen (Beeinträchtigungsverbot).

- Das städtebauliche und siedlungsstrukturelle Integrationsgebot der Zielbestimmung wird eingehalten, da der Einzelhandelsmarkt in einem raumordnerischen *Vorranggebiet Siedlung Bestand* liegt.

5.4-8 (Z)	Factory-Outlet-Center (Hersteller-Direktverkaufszentren) wie auch die schrittweise Entwicklung dieser Verkaufsform sind nur in den Kernbereichen der Innenstädte der Oberzentren zulässig.
5.4-9 (Z)	Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen bzw. zu den in § 11 BauNVO genannten Auswirkungen führen (de-facto-Einkaufszentrum) können.
5.4-10 (Z)	Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
5.4-11 (Z)	Soweit nach § 34 BauGB bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen entgegen den o. g. Zielen aus raumordnerischer Sicht unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären, sind die betreffenden Städte und Gemeinden verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die verbindlichen Ziele dieses Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen und solche Baugesuche nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen bzw. mittels einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zu verhindern.

- Die raumordnerischen Zielbestimmungen 5.4-8 bis 5.4-11 treffen für die Gemeinde Feldatal nicht zu und sind innerhalb dieser Planung unbeachtlich.

## 5.2 Kommunale Planungsvorgaben

**Flächennutzungsplan (FNP):** Die kommunale Planungsvorgabe wird durch den gesamtträumlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Feldatal gestellt. Dieser FNP wurde per Bescheid des RP Gießen am 03.02.1999 genehmigt und ist am 12.03.1999 in Kraft getreten.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes „Im Borngarten“, wurde für den hier zur Planung stehenden Bereich eine Sondergebietsfläche nach § 11 Abs. 3 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt (Feststellungsbeschluss am 06.09.1999, genehmigt 14.07.2000, bekannt gemacht und rechtskräftig am 27.07.2000).



Abb. 4: Ausschnitt des FNP der Gemeinde Feldatal mit dem Planbereich „SO-Gebiet – großflächiger Einzelhandel“ (ohne Maßstab, genordet)

**Bebauungsplan:** Parallel zum 1. Änderungsverfahren des FNP wurde seinerzeit die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ aufgestellt und am 06.09.1999 als Satzung nach § 10 BauGB beschlossen. Das Verfahren wurde bis zur Fassung des Satzungsbeschlusses ordnungsgemäß durchgeführt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ wurde anschließend jedoch nicht bekannt gemacht und ist somit nicht wirksam geworden.

Somit gilt der Bebauungsplan „Im Borngarten“ in seiner Urfassung (durch das RP Gießen am 05.01.1998 genehmigt (Az.: 61 d 04/01) und durch Bekanntmachung vom 12.02.1998 rechtskräftig) als verbindliche Planungsvorgabe für die hier (bzw. aktuell) zur Aufstellung stehende Änderung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der hier durchzuführenden Änderung folgende „Nutzungsschablone“ fest:

Art der baul. Nutzung <b>MI = Mischgebiet</b>	Zahl der Vollgeschosse <b>II (zwei)</b>
Grundflächenzahl <b>GRZ = 0,6</b>	Geschoßflächenzahl <b>GFZ = 1,2</b>
Bauweise: <b>Einzel- u. Doppelhäuser</b>	Bauweise: <b>offen</b>



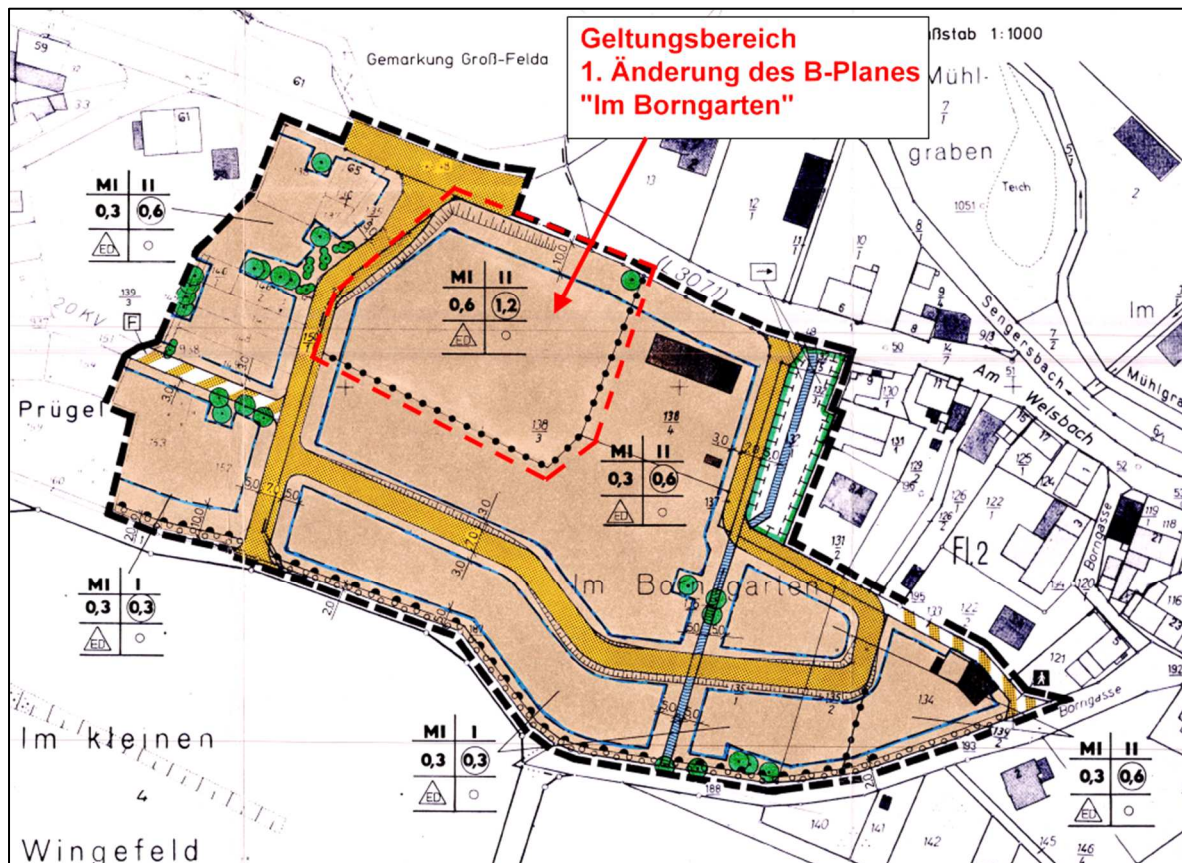


Abb. 5: Ausschnitt des B-Planes „Im Borngarten“ (1998) (ohne Maßstab, genordet) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung „Im Borngarten“

## 6 Planungsinhalt und städtebauliche Einbindung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“

### 6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Der Planänderungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetrieb“ (SO Einzelhandelsbetrieb) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche vom max. 1.000 qm. Randsortimenter werden auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Höchstmaß der Geschößflächenzahl (GFZ), die Grundflächenzahl (GRZ), das Höchstmaß der Vollgeschosse sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf maximal 7,75 Meter (bzw. 333,65 m ü. NN) festgesetzt.

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung <b>SO Einzelhandelsbetrieb = Sondergebiet Einzelhandelsbetrieb</b> Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm. Randsortimenter werden auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.	Zahl der Vollgeschosse <b>II (zwei)</b>
Grundflächenzahl <b>GRZ = 0,65</b>	Geschoßflächenzahl <b>GFZ = 1,3</b>
	Dachneigung: 20-45° (Grad) Dachform: SD = Satteldach Max. Firsthöhe: FH = 7,75 m

### 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Aufgrund der Längenmaße des Gebäudekörpers von über 50 Meter, wird auf die Festsetzung der offenen Bauweise verzichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit Baugrenzen gekennzeichnet und im Detail der Planzeichnung zu entnehmen.

---

#### **6.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsteht durch den gebäudeinternen Umbau des bereits bestehenden Einzelhandelsmarktes kein Eingriff in Natur und Landschaft. Es ist nämlich vorgesehen, die bisherige räumlich Trennung des Lebensmittelmarktes zum Getränkemarkt aufzuheben. Der bisher zum Getränkemarkt dienende Raum soll zukünftig dem Lebensmittelmarkt zur Verfügung stehen und damit die Verkaufsfläche vergrößern.

Die seinerzeitige Erweiterung des Lebensmittelmarktes (700 qm Verkaufsfläche) um den Getränkemarkt (400 qm) fiel aufgrund des „Ausgleichspuffers“ des Ursprungsbebauungsplanes „Im Borngarten“ unter die Regelung des § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB, nachdem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch den mangelnden Teilvervollzug der Kompensationsmaßnahmen aus den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes erfolgt nunmehr nachfolgend festgelegte Kompensation (vgl. auch Ziff. 2b).

##### **A) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt außerhalb des Plangebiets der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Gemarkung Windhausen, Flur 20 und umfasst das Flurstück 30. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von rd. 8.618 qm. Die Fläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Ziel der Kompensationsmaßnahme:

- Entfernung (zumindest teilweise) der Verbuschung aus vornehmlich Holunder, Hasel, Weißdorn und Schlehe.
- Erhalt einzelner Gebüschinseln zur Förderung der Ansiedlung von Vögeln, Reptilien- und Insektenarten.
- Erhalt und Pflege (z.B. Herausschnitt von Totholz) der vorhandenen, älteren Süßkirschbäume (2 Stück).

Nach Nutzung der Fläche unter den zuvor genannten Vorgaben, wird in den nächsten 3 Jahren eine artenreiche, trockene Extensiv-Grünlandfläche mit geschätzten 35 bis 40 Pflanzenarten (gegenüber den jetzt 20 Arten – Stand: Juni 2023) erwartet.

Folgende Kompensationsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Die Fläche ist als Grünland in Form einer Mähwiese zu nutzen, mit einem oder höchstens zwei Schnitten im Jahr. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 10. Juni erfolgen und muss in jedem Fall bis Ende Juni eines jeden Jahres erfolgt sein. Das Aussetzen der ersten Nutzung im Juni ist unzulässig.
- Alternativ zur Mähwiesennutzung ist auch eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig. Die mindestens zweimalige, besser dreimalige Schafbeweidung in Hüte- oder Umtriebskoppelhaltung der Fläche pro Jahr. Der erste Weidegang hat spätestens Ende Mai zu erfolgen.  
Die Besatzdichte der Schafe ist dem Aufwuchs anzupassen. Eine kurze Weidephase

mit höherer Besatzdichte ist einer langen Weidedauer mit wenigen Tieren bei Schafbeweidung vorzuziehen. Sobald die Fläche gleichmäßig abgefressen wurde, sind die Schafe umzutreiben.

Eine Zufütterung auf der Fläche ist nicht zulässig.

Nachpferchhaltung auf der Fläche ist zu vermeiden

- Der Einsatz von Düngung und Pestiziden ist nicht zulässig.
- Einzelne Gehölzinseln sind auf der Fläche für Vögel, Reptilien usw. zu erhalten.
- Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten.

Abweichungen von den o.g. Beweidungsmaßnahmen sind bei vorheriger Abstimmung und Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde möglich.



Abb. 6: Kompensationsfläche in der Gemarkung Windhausen, Flur 20, Flurstück 30 (ohne Maßstab, genordet)

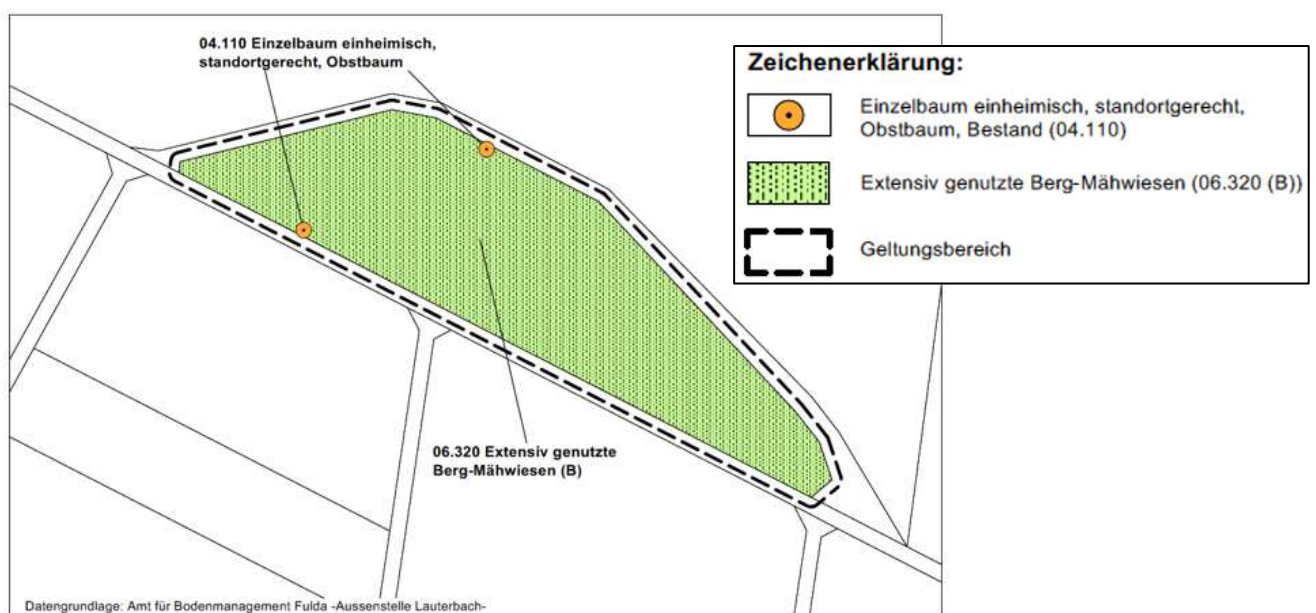


Abb. 7: Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Windhausen, Flur 20, Flurstück 30 (ohne Maßstab, genordet)

---

## **B) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**Reduktion von Lichtemissionen:** Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (vollständig geschlossene und staubdichte Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

### Erläuterungen:

Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum:

Am wenigsten beeinflusst wird das Verhalten von Nachtinsekten durch das monochromatische Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe. Bei für den Menschen gleichem Helligkeits-niveau liegt die Wirkung auf Insekten für diese Lampen nur bei 1 % bis 2,5 % derjenigen von Quecksilberdampflampen. Im rein gelben Licht dieser Lampe ist jedoch keine Farberkennung möglich. Daher wird sie nur dort eingesetzt, wo es nicht besonders auf Farbwahrnehmung ankommt. Derzeit wird die Natriumdampf-Niederdrucklampe vor allem im Industrie- und Gewerbebereich eingesetzt, da sie momentan die wirtschaftlichste Lösung darstellt und bei feuchter Luft und Nebel das beste Kontrastsehen ermöglicht.

Die Natriumdampf-Hochdrucklampen dagegen haben für den Menschen eine für die meisten Fälle befriedigende Farbwiedergabe, während die Wirkung auf Insekten erst im Bereich von 10 % bis 25 % der von Quecksilberdampflampen liegt.

Natriumdampflampen haben darüber hinaus eine höhere Lichtausbeute und Lebensdauer als Quecksilberdampflampen und sind größtenteils auch gegen diese austauschbar. In naturnahen Bereichen sollten daher künftig nur noch Natriumdampflampen eingesetzt werden, in freier Natur, wenn irgend vertretbar Natriumdampf-Niederdrucklampen.

Quecksilber- und Halogen-Dampflampen locken im Vergleich zu anderen Leuchtmitteln wesentlich mehr Insekten an und können daher nur für dicht bebaute Innenstädte, abseits von Wäldern, Parks, Friedhöfen und Gewässern, empfohlen werden. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind, nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermindern.

Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten:

Dadurch lässt sich vermeiden, dass die Insekten in die Leuchte gelangen und dort an der heißen Lampe verbrennen oder eingesperrt verhungern.

**Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden:** Zusammenhängende, ungeteilte Fensterflächen dürfen eine Größe von 20 qm nicht übersteigen. Großflächig spiegelnde Fassadenbereiche sind nicht zulässig bzw. dürfen jeweils die Größe von 10 qm nicht übersteigen (vgl. § 37 HeNatG).



## **7 Örtliche Bauvorschrift (Bauordnungsrechtliche Vorschriften)**

Auf der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO werden örtliche Baugestaltungsvorschriften getroffen und in die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ aufgenommen.

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich lediglich auf das Flurstück 138/5.

### **7.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Dachformen zulässig: SD = Satteldächer

Die zulässige Dachneigung gegenüber der Horizontalen beträgt für Haupt- und Nebengebäude 20 bis 45° (Grad).

Zum Zwecke der Energieeinsparung sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

Zur Verbesserung der Klimafunktionen sind Dachbegrünungen zulässig.

## **8 Verkehrserschließung**

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Zu- und Abfahrten der Landesstraße L 3071 und die westlich des Plangebietes verlaufende Anliegerstraße „Im Borngarten“.

## **9 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Tiefbrunnen Windhausen.

## **10 Entwässerung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem der Gemeinde Feldatal. Die Entwässerung der Verkehrs-, Dach- und Hofflächen erfolgt in den Vorfluter (Sengersbach).

## **11 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist durch die Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (OVAG, Friedberg) sichergestellt.

## **12 Sonstiges**

Die von der Planänderung nicht betroffenen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes „Im Borngarten“ bleiben bestehen.

## **13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **13.1 Nutzung von Niederschlagswasser**

Nach § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### **13.2 Baugrund / Schutz des Mutterbodens**

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro werden empfohlen.

Zum Schutz des Mutterbodens wird auf § 202 BauGB hingewiesen. Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Während der Bauphase ist folgendes zu beachten:

- Verdichtungen im künftigen Gartenbereich sollen vermieden werden.
- Der Abtrag und die Bearbeitung des Bodens sollen mit Fahrzeugen und Maschinen mit geringem Gewicht erfolgen.
- Ober- und Unterboden sind getrennt abzutragen und zwischenzulagern.
- Der Einbau von Bodenmaterial bzw. die Wiederherstellung der Freiflächen hat fachgerecht zu erfolgen. Der Eintrag von schadstoffhaltigem Bodenmaterial und Bauabfällen ist hierbei zu verhindern.
- Während der Bauphase anfallende Baureste und Abfälle und andere Fremdstoffe sollen nicht ins Erdreich eingebracht werden.
- Wege und Plätze auf dem Grundstück sollen so angelegt werden, dass möglichst wenig Boden versiegelt wird.

### **13.3 Denkmalpflege**

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und/oder Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.) zu Tage, sind diese gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## 14 Verfahrenstand / - ablauf

Nachfolgend werden die einzelnen Verfahrensschritte der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ tabellarisch dargestellt. Die entsprechenden Bekanntmachungen der Beschlüsse erfolgen ortsüblich im Mitteilungsblatt der Gemeinde Feldatal (Amtliches Bekanntmachungsorgan).

Verfahrensschritt nach BauGB	Durchführungsdaten
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	Beschluss vom 30.11.2023 Bekanntmachung am Mitteilungsblatt Nr.
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Frühzeitiges Beteiligungsverfahren)	Vom 25.03.2024 bis einschl. 03.05.2024, Bekanntmachung am 21.03.2024 Mitteilungsblatt Nr. 12/2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitiges Beteiligungsverfahren)	Vom 25.03.2024 bis einschl. 03.05.2024
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	Beschluss vom .....
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Förmliches Beteiligungsverfahren - Offenlage)	Vom ..... bis einschl. ...., Bekanntmachung am ..... Mitteilungsblatt Nr. ....
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Förmliches Beteiligungsverfahren)	Vom ..... bis einschl. ....,
Satzungsbeschluss	Beschluss vom .....
Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.	Feldatal, den ..... Bürgermeister
Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit	Feldatal, den ..... Bürgermeister

### 14.1 Darlegung von Belangen und Abwägungssachverhalten aus dem durchgeführten Verfahrensschritt nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldatal hat in ihrer Sitzung vom 30.11.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Dieser Beschluss wurde am 21.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 25.03.2024 bis einschließlich 03.05.2024 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel hierzu in der gleichen Zeitspanne.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden. Es wurden auch keine Niederschriften zu mündlich vorgetragenen Anregungen oder Bedenken in der Verwaltung der Gemeinde Feldatal angefertigt.

---

Aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB lässt sich folgender Rücklauf vermerken:

- Anzahl der beteiligten Stellen: 46
- Anzahl Rücklauf: 21 (davon: 6 Stellungnahmen mit behandlungswürdigen Hinweisen und 1 Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Anregungen)

**A) Nachfolgende Stellungnahmen verzeichnen keine vorgebrachten Anregungen und / oder Bedenken:**

1. Vodafone West GmbH vom 24.04.2024
2. Gemeindevorstand der Gemeinde Schwalmtal vom 26.03.2024
3. Gemeindevorstand der Gemeinde Mücke vom 08.04.2024
4. Hessen Mobil, Schotten vom 03.05.2024
5. IHK Gießen-Friedberg vom 08.05.2024
6. KV VB-Kreis, Bauaufsicht u. Untere Denkmalschutzbehörde vom 23.04.2024
7. KV VB-Kreis, Gesundheitsamt vom 26.03.2024
8. Magistrat Stadt Romrod vom 26.03.2024
9. RP Gießen, ONB vom 29.04.2024
10. RP Gießen, Landwirtschaft vom 29.04.2024
11. RP Gießen, Obere Landesplanung vom 29.04.2024
12. RP Gießen, Obere Forstbehörde vom 29.04.2024
13. Osthessen Netz GmbH vom 26.03.2024
14. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistung der Bundeswehr vom 27.03.2024
15. Zweckverband Abfallwirtschaft VB vom 19.04.2024

➤ Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

**B) Stellungnahmen mit Hinweisen**

Die sich aus den Stellungnahmen ergebenden Hinweise sind nicht abwägungsrelevant im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet. Eine sich daraus ergebende redaktionelle Übernahme der Hinweise in das Bauleitplanverfahren (B-Plan) ist lediglich zu billigen. Folgende Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB haben beachtenswerte Hinweise vorgebracht:

**1. Amt für Bodenmanagement, Flurbereinigungsbehörde, Außenstelle Lauterbach vom 15.04.2024**

Dem Hinweis auf die zukünftige Adresse des Amtes für Bodenmanagement Fulda bei TÖB-Beteiligungsverfahren wird gefolgt. Folgende Adresse wird in den Verteiler aufgenommen:

Amt für Bodenmanagement Fulda  
Flurbereinigungsbehörde

---

Außenstelle Lauterbach  
Peter-Grünberg-Platz 1, 36341 Lauterbach

Dem Hinweis auf Klarstellung der Aufhebung der bisherigen Kompensationsfläche (Gemarkung Kestrich, Flur 1, Flst. 68) in der Planzeichnung wird gefolgt. Es erfolgt ein redaktioneller Angleich an die Textfassung der Begründung / Umweltbericht.

Zusätzlich zu der zukünftigen Flächenbezeichnung nach Rechtswirksamkeit des Flurbereinigungsverfahrens erfolgt eine Kennzeichnung und Bezeichnung nach dem derzeit noch gültigen Kataster. Dem Hinweis wird gefolgt.

## **2. KV Vogelsbergkreis, Untere Wasserbehörde vom 09.04.2024**

Die Hinweise zu den allgemeinen Anforderungen zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

## **3. KV Vogelsbergkreis, Amt für Bauen und Umwelt (UNB) vom 25.04.2024**

Dem Hinweis auf Festsetzung der Obstbäume auf Erhalt wird gefolgt. Ebenso werden die Gehölzinseln zum Erhalt festgesetzt.

Dem Hinweis auf Aktualisierung der hessischen Naturschutzgesetzgebung wird gefolgt. Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der rechtlichen Grundlagen.

Dem Hinweis auf die Aufnahme von verbindlichen Festsetzungen zur Reduktion von Lichtemissionen wird gefolgt. Die natur- und artenschutzfachlichen Festsetzungen werden entsprechend redaktionell ergänzt.

Dem Hinweis wird redaktionell gefolgt. Es werden verbindliche Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag i.S. des § 37 Abs. 3 HeNatG in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **4. KV Vogelsbergkreis, Amt für Wirtschaft u. ländlichen Raum vom 25.04.2024**

Die Hinweise zur Bewirtschaftung und Pflege der Kompensationsfläche werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren sowie der nachfolgenden Kompensationsausführung beachtet.

Im Fall der hier anstehenden Pflege der neu vorgesehenen Kompensationsfläche, wurde bereits (in Abstimmung mit der UNB) eine vertragliche Vereinbarung zur Schafbeweidung mit einem örtlichen Schäfer getroffen.

## **5. RP Gießen, Dezernat Bauleitplanung vom 29.04.2024**

Dem Hinweis auf die redaktionelle Anpassung des Datums der Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird gefolgt. Das Datum wird auf den 27.07.2000 geändert.

## **6. RP Gießen, Abt. IV Umwelt (Dezernat 41-43) vom 29.04.2024**

### **Zu „Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz“:**

Die Hinweise auf das Thema „Starkregen“ werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es wird an dieser Stelle angemerkt, dass sich die vorgesehenen baulichen Veränderungen am bestehenden Gebäude auf den Innenbereich des Gebäudes beziehen. Es erfolgt keine Erweiterung der Gebäudekubatur nach außen.

### **Zu „Vorsorgender Bodenschutz“:**

Mit der vorgesehenen baulichen Veränderung des Bestandsgebäudes erfolgt keine zusätzliche Neuinanspruchnahme von Flächen und deren Versiegelung.

### **Zu „Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen“:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Bauleitplanverfahren beachtet.



### Zu „Immissionsschutz II“:

Die Anregungen zum Immissionsschutz werden gesondert behandelt.

## C) Stellungnahmen mit **abwägungsrelevanten Sachverhalten / Belangen**

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB wurden eine Stellungnahme mit **behandlungs-/abwägungsrelevante Belangen** vorgebracht.

### 1. RP Gießen, Abt. IV Umwelt (Dezernat 41-43) vom 29.04.2024

#### Zu „Immissionsschutz II“:

Die Anregungen zum Immissionsschutz werden wie folgt behandelt.

Der Anregung auf Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht gefolgt.

#### Begründung:

Der bestehende Einzelhandelsmarkt (Verkaufsfläche 700 qm) wird seit Bestehen mit einem räumlich direkt angebotenen Getränkemarkt (Fläche 300 qm) betrieben. In diesem Zustand wird der Markt von der Kundschaft frequentiert. Der Markt hat sich in diesem Zustand etabliert und ist in die umliegende Mischgebietsbebauung städtebaulich eingebunden und immissionsschutzfachlich akzeptiert.

Die Gemeinde und der Marktbetreiber gehen nicht davon aus, dass durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1000 qm, bei gleichzeitigem Wegfall des Getränkemarktes, eine signifikante Erhöhung der Lärmimmissionen gegenüber dem „Ist-Zustand“ erfolgt. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass es gegenüber der derzeitigen Lärmsituation keine spürbare Veränderung geben wird, da der bisherige Getränkemarkt an eine andere Stelle in der Gemeinde verlagert wird (vgl. hierzu auch Begründung zur Änderung des B-Planes, Seite 10). Es wird angenommen, dass sich das Lärmkontingent durch den Nutzungswechsel nicht erhöht, sondern weiterhin unter den nach TA-Lärm zulässigen Werten (insbesondere die maßgeblichen Nachtwerte) für die umliegenden Mischgebiete bleibt.

## 15 Flächenbilanz

Für das Plangebiet lässt sich folgende Flächenbilanz aufstellen (digital ermittelt):

Fläche	Größe in m <sup>2</sup>
Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes „Im Borngarten“ (Flur 2, Flurstück 138/5 teilweise)	4.608
Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Größflächiger Einzelhandel“	4.608
Überbaubare Fläche innerhalb des Sondergebietes	3.738
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( <b>Externe Kompensationsfläche</b> – Gemarkung Windhausen, Flur 20, Flst. 30)	8.618

---

## 16 Rechtliche Grundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023.

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).

**Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).

**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

**Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** – Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler vom 28.11.2016 (GVBl 2016, 21 ff., FFN 76-17).

**Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG)** vom 25. Mai 2023 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

**Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

**Planzeichenverordnung (PlanzV):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057).

**Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).