

Gemeinde Feldatal

Ortsteil Kestrich - Vogelsbergkreis



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

- Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB

zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes
„Im Borngarten“

Im Auftrag der Gemeinde Feldatal

Stand: November 2024

Bearbeitung: Planungsbüro Geisler

Verfahren nach § 10a 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

1	Vorbemerkung und Anlass des Änderungsverfahrens	3
2	Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“	4
3	Räumliche Lage der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ sowie der Kompensationsfläche	7
4	Verfahrenstand / - ablauf	8
5	Flächenbilanz	9
6	Darlegung von Belangen und Abwägungssachverhalten aus den durchgeführten Verfahrensschritten nach §§ 3, 4 BauGB (Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB).....	9
7	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	12
8	Rechtliche Grundlagen	13

1 Vorbemerkung und Anlass des Änderungsverfahrens

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, konnte 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.

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

Das vereinfachte Verfahren schied 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 konnte.

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

2 Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“

Das Änderungsverfahren hat folgende Ziele:

- a) Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die beabsichtigte Änderung des bestehenden Einzelhandelsmarktes.
- b) Aufhebung der seinerzeit festgelegten externen Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ (1998), die bislang nicht vollzogen wurden, sowie Festsetzung und Umsetzung des Ausgleichs an anderer Stelle.

Zu a):

Um den Einzelhandels-Bestandmarkt 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 Bestandmarkt 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.

Die geplante Umbaumaßnahme des Einzelhandelsmarktes kann als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

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

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, Flurstück 68 ermittelt.

Die neue Kompensationsfläche befindet sich in der Gemarkung Windhausen, Flur 20 und umfasst das Flurstück 30. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 8.618 qm.

Die neu vorgesehene Kompensationsfläche betrifft nach dem ursprünglichen Liegenschaftskataster Teilflächen der Flurstücke Gemarkung Windhausen, Flur 2, Flurstücke 49/1, 49/2, 50 und 70 (vgl. nachfolgende Abb.).

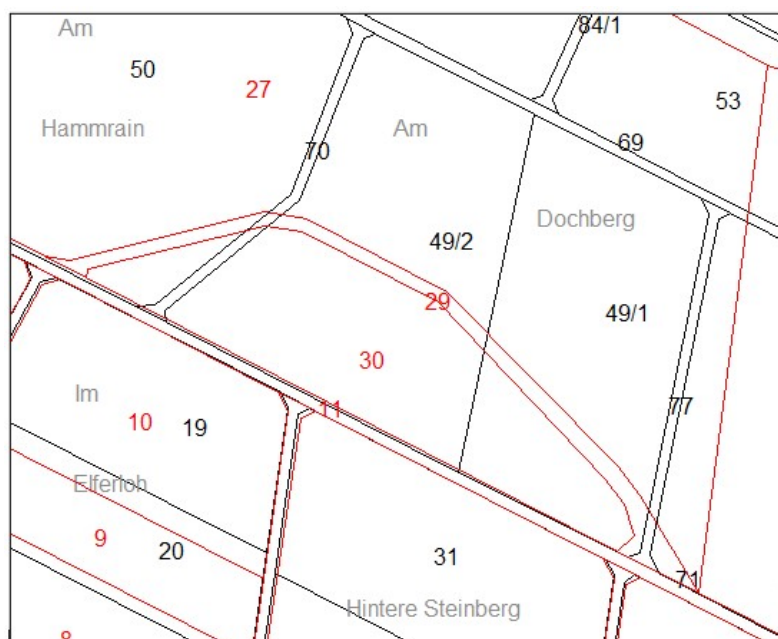


Abb. 1: Katasterübersicht des bestehenden Liegenschaftskatasters (schwarze Abgrenzung) mit Überlagerung des zukünftigen Katasters (rote Abgrenzung); Quelle: Amt für Bodenmanagement Fulda, April 2024 (ohne Maßstab, genordet)

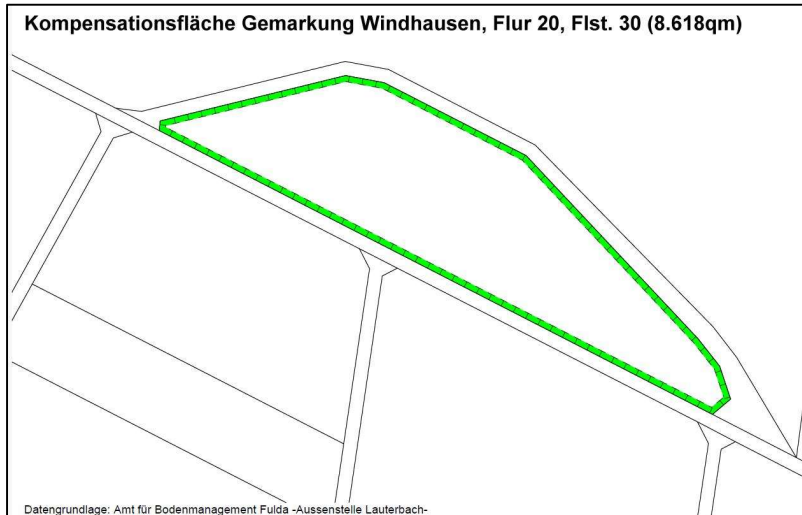


Abb. 2: Übersicht des neuen Liegenschaftskatasters und der Abgrenzung der Kompensationsfläche Flur 20, Flst. 30, Gemarkung Windhausen; Quelle: Amt für Bodenmanagement Fulda, April 2024 (ohne Maßstab, genordet)

Innerhalb des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ wurde 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“ wurde aufgehoben.

3 Räumliche Lage der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ sowie der 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. 3: 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)

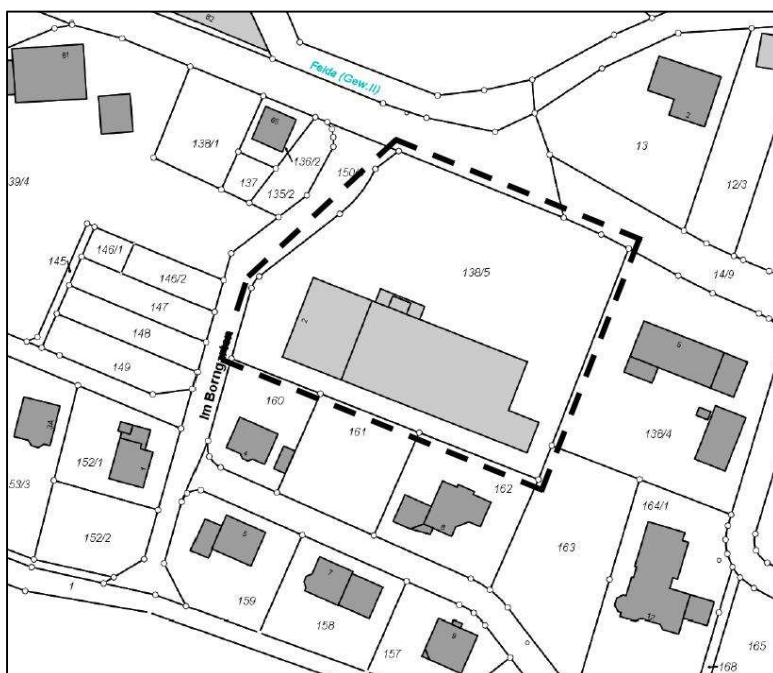


Abb. 4: Auszug Liegenschaftskarte mit Planänderungsbereich (Flst. 138/5) (Quelle: Gemeinde Feldatal, ohne Maßstab, genordet)

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 8.618 qm.

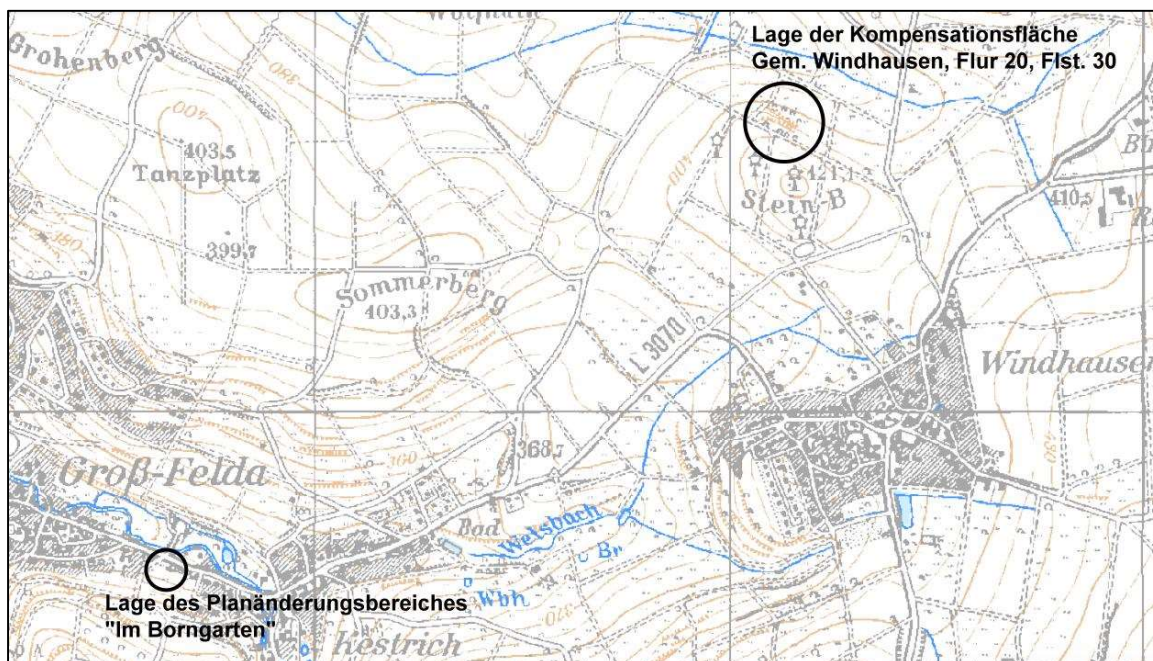


Abb. 5: Übersichtsplan zur Lage Planänderungsgebiet und externe Kompensationsfläche
 (Quelle: Natureg Hs., ohne Maßstab, genordet)

4 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 11.07.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Förmliches Beteiligungsverfahren - Offenlage)	Vom 09.09.2024 bis einschl. 18.10.2024, Bekanntmachung am 05.09.2024 Mitteilungsblatt Nr. 36/2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Förmliches Beteiligungsverfahren)	Vom 09.09.2024 bis einschl. 18.10.2024
Satzungsbeschluss	Beschluss vom 21.11.2024

5 Flächenbilanz

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz (digital ermittelt):

Fläche	Größe in m ²
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 „Großflächiger 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 (Externe Kompensationsfläche – Gemarkung Windhausen, Flur 20, Flurstück 30)	8.618

6 Darlegung von Belangen und Abwägungssachverhalten aus den durchgeführten Verfahrensschritten nach §§ 3, 4 BauGB (Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)

Aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 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 den durchgeführten Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB lässt sich folgender Rücklauf vermerken:

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

1. Amt für Bodenmanagement vom 20.09.2024
2. Vodafone West GmbH vom 24.04.2024
3. Gemeindevorstand der Gemeinde Schwalmthal vom 26.03.2024 / 10.09.2024
4. Gemeindevorstand der Gemeinde Mücke vom 08.04.2024
5. Gemeindevorstand der Gemeinde Gemünden Felda vom 17.10.2024
6. Hessen Mobil, Schotten vom 03.05.2024 / 18.10.2024
7. IHK Gießen-Friedberg vom 08.05.2024 / 14.10.2024
8. KV VB-Kreis, Bauaufsicht u. Untere Denkmalschutzbehörde vom 23.04.2024
9. KV VB-Kreis, Amt für Bauen und Umwelt (UNB) vom 16.10.2024
10. KV VB-Kreis, Gesundheitsamt vom 26.03.2024 / 17.09.2024
11. Magistrat Stadt Romrod vom 26.03.2024 / 10.09.2024
12. PLEdoc GmbH vom 09.09.2024
13. RP Gießen, ONB vom 29.04.2024 / 16.10.2024
14. RP Gießen, Landwirtschaft vom 29.04.2024 / 16.10.2024
15. RP Gießen, Obere Landesplanung vom 29.04.2024 / 16.10.2024
16. RP Gießen, Obere Forstbehörde vom 29.04.2024 / 16.10.2024

17. Osthessen Netz GmbH vom 26.03.2024 / 09.09.2024
18. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 10.10.2024
19. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistung der Bundeswehr vom 27.03.2024 / 09.09.2024
20. 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 wurden im weiteren Verfahren beachtet.

Eine sich daraus ergebende redaktionelle Übernahme der Hinweise in das Bauleitplanverfahren (B-Plan) wurde gebilligt.

Folgende Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 4 BauGB haben beachtenswerte Hinweise vorgebracht und wurden wie folgt behandelt:

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, Flurstück 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. Deutsche Telekom AG vom 14.10.2024

Die Hinweise der Deutschen Telekom AG auf den Erhalt und die Einsicht in Bestandsunterlagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Bauausführung werden im Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.

3. Hess. Landesamt für Umwelt u. Geologie (HLUG) vom 10.09.2024

Der Hinweis darauf, dass im Bedarfsfall bei umweltrelevanten Fragestellungen das Landesamt von den Regierungspräsidien eingebunden wird, wird zur Kenntnis genommen.

Da das RP Gießen am Planaufstellungsverfahren beteiligt wurde, besteht nunmehr kein weiterer Handlungsbedarf.

4. Kreisverwaltung Vogelsberg, Untere Wasserbehörde vom 09.04.2024 / 17.09.2024

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

5. Kreisverwaltung Vogelsberg, 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.

6. Kreisverwaltung Vogelsberg, 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.

7. OVAG vom 17.10.2024

Die Hinweise auf Maßnahmen zur Straßenbeleuchtung, insbesondere den Kontakt zur Abstimmung bei Neuerrichtung und den damit in Verbindung stehenden Bestandsplänen, werden zur Kenntnis genommen und im Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.

Der Hinweis auf Freihaltung von Schutz- und Arbeitsstreifen (2,50 Meter Breite) entlang von Versorgungskabeln wird im Vollzug des Bebauungsplanes beachtet.

Vor anstehenden Erschließungsmaßnahmen wird die OVAG eingebunden (Rücksprache mit Netzbetrieb Alsfeld, Schwabenröder Str. 78, 36304 Alsfeld, Tel.: 06633 – 971-0).

8. RP Gießen, Dezernat Bauleitplanung vom 29.04.2024 / 16.10.2024

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.

9. 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 der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurde eine Stellungnahme mit **behandlungs-/abwägungsrelevante Belangen** vorgebracht.

1. RP Gießen, Abt. IV Umwelt (Dezernat 41-43) vom 29.04.2024 / 16.10.2024

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.

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ist grundsätzlich zur Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung bei der Aufstellung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen durchzuführen. Die auf Grund der Umweltprüfung gem. § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht darzulegen.

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Borngarten“ wurde die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und der Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht ist entsprechend dem Stand der Planung fortgeschrieben worden und die Ergebnisse der Umweltprüfung sind bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Bei Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Vorgaben aus den Beteiligungsverfahren sind derzeit keine erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erwarten.

Die übrigen relevanten Gesichtspunkte sind den Umweltberichten zu entnehmen.

8 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).

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist den Planunterlagen beigelegt.

Cölbe / Feldatal, November 2024