

Zusammenfassende Erklärung

für den

Bebauungsplan Nr. 15

„Im Oberfeld – III. Bauabschnitt“

Gemeinde Hofbieber, Ortsteil Hofbieber



1. Grundlagen

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

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

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

Die rechtliche Grundlage für die Notwendigkeit einer zusammenfassenden Erklärung ergeben sich nach § 10a Abs. 1 BauGB. Sie muss folgende Angaben enthalten:

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

Das Bauleitplanverfahren wurde nach dem Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.05.2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 15 wurde am 08.11.2018 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell beschlossen und am 14.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht und mit Bekanntmachung rechtskräftig.

2. Anlass des Plans, Alternativenprüfung und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Derzeit befinden sich die Betriebsflächen eines Erdbau- und Abbruchunternehmens im Ortsteil Welkers. Die Gemeinde Eichenzell möchte auf diesem derzeitigen Betriebsgelände in Welkers andere Gewerbebetriebe ansiedeln, aus diesem Grund ist ein Umzug des Unternehmens geplant.

Bereits vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine intensive Standortsuche, bei dieser Alternativenprüfung hat sich der geplante Standort im Bereich „Im Oberfeld“ als vorzugswürdig erwiesen. Von besonderer Bedeutung waren dabei die ausgezeichnete verkehrliche Anbindung an die B 27 und die A 66, die bestehenden Vorbelastungen des Gebietes durch die angrenzenden Verkehrsstrassen und die westlich angrenzende ehem. Deponie sowie die Tatsache, dass wertvolle Landschaftsbereiche nicht beansprucht bzw. nicht beeinträchtigt werden. Der Bereich „Im Oberfeld“ stellt hinsichtlich seiner Ausweisung im Regionalplan Nordhessen 2009 sowie im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell (sowohl rechtskräftiger Plan als auch Planentwurf der Neuaufstellung) eine wichtige Baulandreserve für die zukünftige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Eichenzell dar.

Im Planaufstellungsverfahren wurden insbesondere im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit Bedenken bzgl. der ursprünglichen Ausweisung eines Industriegebietes vorgebracht. Die Gemeinde Eichenzell sah sich daher dazu veranlasst, erneut mögliche Standortalternativen zu prüfen. Im Rahmen dieser erneuten Alternativenprüfung ergab sich kein Standort, der hinsichtlich der Flächengröße, dem Nutzungsumfeld sowie seiner verkehrlichen Anbindung, vorzugswürdig gegenüber dem Standort im Bereich „Oberfeld“ war. Aus diesem Grund soll das Erdbau- und Abbruchunternehmen auch weiterhin im Plangebiet angesiedelt werden.

Ungeachtet dessen hat sich in Abstimmung zwischen der Gemeinde Eichenzell und dem Unternehmen, jedoch die Option ergeben, den Betrieb derart zu gliedern, dass im Plangebiet u.a. auf Brecheranlagen verzichtet werden kann. Das Brechen und Klassieren soll an einem anderen Standort im Gemeindegebiet durchgeführt werden – für diesen Standort wird die Gemeinde Eichenzell ebenfalls bauleitplanerisch tätig werden.

3. Verfahrensablauf

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wurde daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes erfolgte im 2-stufigen Regelverfahren i.V.m. der Durchführung einer Umweltprüfung.

4. Umweltbelange

Das gewerblich nutzbare Areal hat eine Größe von etwa 2,4 ha. Das Gebiet hat eine gute städtebauliche Lage, eine hervorragende Lage im örtlichen Verkehrssystem und aufgrund der überwiegend intensiven Ackernutzung, ein vergleichsweise geringes Konfliktpotenzial.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Baugebietsausweisung nicht betroffen.

Im Rahmen der Umweltprüfung – beschrieben im Umweltbericht - wurde festgestellt, dass keine besonderen Auswirkungen auf die Schutzgüter (z.B. Mensch, Tiere, Pflanzen, Klima, Wasser) zu erwarten sind. Die maßgeblichen Auswirkungen beschränken sich auf die Versiegelung von bisher unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Wertvolle Biotopstrukturen bzw. besonders hochwertige bzw. zwingend zu erhaltende Lebensräume werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu prognostizieren sind.

Die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in den Boden- und Wasserhaushalt, können jedoch nicht durch grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Aus diesem Grund erfolgt ein externer Ausgleich sowie die Verwendung von Ökopunkten aus einer vorlaufenden Ersatzmaßnahme.

5. Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung umweltrelevanter Belange

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 29.02.2016 – 04.03.2016 durchgeführt. In diesem Verfahren wurde das Plangebiet als „Industriegebiet“ ausgewiesen.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurde lediglich eine Stellungnahme vorgebracht. Es wurden Bedenken hinsichtlich potentieller Lärm- und Staubbelastungen vorgebracht.

Abwägung:

Im Rahmen der Abwägung wurden die Anregungen mit Verweis auf die vorliegenden Lärm- und Staubgutachten zurückgewiesen. Gemäß diesen Gutachten sind bei ordnungsgemäßem Betrieb der geplanten Anlagen (u.a. Brecher- und Klassieranlage), keine Nachteile in der Umgebung zu erwarten.

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

In diesem Verfahren wurde das Plangebiet ebenfalls als „Industriegebiet“ ausgewiesen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 07.11.2016 – 09.12.2016 durchgeführt.

Im Verfahren wurden zahlreiche Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgebracht. Aufgrund dieser Stellungnahmen wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell in der Sitzung am 28.09.2017 beschlossen den Gebietscharakter von bisher „Industriegebiet“ auf zukünftig „Gewerbegebiet“ herabzustufen, außerdem wurden Betriebe zur Abfallbehandlung von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Aufgrund der grundsätzlichen Änderung des Gebietscharakters, wurde auf eine förmliche Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen verzichtet, da sich die Stellungnahme maßgeblich auf die Ausweisung eines „Industriegebietes“ bezogen.

5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (2. Verfahren)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 11.01.2018 – 12.02.2018 durchgeführt. In diesem Verfahren wurde das Plangebiet nunmehr als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Im Rahmen der Beteiligung wurden zahlreiche Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgebracht, die inhaltlich weitestgehend identisch waren. Als umweltrelevant waren zu werten waren lediglich die vorgebrachten Belange hinsichtlich des Schallschutzes.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte die Erstellung einer „Schalltechnischen Stellungnahme“ durch das Büro Ziegelmeyer. Auf der Grundlage dieses Gutachtens erfolgte zum vorsorglichen Lärmschutz der ca. 250 m östlich gelegenen Wohnbebauung, die Untergliederung des Baugebietes in einen nördlichen bzw. südlichen Teilbereich, für welche entsprechende Emissionskontingente (Tagzeit) festgesetzt wurden.

5.4 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (3. Verfahren)

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde im Zeitraum vom 09.08.2018 – 24.08.2018 durchgeführt. In diesem Verfahren wurde das Plangebiet ebenfalls als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Im Rahmen der Beteiligung wurden elf Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgebracht, die inhaltlich weitestgehend identisch waren. Als umweltrelevant waren lediglich die vorgebrachten Belange hinsichtlich des Schallschutzes zur Nachtzeit zu werten.

Abwägung:

Im Rahmen der Abwägung wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung als Gewerbegebiet gewährleistet, dass im Plangebiet nur nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe untergebracht werden können. Erheblich störende Gewerbebetriebe und Nutzungen sind daher im Plangebiet nicht zulässig. Für die Festsetzungen von Lärmemissionskontingenten für die Nachtzeit besteht kein Bedarf.

6. Behördenbeteiligung und Abwägung umweltrelevanter Belange

6.1 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 18.02.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. In diesem Verfahren wurde das Plangebiet als „Industriegebiet“ ausgewiesen.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden umweltrelevante Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten vorgebracht:

Regierungspräsidium Kassel, Obere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 26.02.2018

- a.) Aus naturschutzfachlicher Sicht ist aufgrund der vorherrschenden Habitatstrukturen insbesondere mit Brutvorkommen der Feldlerche sowie dem Vorkommen der Zauneidechse zu rechnen. Die Vorkommen von Brutvögeln und ggf. Reptilien sollten möglichst zeitnah durch Kartierungen vor Ort erfasst werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde entsprochen und eine entsprechende Untersuchung vorgenommen. Auf der Grundlage dieser Untersuchung wurden sowohl für die Feldlerche als auch für die Zauneidechse entsprechende Ersatzbiotope im Bebauungsplan festgesetzt.

- b.) In Bezug auf das Schutzgut „Landschaft“ sollten die maximalen Gebäudehöhen von bis zu 17,50 m Höhe überprüft werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde entsprochen, es erfolgte eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe auf 12,50 m.

6.2 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 03.11.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. In diesem Verfahren wurde das Plangebiet ebenfalls als „Industriegebiet“ ausgewiesen.

Im Rahmen der Beteiligung wurden zahlreiche Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgebracht. Aufgrund dieser Stellungnahmen wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell in der Sitzung am 28.09.2017 beschlossen den Gebietscharakter von bisher „Industriegebiet“ auf zukünftige Gewerbegebiet herabzustufen, außerdem wurden Betriebe zur Abfallbehandlung von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Eine förmliche Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte nicht.

6.3 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (2. Verfahren)

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 09.01.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. In diesem Verfahren wurde das Plangebiet nunmehr als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Ortsbeirat Eichenzell, Stellungnahme vom 07.02.2018

Im Rahmen der Beteiligung wurden vom Ortsbeirat Eichenzell umweltrelevante Belange hinsichtlich des Schallschutzes vorgebracht.

Abwägung:

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahme erfolgte die Erstellung einer „Schalltechnischen Stellungnahme“ durch das Büro Ziegelmeyer. Auf der Grundlage dieses Gutachtens erfolgte zum vorsorglichen Schutz der östlich gelegenen Wohnbebauung, die Untergliederung des Baugebietes in einen nördlichen bzw. südlichen Teilbereich, für welche entsprechende Emissionskontingente (Tagzeit) festgesetzt wurden.

Regierungspräsidium Kassel, Obere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 22.02.2018

- a. In der Stellungnahme wird um Konkretisierung der beanspruchten Ökokontomaßnahme gebeten.

Abwägung:

Die Herleitung der Ökokontomaßnahme wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan, auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen, Daten und Kartenauszüge ergänzt.

- b. Mit Bezug auf die Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche in der Gemarkung Eichenzell wird davon ausgegangen, dass die alternierende zweijährige Mahd auf der Fläche dauerhaft vorgesehen ist und damit der Zielzustand nicht dem einer Sukzessionsfläche, wie derzeit in den textlichen Festsetzungen beschrieben, entspricht, sondern eher einer extensiven Wildackernutzung. Es wird empfohlen, dies in den textlichen Festsetzungen klarzustellen.

Abwägung:

Im Bebauungsplan wird folgende Pflegemaßnahme festgesetzt: Der Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie der Ausgleich für den Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche erfolgt in der Gemarkung Eichenzell, Fl. 19, Flst. 9010/4 (8.943 m²). Die betreffende Fläche ist

der Selbstbegrünung zu überlassen, im folgenden Frühjahr (März/April) ist die Hälfte der Fläche zu grubbern bzw. zu eggen, die andere Hälfte bleibt zweijährig stehen – in den Folgejahren erfolgt dies im Wechsel. Die Fläche liegt im Verfahrensgebiet „Flurbereinigung Eichenzell - A 66“ und wird der Gemeinde Eichenzell zugewiesen.

6.4 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (3. Verfahren)

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 02.08.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. In diesem Verfahren wurde das Plangebiet ebenfalls als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Regierungspräsidium Kassel, Obere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 20.08.2018

In der Stellungnahme wird erneut um Konkretisierung der beanspruchten Ökokontomaßnahme gebeten.

Abwägung:

Die im Umweltbericht auf der Grundlage der Daten vom Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Fachdienst Natur und Landschaft, beschriebene und dargestellte Maßnahme ist nachvollziehbar. Die Angaben werden als ausreichend erachtet.

7. Sonstige Regelungen und Rechtskraft

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

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

Durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 14.11.2018 ist der der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 in Kraft getreten.

Der Gemeindevorstand der
Gemeinde Eichenzell

Eichenzell,

.....
D. Kolb
(Bürgermeister)