

Bauleitplanung der Stadt Gersfeld (Rhön), Kernstadt

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans „Berliner Straße“

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld (Rhön) hat am 25.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Berliner Straße“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung der beiden bereits in der Stadt Gersfeld (Rhön) ansässigen Betriebsstätten der Firmen Rewe und Norma in die Berliner Straße geschaffen werden. Zur Darstellung gelangen soll eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren betrieben. Der Geltungsbereich ist den nachstehenden Übersichtskarten zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) liegt der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung einschließlich Begründung, dem Umweltbericht mit integrierter Natura-2000-Prognose und den umweltrelevanten Stellungnahmen, der Planung der Parkplatzbeleuchtung, der Auswirkungsanalyse zu Verlagerungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in der Stadt Gersfeld, das Gutachten Nr. T 3261 Rev. 1 über die zu erwartende Geräuschbelastung durch ein neues Nahversorgungszentrum, dem Lageplan Straße / Schleppkurvennachweise und dem Lageplan Errichtung einer Linksabbiegespur zu jedermanns Einsicht öffentlich in der Zeit vom

23.05.2022 bis 30.06.2022 einschließlich

in der Stadtverwaltung der Stadt Gersfeld (Rhön), Marktplatz 19, 36129 Gersfeld (Rhön), Zimmer 1 während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht unter Beachtung der jeweils gültigen allgemeinen Abstands- und Hygienevorschriften öffentlich aus, sofern nicht auf die genannten Tage ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt. Im oben genannten Zeitraum besteht Gelegenheit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Stellungnahmen abzugeben. Die ausgelegten Unterlagen können Montags bis Freitags von 8.00 bis 12.30 Uhr eingesehen werden.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden die Planunterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt und können auf der Homepage <https://www.gersfeld.de/> unter der Rubrik *Rathaus / Wirtschaft + Gewerbe / Bauen + Wohnen* und über das Bauleitplanungsportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de> eingesehen und heruntergeladen werden. Elektronische Stellungnahmen können an fischer@fischer-plan.de oder bauabteilung@gersfeld.de gesendet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanung unberücksichtigt bleiben können.

Die Stadt Gersfeld (Rhön) hat gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB beauftragt.

Für die Flächennutzungsplanänderung gilt, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

Umweltbericht: Der Umweltbericht umfasst neben einem einleitenden Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen der Änderung des Flächennutzungsplanes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst:

- Boden und Fläche: Informationen zur Bestandsaufnahme und zu den Bewertungsmethoden der Bodenfunktionen, Bodenvorbelastungen, Bodenempfindlichkeit, Bodenentwicklungsprognose und Eingriffsbewertung sowie zur Minderung des Bodeneingriffs.
- Wasser: Hinweise zu oberirdischen Gewässern und dem Gewässerrandstreifen in der Nähe zur Fulda, zur Entwässerung des Plangebietes und zur Eingriffsbewertung des Vorhabens.
- Klima und Luft: Informationen zur Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter Klima und Luft, zur Kaltluftentstehung, zur Frischluftproduktion, zur Eingriffsbewertung und zu eingriffsmindernden Maßnahmen.
- Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt: Informationen zu den betroffenen Biotop- und Nutzungstypen, zu den nächstgelegenen Schutzgebieten sowie zur Bestands- und Eingriffsbewertung. Darüber hinaus Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen inkl. Eingriffsbewertung, Auswirkungen durch Beleuchtungsanlagen und Licht, Minderungsmaßnahmen und Empfehlungen für den Vollzug der Planung.
- Landschaft: Informationen und Beschreibungen zur bestehenden Landschaft sowie eine Eingriffsbewertung im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild inkl. Auswirkungen durch Beleuchtungsanlagen und Licht.
- Natura-2000-Gebiete und geschützte Biotope: Eine in den Umweltbericht integrierte Natura-2000-Prognose im Hinblick auf den Schutzzweck des Vogelschutzgebiets Nr. 5425-402 Hessische Rhön. Hinweise auf die Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, geschützten Biotopen und Lebensraumtypen inkl. einer Eingriffsbewertung.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf die Wohnqualität der benachbarten Bereiche, mögliche immissionsschutzrechtliche Aspekte durch planinduzierten Zusatzverkehr, Betriebsgeräusche und Wirkungen von Beleuchtungsanlagen, etc.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Hinweise zum Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern sowie auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.

Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planungen, zu den in Betracht kommenden anderweitigen

Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplans auftreten können.

Folgende weitere umweltbezogene Fachgutachten liegen vor und sind einsehbar:

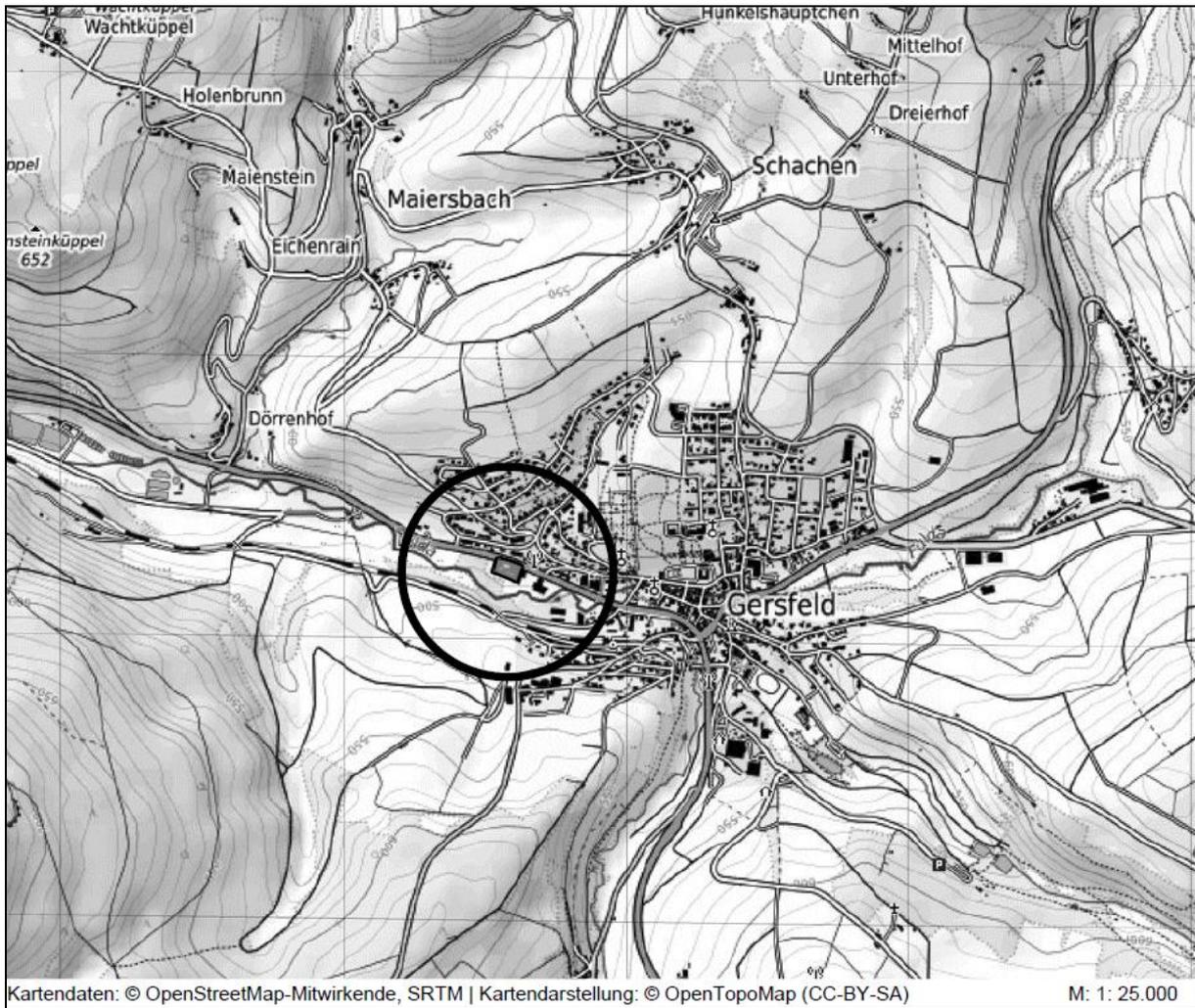
- TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH – Gutachten Nr. T 3261 Rev. 1 über die zu erwartende Geräuschbelastung durch ein neues Nahversorgungszentrum mit einem Norma- und einem REWE-Markt einschließlich einer Bäckerei südlich der Berliner Straße in 36129 Gersfeld (Rhön) vom 10.08.2021
- Signify GmbH – Parkplatzbeleuchtung, Anlage: Neubau Parkplatz; Gersfeld, Berliner Str. vom 28.02.2022
- KH Planwerk GmbH - Lageplan Straße / Schleppkurvennachweise vom 22.08.2021
- KH Planwerk GmbH - Lageplan Errichtung einer Linksabbiegespur im Zuge REWE-Markt in Gersfeld vom 22.08.2021

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese liegen ebenfalls aus:

- Arbeitsgemeinschaft von gesetzlich anerkannten Naturschutzverbänden im Landkreis Fulda (17.12.2021) (Schutzgüter: Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Landschaft, Natura-2000-Gebiete): Hinweise zu Lichtimmissionen und zur Lichtverschmutzung, zum Insekten-, Vogel- und Klimaschutz und Maßnahmenempfehlungen für die Planung.
- Kreisausschuss des Landkreis Fulda, Bauen und Wohnen (03.01.2021) (Schutzgüter: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Wasser und Boden): Hinweise zur Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen und zur Ableitung von Niederschlagswasser.
- Kreisausschuss des Landkreis Fulda, Natur und Landschaft (27.12.2021) (Schutzgüter: Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Landschaft, Natura-2000-Gebiete): Hinweise zur umweltverträglichen Beleuchtung des Plangebietes.
- Kreisausschuss des Landkreis Fulda, Sternenparkverwaltung (03.12.2021) (Schutzgüter: Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Landschaft, Natura-2000-Gebiete): Hinweise zur umweltverträglichen Beleuchtung des Plangebietes.
- Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.4 (06.12.2021) (Schutzgüter: Wasser): Hinweise auf den einzuhaltenden Gewässerrandstreifen gem. § 23 HWG und weitere wasserrechtliche Bestimmungen.
- Regierungspräsidium Kassel, Dez. 27 (17.12.2021) (Schutzgüter: Boden): Hinweis auf die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“.
- Regierungspräsidium Kassel, Dez. 33.2 (16.12.2021) (Schutzgüter: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise zur Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen.
- Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.2 (14.12.2021) (Schutzgüter: Wasser, Boden): Hinweise zu Wasserschutzgebieten, zum Eingriff in Grund und Boden und zum Bodenschutz.

Der Magistrat der Stadt Gersfeld (Rhön), Marktplatz 19, 6129 Gersfeld (Rhön)

Übersichtskarte 1



Übersichtskarte 2

