

Gemeinde Schöffengrund

2. Änderung des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“, Gemarkung Schwalbach

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Beteiligung der Behörden gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB und
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2
BauGB

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung/Planung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	5
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
3.2	Rechtsgrundlagen.....	6
4.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	7

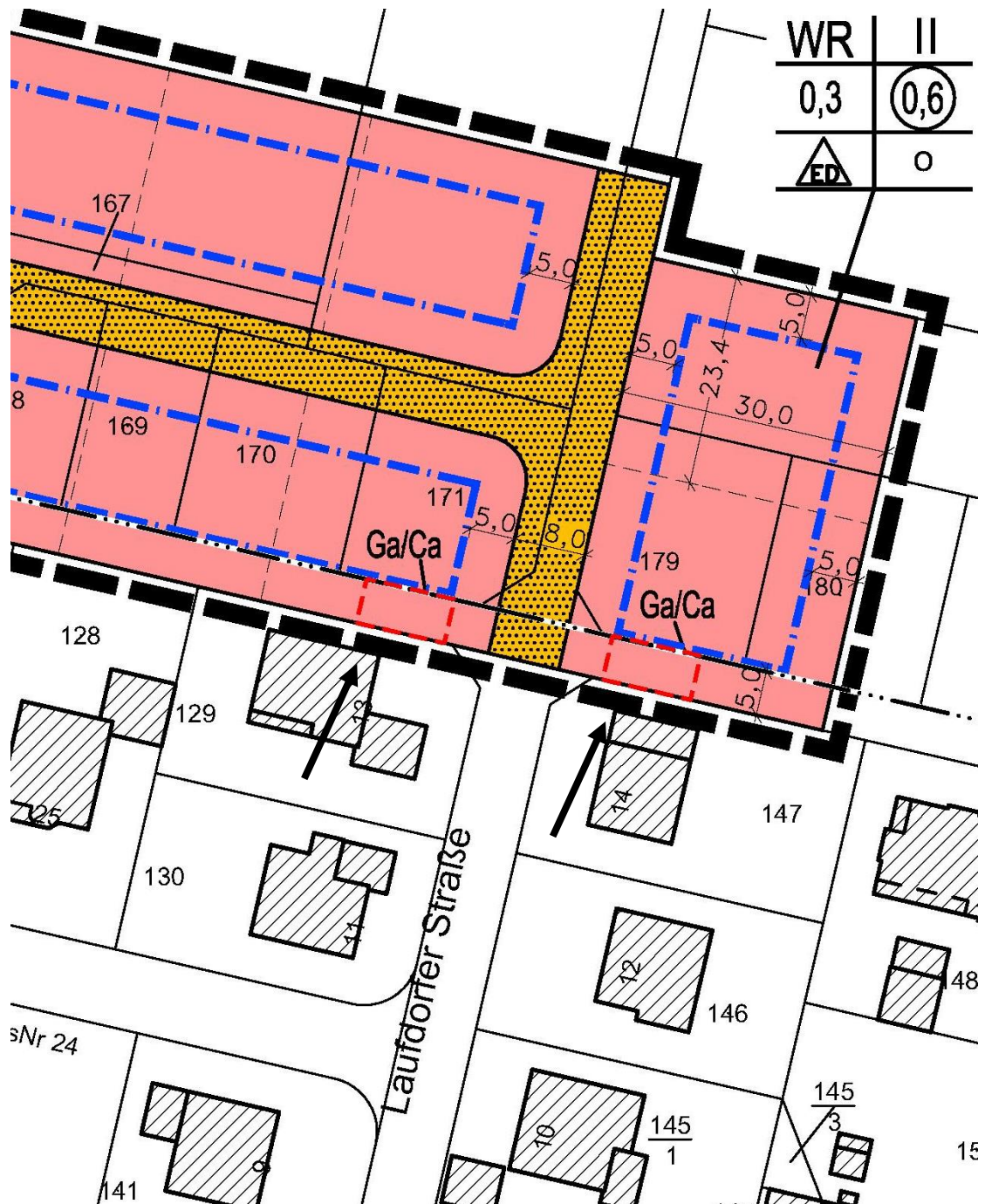


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan: Östlicher Bereich (Verlängerung der Laufdorfer Straße), mit Kennzeichnung der beiden Standorte für Garagen und Carports

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen Garagen bei Beachtung eines 5 Meter-Abstandes zur öffentlichen Straße sowie Carports uneingeschränkt auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, da durch die eingereichten Bauanträge und vertiefter Prüfung festgestellt wurde, dass diese Zulässigkeit städtebaulich nicht störend ist.

Die textliche Festsetzung Nummer 2 wird daher wie folgt geändert (die Änderungen sind unterstrichen bzw. gestrichen dargestellt):

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).

Vor Garagentoren ist ein Stauraum von 5 m bis zur Straßenparzelle einzuhalten.

~~Garagen und Carports sind bei Beachtung dieser Bedingung nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, es sei denn, die Zulässigkeit ist zeichnerisch im Bebauungsplan eingetragen.~~

Die vier gekennzeichneten Standorte, siehe Abbildungen 1 und 2, werden aus der Planzeichnung herausgenommen.

Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen liegen in der Gemarkung Schwalbach, in den Fluren 1, 2 und 14, Gewannbezeichnung „Am Weißen Stein“.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden:	landwirtschaftliche Flächen und Feldwege
Im Osten:	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Freizeitgärten und Feldwege
Im Süden:	Bebaute und unbebaute Grundstücke (Straße „Vogelsang“ ungerade Nrn. 1 - 25, Straße „Schöne Aussicht“ 28, Laufdorfer Straße Nrn.13 und 14, teilweise) und das unbebaute Grundstück (Flurstück 216/1 der Flur 14)
Im Westen:	Feldweg dahinter landwirtschaftliche Nutzfläche

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan 2010 und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

Regionalplan	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
Vorranggebiet Siedlung Planung	Fläche für die Landwirtschaft und Grünflächen „Kleingärten“

Die Planung steht daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

Der Flächennutzungsplan wurde im ursprünglichen Verfahren, welches nach § 13b BauGB durchgeführt wurde, auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Der Bebauungsplan ist daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2022 (GVBl. S. 571).

Die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind durch die Änderung nicht berührt. Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Im ersten Verfahrensschritt kann daher sofort die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Aus jetziger Sicht gibt es keinen wichtigen Grund den Bauleitplan länger als einen Monat auszulegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

Die in der öffentlichen Auslegung eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im Bebauungsplan-Verfahren abschließend zu klären.

Es wird daher abwägend entschieden, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind bzw. ob Maßnahmen festgesetzt werden müssen:

Gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die Änderung werden offensichtlich keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet, vor allem da die Grundflächenzahl nicht geändert wird.

Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Stand: 20.09.2023

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

