

Bauleitplanung

Gemeinde Schöffengrund

1. Teil-Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ (Bereich Sondergebiet), Gemarkung Schwalbach

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, jeweils i.V.m. § 13a 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	3
3.	Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren	3
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2	Bauleitplanverfahren.....	3
4.	Altflächen	4
5.	Erschließung	4
5.1	Verkehr	4
5.2	Energie	4
5.3	Wasserwirtschaft	4
5.4	Bodenschutz.....	4
5.6	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise.....	6
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz	7
7.	Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB	7
8.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	8
9.	Rechtliches Verfahren	8

1. Veranlassung/Planung

Die Flächen dieser Bebauungsplan-Änderung liegen im seit Anfang 2022 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ (Neuaufstellung).

Die Teil-Änderung ist bereits erforderlich, da im Sondergebiet „Soziale Zwecke“, rd. 13.600 m², weitere Nutzungen zugelassen werden sollen. Dies sind im Wesentlichen „Freie Berufe“ gemäß § 13 BauNVO, wie z.B. Tierärzte, Krankengymnasten oder Heilpraktiker sowie Kindertagesstätten, s. textliche Festsetzungen Nr.1.2.

Die akut anstehende geplante Nutzung ist teilweise hochspezialisiert, da zum Beispiel auch Tierphysiotherapie angeboten werden soll. Dieses Spezialgebiet ist durch den freien Beruf Tierarzt abgedeckt.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan erst Anfang 2022 rechtskräftig wurde, sind alle Festsetzungen dieses Planes noch aktuell und wurden daher vollständig übernommen, sofern sie auf diesen kleinen Geltungsbereich zutreffen.

Es werden nur die Änderungen begründet.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Schwalbach.

Südwestlich und nordwestlich grenzt der Planbereich an die Steinstraße. Nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft der Steuerweg (K 370). Im Südosten wird der Geltungsbereich durch die bebauten Grundstücke „In der Aulwies“ Nr. 2 und Steinstraße Nr. 11 begrenzt.

3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Industrie und Gewerbe Bestand dargestellt.

Da im Parallelverfahren des Anfang 2022 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes eine Flächennutzungsplan-Änderung für diesen Geltungsbereich aufgestellt wurde, ist die Planung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. In der Flächennutzungsplan-Änderung ist der Geltungsbereich als Sonderbaufläche „Soziale Zwecke“ dargestellt.

3.2 Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, daher im einstufigen Verfahren.

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 Stadt gestellt.

4. Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden.

Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

Sollte entgegen vorliegender Erkenntnisse im Zuge von Bodenaushubarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Geruch und Farbe des Bodens auftreten, so ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Kontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch bereits vorhandene Straßen sichergestellt.

5.2 Energie

Das Gebiet wird bereits energetisch versorgt.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

5.3 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgungsleitungen sind vorhanden. Ein Ausbau ist aus jetziger Sicht nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird der Löschwasserbedarf nicht erhöht, da lediglich eine mögliche Umnutzung der vorhandenen Bebauung vorgesehen ist.

5.4 Bodenschutz

Die Flächen des Geltungsbereiches sind bereits bebaut. Natürlicher ungestörter Boden ist daher nicht mehr vorhanden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird darüber hinaus kein zusätzlicher Eingriff in Grund und Boden ermöglicht, da zum Beispiel die festgesetzten Baugrenzen und die festgesetzte Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert übernommen werden.

Das Schutzgut „Boden“ ist daher nur minimal von der Planung betroffen. Auch ist beachtlich, dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird und daher ein etwaiger Eingriff unbeachtlich ist, s. Kapitel 6.

Ungeachtet dessen wird auf das Schutzgut Boden eingegangen.

Es gilt gemäß BauGB wird:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Folgende Hinweise zum Bodenschutz gelten dessen ungeachtet bei Baumaßnahmen trotzdem:

- Befestigungen/Versiegelungen sind nur im unbedingt erforderlichen Maße zulässig. Dennoch wird das Schutzgut „Boden“ durch jede Befestigung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wirkt sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.
- Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, daher in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Ggfs. kann durch den Einsatz von Baggermatten oder breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Die zusätzliche Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung von Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen. Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen werden.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück wieder eingebaut bzw. verwertet werden. Der überschüssige Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Durch die Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

Die Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise wurden vollständig aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Bauverbotszone sowie Baubeschränkungszone gemäß § 23 HStrG wurden in den Bebauungsplan eingetragen.

Es wurde ein Hinweis aufgenommen, dass eine ausreichende Druckversorgung von 2,5 bar erst unterhalb von 285 m ü. NN vorhanden ist. Darüber sind Druckerhöhungsanlagen erforderlich.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Eine der Fundstellen liegt im Bereich der Flurstücke 85/2, 86/1 und der Oberwetzter Straße. Die zweite Fundstelle liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Bei allen Baumaßnahmen sind das Hessische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Nachrichtlich wurden einige Hinweise aufgenommen:

Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser soll von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies sofort beim Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Bau- und Kunst- sowie Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Im angrenzenden Gewerbegebiet wurden allerdings bereits Grabungen wegen Bodendenkmälern durchgeführt.

Zur Erkundung der Bodendenkmäler wurden einige geomagnetische Prospektionen und Grabungen vorgenommen. Um Qualität und Quantität der in den Messbildern sichtbaren Befunde zu prüfen, wurden auf Grundlage der Prospektionen archäologische Schnitte durchgeführt. Dabei wurden mehrere vorgeschichtliche Siedlungshinterlassenschaften, wie Gruben, Gräben und Feuerstellen festgestellt.

Auch innerhalb des Geltungsbereiches können grundsätzlich Bodendenkmäler angetroffen werden. Grundsätzlich gilt, dass bei den Baumaßnahmen auf Bodendenkmäler zu achten ist, siehe nachrichtliche Übernahme in den textlichen Festsetzungen.

Der Boden ist möglichst in seiner natürlichen Funktion zu erhalten. Diesbezüglich wird nachrichtlich auf mehrere Gesetze in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material angetroffen wird, ist die Untere Wasserbehörde zu informieren.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Gefährdete Flora-Fauna-Habitate, Naturschutz-, Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Dem Vorhaben stehen demnach keine artenschutzrechtlichen Interessen entgegen.

7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Geltungsbereich ist von Bebauung umgeben. Das Bauleitplanverfahren dient daher Maßnahmen im Innenbereich mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer sozialverträglichen Bebauung.

Der Geltungsbereich ist rd. 13.600 m² groß.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen (0,6) beträgt die maximal zulässige Grundfläche $13.600 \text{ m}^2 \times 0,6 = 8.160 \text{ m}^2$.

Die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird daher bei weitem nicht erreicht.

Die Änderung des seit 2016 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Apotheker“, Ortsteil Niederwetz, in dem ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, wird zurzeit erwogen. Der Geltungsbereich ist lediglich rd. 1.400 m² groß. Dieser Bebauungsplan hängt sachlich und räumlich nicht mit dem Sondergebiet zusammen.

Weitere Bebauungspläne nach § 13a BauGB, die sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängen, werden derzeit nicht aufgestellt.

Von der Planung sind keine europäischen auch Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop sowie gefährdete Flora-Fauna-Habitate betroffen.

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind nicht erforderlich. Grundsätzlich sind aber Grenzänderungen jederzeit, auch aufgrund der Größe einzelner Baugrundstücke, denkbar.

9. Rechtliches Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

16.05.2022

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

