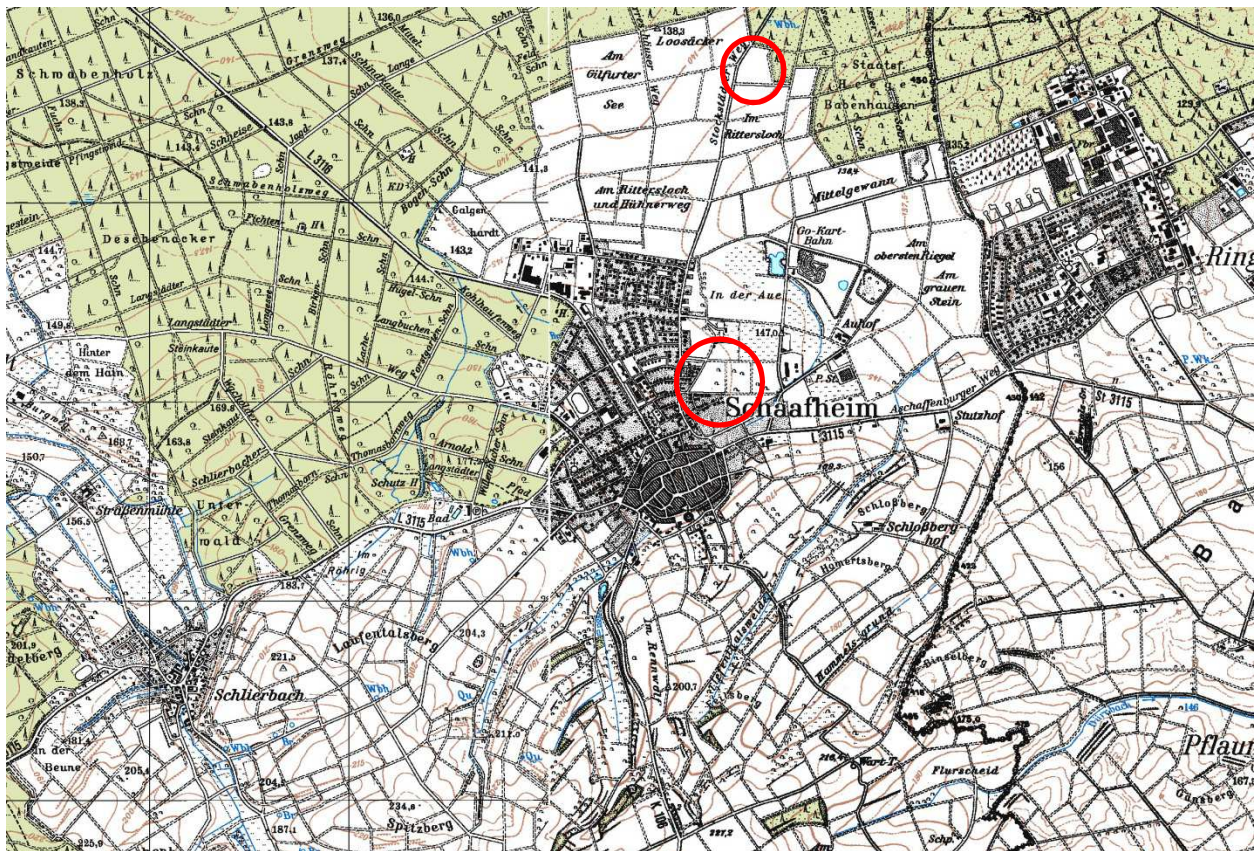




# Gemeinde Schaaflheim

## 2. Änderung Bebauungsplan „Im Kappespfad - Teil II“ in der Kerngemeinde Schaaflheim



### Begründung zum Entwurf

Juni 2017

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:  
Schweiger + Scholz  
Ingenieurpartnerschaft  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Situation und Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
<b>I.1.2</b>	<b>Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung</b>	3
<b>I.1.3</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	4
<b>I.1.4</b>	<b>Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung</b>	5
<b>I.1.5</b>	<b>Erschließungsanlagen</b>	5
<b>I.1.6</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange</b>	6
<b>I.1.7</b>	<b>Denkmalschutz</b>	6
<b>I.1.8</b>	<b>Landwirtschaftliche Belange</b>	6
<b>I.1.9</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes</b>	6
<b>I.1.10</b>	<b>Belange des Kampfmittelräumdienstes</b>	6
<b>I.1.11</b>	<b>Belange des Artenschutzes</b>	6
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
<b>I.2.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	6
<b>I.2.2</b>	<b>Bauweise, festgesetzte Geländehöhe</b>	7
<b>I.2.3</b>	<b>Festsetzungen zum Immissionsschutz</b>	7
<b>I.2.4</b>	<b>Stellplätze</b>	7
<b>I.2.5</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	7
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	8
II.	Umweltbelange	8
III.	Planverfahren und Abwägung	8

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Situation und Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Die Gemeinde Schaafheim hat im März 2015 in Kooperation mit der HSE AG für das Baugebiet "Im Kappespfad, Teil II" einen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Das Plangebiet wurde in der Zwischenzeit weitgehend erschlossen und auch bereits mit dem Bau zahlreicher Wohnhäuser und des Lebensmittelmarktes begonnen. Im Rahmen der Objektplanung des Lebensmittelmarktes wurden dessen Grundstücksfläche und auch dessen Verkaufsfläche kleiner realisiert, als dies im Rahmen des festgesetzten Sondergebiets nach dem geltenden Bebauungsplan zulässig ist. Bei der Verkaufsfläche besteht insofern noch ein ungenutzter Spielraum, der z.B. für einen temporären Außenverkauf saisonaler Ware (z.B. Gartenbedarf, Grillkohle, Streusalz etc.) genutzt werden könnte. Die zulässige Verkaufsfläche des Sondergebiets soll daher nicht verändert werden. Aufgrund des kleineren Grundstücks des Lebensmittelmarktes würde zwischen diesem und der festgesetzten Gewerbefläche aber ein schmaler Streifen Sondergebiet verbleiben, der nicht separat nutzbar ist, aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans aber auch nicht in die angrenzende Gewerbenutzung einbezogen werden kann. Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der optimierten Nutzung bestehender Bauflächen soll daher das Gewerbegebiet zu Lasten der Sondergebietsfläche durch die zweite Änderung des Bebauungsplans vergrößert werden. Auch die Festsetzungen zur Bauweise sollen im Sinn einer effizienten Grundstücksnutzung im Gewerbegebiet verändert werden.

#### **I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Der Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplans ist in nachfolgender Planskizze dargestellt. Er umfasst die auch bislang bereits festgesetzten Gewerbeflächen sowie eine Teilfläche des bisherigen Sondergebiets und befindet sich am Südöstlichen Rand des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans "Im Kappespfad, Teil II" der Gemeinde Schaafheim. Der Ursprungsbebauungsplan wird durch den vorliegenden Änderungsplan im entsprechenden Teilbereich vollständig ersetzt.

Der Planbereich umfasst nach aktuellem Liegenschaftskataster konkret folgende Grundstücke in der Flur 3 der Gemarkung Schaafheim: Flurstücke Nr. 200 (teilweise), Nr. 716, Nr. 717, Nr. 718, Nr. 718/1, Nr. 719/1, Nr. 720, Nr. 721 (teilweise), Nr. 722, Nr. 723, Nr. 724 und Nr. 725 (teilweise).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Gesamtgröße von ca. 0,93 ha.

Der Teilgeltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche) des ursprünglichen Bebauungsplanes bleibt ebenso wie die westlich und nördlich des Geltungsbereichs der 2. Änderungsplanung befindlichen Teilflächen des Ursprungsbebauungsplans von der vorliegenden Änderungsplanung unberührt und gelten somit unverändert (entsprechend dem Stand der ersten Änderung) weiter.

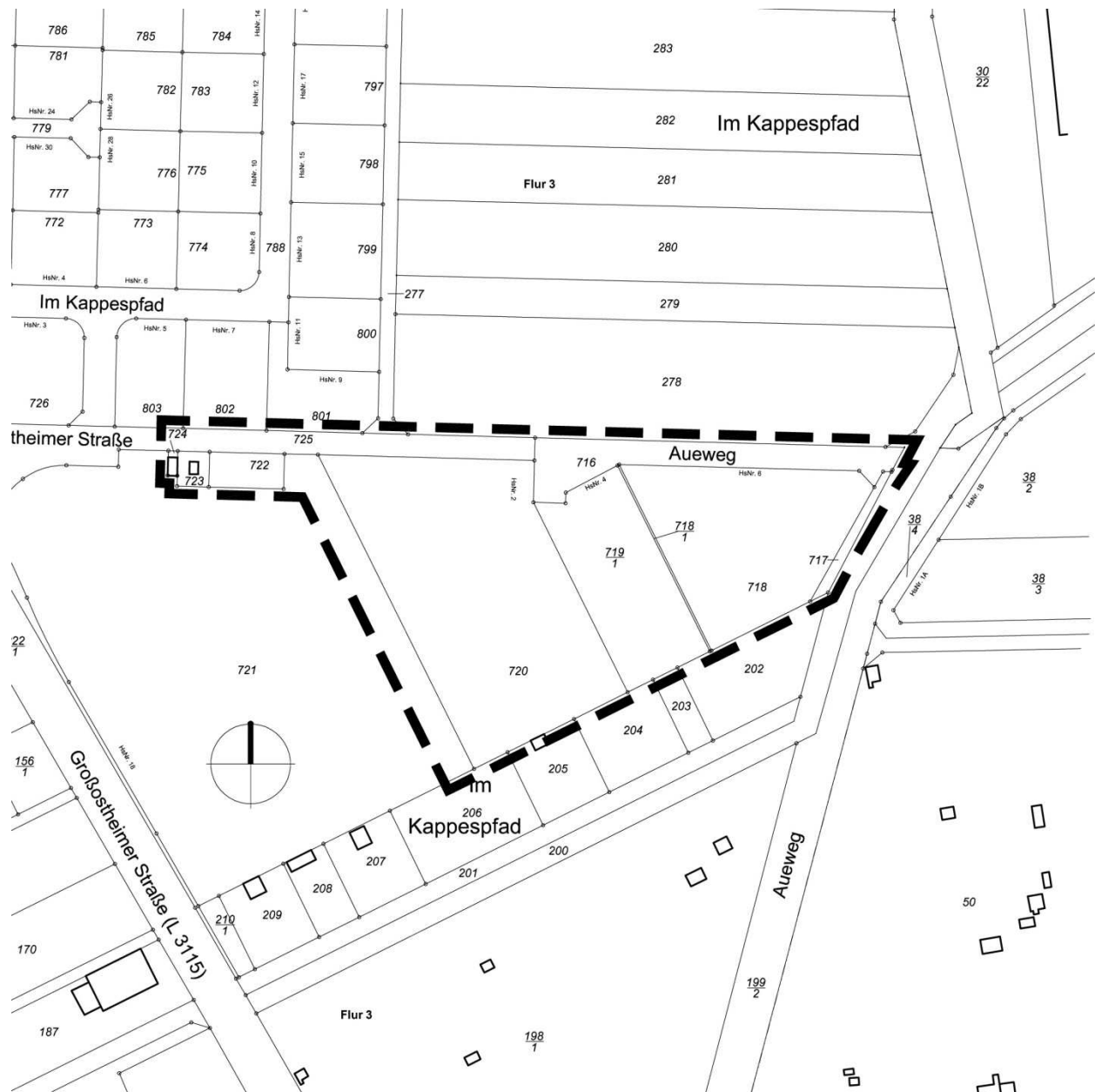


Abbildung 1: Betroffener Bereich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kappespfad, Teil II“ in der Kerngemeinde Schaaheim (unmaßstäblich)

### I.1.3 Planungsvorgaben

Auf die ausführliche Darlegung der Planungsvorgaben (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Schutzgebiete etc.) in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Kappespfad - Teil II“ wird verwiesen. Es haben sich zwischenzeitlich keine Änderungen dieser Planvorgaben mit Ausnahme der Darstellung des Flächennutzungsplanes ergeben. Dieser wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung. Die in Bezug auf die Darstellung des Flächennutzungsplans marginale Verschiebung der Grenze zwischen der Sonderbaufläche und dem Gewerbegebiet ist unerheblich, da der Flächennutzungsplan trotz seiner digitalen Bearbeitung formalrechtlich nicht parzellenscharf gilt. Die Veränderung der Grenze zwischen den beiden benachbarten Nutzungen um wenige Meter stellt keine Verletzung des Entwicklungsgebots dar. Die vorliegende Bebauungsplanänderung gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung der Darstellung des FNP wäre im Übrigen auch bei einer größeren Abweichung nicht erforderlich, da die Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



entsprechend den diesbezüglichen Regelungen des beschleunigten Verfahrens ohnehin als aus dem FNP entwickelt gilt.

#### I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Die Flächen des Plangebietes der Änderungsplanung sind bislang unbebaut und können nach den Vorgaben des Bebauungsplans „Im Kappespfad, Teil II“ baulich genutzt werden.

Die angrenzende Fläche des Sondergebiets wird aktuell mit einem Lebensmittelmarkt bebaut. Im Bereich der Mischgebiets- und Wohngebietsflächen nördlich der Änderungsplanung befinden sich zahlreiche Gebäude im Bau oder sind teilweise sogar bereits genutzt.

Nachfolgendes Luftbild zeigt den Zustand des Plangebietes während der Durchführung der vorlaufenden Erschließungsarbeiten.

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes und der bereits genehmigten und in Bau befindlichen Gebäude ist das Plangebiet derzeit als im Zusammenhang bebauter und beplanter Siedlungsbereich zu beurteilen.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes der 2. Änderungsplanung und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Quelle: Google Earth, Luftbildaufnahme vom 09.05.2016)

#### I.1.5 Erschließungsanlagen

Die vorliegende Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Lage, Größe oder Dimensionierung der Erschließungsanlagen. Es kommt mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung insbesondere nicht zu einer wesentlichen Zunahme des durch die Bebauung zu erwartenden Verkehrsaufkommens, da lediglich eine kleinflächige Verschiebung von grundsätzlich baulich nutzbaren Flächen vom Sondergebiet zum Gewerbegebiet vorgesehen ist. Lediglich der auch im Ursprungsplan enthaltene Standort für eine Wertstoffsammelstelle (Glascontainer) wird im Zuge der Änderungsplanung geringfügig an einen vom Parkplatz des Lebensmittelmarktes leichter erreichbaren Standort verschoben.

### **I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf wasserwirtschaftliche Belange da lediglich eine kleinflächige Verschiebung von grundsätzlich baulich nutzbaren Flächen vom Sondergebiet zum Gewerbegebiet vorgesehen ist. Diese Veränderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung hat keine Auswirkungen auf den Trinkwasserbedarf, Abwasseranfall oder Niederschlagswasseranfall. Auf die entsprechenden ausführlichen Darstellungen im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans bzw. der ersten Änderung des Bebauungsplans wird verwiesen.

### **I.1.7 Denkmalschutz**

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf Belange des Denkmalschutzes. Auf die entsprechenden Hinweise in den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes wird verwiesen.

### **I.1.8 Landwirtschaftliche Belange**

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf Belange der Landwirtschaft. Die Fläche des Plangebietes und damit die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsfläche ändern sich nicht.

Es ergibt sich auch kein ergänzend auszugleichendes Biotopwertdefizit.

### **I.1.9 Belange des Immissionsschutzes**

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf Belange des Immissionsschutzes. Alle diesbezüglichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Im Kappespfad - Teil II“ bleiben unverändert bestehen bzw. wurden in die Änderungsplanung übernommen.

### **I.1.10 Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hatte im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen musste daher grundsätzlich ausgegangen werden. Eine Kampfmittelsondierung und Räumung von Verdachtsbereichen fand vor Erschließung des Plangebietes statt. Ein Kampfmittelverdacht besteht für das Plangebiet somit nicht mehr.

### **I.1.11 Belange des Artenschutzes**

Im Zuge der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Die Planänderung in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung hat keine Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes. Alle diesbezüglichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan wurden unverändert übernommen.

## **I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Nachfolgend werden die geänderten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet. In Bezug auf die unverändert übernommenen Festsetzungen der Ursprungsplanung bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplans wird auf die jeweilige Begründung verwiesen.

### **I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Durch die flächenmäßig kleinere Ausführung des Lebensmittelmarktes wird ein Teil der bislang festgesetzten Sondergebietsfläche nicht mehr benötigt und kann der angrenzenden Gewerbefläche zugeschlagen werden. Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans

überdeckt mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) die entsprechende Teilfläche des bislang festgesetzten Sondergebiets.

Zum bislang festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erfolgt keine Änderung.

Im Rahmen der Änderungsplanung entfällt der bislang textlich festgesetzte Ausschluss von Einzelhandel innerhalb des Gewerbegebiets. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer im Regionalplan Südhessen als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie dargestellten Fläche. Im vorliegenden Gewerbegebiet kann daher im Rahmen der Änderungsplanung nicht großflächiger Einzelhandel nach den Bestimmungen des § 8 BauNVO in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Diese Option kann beispielsweise für eine ortsansässige Fahrradwerkstatt mit Verkauf von Fahrrädern genutzt werden oder auch für die Umsiedlung bereits ortsässiger Einzelhandelsnutzungen. Die Grenze zur großflächigen Einzelhandelsnutzung liegt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bei einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche (gemäß Kommentierung und Rechtsprechung) von 800 m<sup>2</sup>. Diese Flächengrenze bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Sie gilt bereits aufgrund der Regelungen der BauNVO und ist bei künftigen bauaufsichtlichen Verfahren zu berücksichtigen.

### **I.2.2 Bauweise, festgesetzte Geländehöhe**

Im Bebauungsplan war bislang für das Gewerbegebiet keine Bauweise festgesetzt. Mit der vorliegenden Planänderung soll eine abweichende Bauweise bestimmt werden, innerhalb derer Gebäude auch über 50 m Länge (Grenze bei der offenen Bauweise) aber grundsätzlich unter Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen errichtet werden dürfen. Als Ausnahme wird auch eine Bebauung unmittelbar auf der Nachbargrenze zugelassen. Mit den genannten Änderungen wird eine flexiblere Gewerbenutzung innerhalb des Plangebiets erzielt. Insbesondere durch die Zulassung einer Grenzbebauung (unter Beachtung nachbarlicher Interessen) kann eine effizientere bauliche Nutzung im Plangebiet realisiert werden.

Damit ggf. auch Grundstücksfreiflächen, z.B. für Zufahrten, gemeinsam genutzt werden können, soll die zwingende Festsetzung einer Geländehöhe für das Gewerbegebiet entfallen, da sich bei unterschiedlichen Bezugshöhen aufgrund der realisierten Straßenhöhen ansonsten unterschiedliche zwingend einzuhaltende Höhen der Grundstücksfreiflächen ergeben könnten.

### **I.2.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die entsprechenden Belange, weshalb sich auch keine Änderungen an den diesbezüglichen Festsetzungen ergeben.

### **I.2.4 Stellplätze**

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schaafheim, die auch die Begründung der Stellplätze regelt. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken im Plangebiet nachzuweisen. Aus der vorliegenden Änderungsplanung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze oder deren Lage auf den Grundstücken.

### **I.2.5 Sonstige Festsetzungen**

Die im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet bereits erfolgten Änderungen (Versickerung und Dachgestaltung) wurden in die Textfestsetzungen zur zweiten Änderung übernommen.

Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, insbesondere die Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft und Minderung der Auswirkungen auf die Fauna bleiben unverändert Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Planung hat insofern auch keine Auswirkungen auf die entsprechenden Belange.

### I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung wurde auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes bereits durchgeführt. Weitergehende Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht mehr erforderlich, bzw. können bei Bedarf durch die betroffenen Eigentümer durch Teilungsvermessung und notarielle Verträge veranlasst werden.

## II. Umweltbelange

Der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan war nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beigelegt, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegte. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB. Im entsprechenden Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Auf die inhaltliche Darstellung der Umweltbelange in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan wird hier verwiesen.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Verfahren nach § 13a BauGB so gestellt, als wären sie bereits vor der Planänderung zulässig. Ein weitergehender Ausgleich ist daher für das vorliegende Verfahren formal nicht erforderlich. Nachdem die Änderungsplanung keine Auswirkungen auf die grundsätzliche Bebaubarkeit und insbesondere das zulässige Maß der baulichen Nutzung hat, werden durch die Planänderung keine zusätzlichen Eingriffe über die bereits nach der Ursprungsplanung zulässigen Eingriffe hinaus ermöglicht oder zugelassen. Mit der Planung ist somit kein weitergehender Ausgleichsbedarf verbunden.

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft, da die anteilig bebaubare Fläche (GRZ incl. Überschreitungsmöglichkeit durch Stellplätze und Nebenanlagen) im Gewerbegebiet und Sondergebiet gemäß § 19 BauNVO mit 0,8 (Kappungsgrenze) gleich groß ist. Insofern entsteht durch die Optimierung der zulässigen Grundstücksnutzung auch kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf. Die Umweltbelange werden durch die Änderungsplanung weder von der Art noch dem Umfang her anders berührt als dies bereits im ursprünglichen Umweltbericht dargelegt, bewertet und ausgeglichen wurde. Die Planänderung dient der rationellen Verwendung von Bauflächen und der baulichen Innenentwicklung. Durch eine optimierte Flächennutzung in einem bereits rechtswirksam ausgewiesenen Baugebiet kann die weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Siedlungsentwicklung minimiert werden.

## III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schaafheim hat in ihrer Sitzung am 26.06.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kappespfad, Teil II“ in Schaafheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine Maßnahme zur Erleichterung bzw. Verbesserung der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Im Rahmen dieses Verfahrens ist kein Umweltbericht erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt zur Schaffung von Arbeitsplätzen und rationeller Verwendung bereits beplanter Baugebietsflä-



chen, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 18.08.2017 bis einschließlich 18.09.2017, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 10.08.2017 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.08.2017 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 18.09.2017 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Stellungnahmen werden der Gemeindevertretung zur weiteren Beschlussfassung über den Verfahrensforgang vorgelegt.

Die Begründung wird während des Verfahrens fortgeschrieben.