



IP-Konzept ♦ Nibelungenstr. 351 ♦ 64686 Lautertal

Büro/Postanschrift
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

@Mail

Telefon 06254 542 989 0
Mail mail@ip-konzept.de

Web www.ip-konzept.de

Es schreibt Ihnen	Projekt-Nr.	Durchwahl	eMail direkt	Lautertal, den
Dirk Helfrich	56.08K	06254 - 542 989 1	dirk.helfrich@infrapro.de	10. August 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Schaafheim
Aufstellung des Bebauungsplanes „Siemensstraße“ in der Gemarkung Mosbach
hier: Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Schaafheim hat in ihrer Sitzung am 2. Mai 2023 zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Siemensstraße“ in der Gemarkung Mosbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen - unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach den Maßgaben des § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenverdichtung. Zur Sicherung der Planung hat die Gemeindevertretung zudem auch eine Veränderungssperre für den plangegegenständlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen.

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemarkung Mosbach, nördlich der Wenigumstädter Straße und westlich der Landesgrenze zum Freistaat Bayern und wird räumlich begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen im Norden, einen Mehrzweckplatz mit einem Funktionsgebäude im Osten, der Wohnbebauung des Ortsteils Mosbach entlang der Siemensstraße im Westen sowie dem geplanten Wohngebiet „Am Mischborn“ im Süden.

Städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Schaafheim ist hierbei, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Sicherung und Fortentwicklung des bebauten Bereiches als eine Maßnahme der Innenverdichtung zu schaffen.



Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und im rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Wenigumstädter Straße“ als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dennoch sind innerhalb des Plangeltungsbereiches eingestreute Wohnnutzungen vorhanden und es sind innerhalb der bebauten Grundstücke noch in gewissem Maße Nachverdichtungspotentiale vorhanden. Städtebauliche Zielsetzung dieser Bauleitplanung ist daher auch die nachhaltige Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe auf den bislang gewerblich genutzten Grundstücken bei gleichzeitiger Sicherung der bestehenden, eingestreuten Wohnnutzung. Ferner soll ein städtebaulicher Übergang zwischen der überwiegend wohnbaulich genutzten Ortslage Mosbachs, dem geplanten allgemeinen Wohngebiet „Am Mischborn“ und den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben durch Festsetzung eines Mischgebietes als Pufferbereich geschaffen werden.

Der Umgriff des vorläufigen räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 24.966 m² und betrifft die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Mosbach, Flur 2, Flurstücke Nr. 295, 296/1, 297, 298/3, 298/4, 298/5, 299, 300/4, 300/5, 301/2, 301/3, 302/1, 302/2. Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Siemensstraße“ ist den Planunterlagen zu entnehmen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 2. Mai 2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Siemensstraße“ nach den Maßgaben des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufzustellen ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltrelevanter Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB soll abgesehen werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann zudem unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB, auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, jedoch ist der Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung optional. **Um sehr frühzeitig die möglicherweise betroffenen Belange der im Plangebiet liegenden Grundstückseigentümer*innen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu eruieren, wird hiermit eine vereinfachte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.**

Wie im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde auch im beschleunigten Verfahren ein Wahlrecht, ob sie lediglich der „betroffenen“ Öffentlichkeit Gelegenheit zu einer Stellungnahme einräumt oder ob die Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird. In diesem Sinne gibt die Gemeinde den im Plangebiet Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Eine Auslegung erfolgt nicht.

Auch bezüglich der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange besteht im beschleunigten Verfahren entsprechend dem vereinfachten Verfahren ein Wahlrecht. Die Gemeinde beteiligt hiermit die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb angemessener Frist.



Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine ausführliche Bestandserhebung im Plangebiet durchgeführt. Die Unterlagen der Bestandserhebung sowie eine Erläuterung zur städtebaulichen Konzeption mit Darstellung der städtebaulichen Zielsetzung, die durch diese Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt werden soll, werden Ihnen hiermit vorgelegt und zur Kenntnis gegeben. Ihnen wird zugleich **Gelegenheit zur Stellungnahme** gegeben im Rahmen der Durchführung einer vereinfachten frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3, 4 Abs. 1 BauGB bis einschließlich

15.09.2023

Die Unterlagen (Planteil des Städtebaulichen Konzepts, Planteile zur Bestandserfassung und eine Kurzerläuterung zur Städtebaulichen Konzeption) können online abgerufen werden im Projektportal der IP-Konzept unter:

<https://www.ip-konzept.de/portal/index.php>

Projekt-ID: 56.08K

Passwort: Mosbach

Zusätzlich können die Planungsunterlagen zu der vorgenannten Bauleitplanung bis zum 15.09.2023 auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde Schaafheim eingesehen werden (<https://www.schaafheim.de> unter der Rubrik „Infos“ → Bauleitplanverfahren). Die Internetseite ist unter folgendem Link zu erreichen:

<https://www.schaafheim.de/de/content/blp/~nm.160~nc.407/Bauleitplanverfahren.html>

Sollten wir bis zum genannten Zeitpunkt keine Nachricht von Ihnen erhalten haben, gehen wir in Übereinstimmung mit § 4a Abs. 6 BauGB für das weitere Verfahren davon aus, dass zum derzeitigen Verfahrensstand von Ihnen keine Anregungen vorgebracht bzw. von Ihnen zu vertretende Belange durch die Planung nicht berührt werden oder angemessen berücksichtigt sind. Im Rahmen der Durchführung der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB werden Sie erneut am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Schaafheim hat in Übereinstimmung mit § 4b des BauGB die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten auf einen Dritten übertragen, das Büro IP-Konzept aus Reichenbach fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich

Stadtplaner, Beratender Ingenieur IKH