

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Galgenpfad“ der Gemeinde Schaafheim

Seit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz im Jahr 2004 ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in welcher dargestellt wird, wie die Umweltbelange, die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden städtebaulichen Planungsabsicht der Gemeinde Schaafheim sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines neuen Gewerbegebietes bzw. der Erweiterung und Ausdehnung des im Umfeld bereits bestehenden Gewerbegebietes geschaffen werden. Zugleich soll im Nordosten ein kleinteiliges Mischgebiet festgesetzt und entwickelt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Planungsziel der Gemeinde Schaafheim, welches seit geraumer Zeit verfolgt und städtebaulich vorbereitet wurde.

Die in Rede stehenden Flächen sind im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits als Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe (Planung)“ ausgewiesen. Demnach sieht die überörtliche Planung eine solche, hier vorliegende Entwicklung als Gewerbegebiet vor und § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, wird gefolgt. Durch ortsübliche Bekanntmachung wurde im Jahr 2001 der 3. Änderungsplan des Flächennutzungsplanes für den Planbereich rechtswirksam. Der Änderungsplan stellt das Plangebiet großteils als gewerbliche Baufläche (G) dar. Gemäß der vorliegenden städtebaulichen Planungsabsicht wird somit auch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gefolgt, nach dem Bebauungspläne aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit nicht notwendig.

Das im Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Grundstück mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Schaafheim, Flur 4, Nr. 346 ist hauptsächlich wohnbaulich genutzt, was dem Gebietstyp eines Gewerbegebietes entgegensteht, da es sich um kein betriebszugehörigen Wohnen handelt. Auch eine Immobilienfirma ist hier ansässig. Jedoch ist die Wohnbebauung dort seit längerem vorhanden und genehmigt. Um dieses wohnbaulich genutzte Grundstück innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes planungsrechtlich zu sichern, wurde das Grundstück in den Geltungsbereich mit aufgenommen und mit einer Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperausweisung) versehen. Auch § 50 BImSchG besagt, dass der geforderte Trennungsgrundsatz zweier Nutzungsarten nicht eingehalten werden muss, wenn das Nebeneinander zweier unterschiedlicher Nutzungsarten bereits seit längerer Zeit offensichtlich ohne größere Probleme bestanden hat. Dies kann an dieser Stelle bestätigt werden.

Für das Plangebiet – mit Ausnahme des o. g. Grundstücks Nr. 346 – existiert bislang kein rechtswirksamer Bebauungsplan und die Planfläche ist planungsrechtlich als eine Fläche im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB anzusprechen. Die beabsichtigte Arrondierung ist jedoch nicht als Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zulässig. Hieraus ergibt sich das Planungserfordernis zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung und Nutzung der in Rede stehenden Grundstücke als gewerbliche Fläche bzw. gemischte Baufläche geschaffen werden.

Aufgrund der Lage im sog. Außenbereich erfolgt die Aufstellung der Bauleitplanung im zweistufigen Regelverfahren.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde Schaafheim beabsichtigt, einen im 3. Änderungsplan des Flächennutzungsplans (2001) bereits überwiegend als Gewerbefläche vorgesehenen Bereich im nördlichen Bereich der Kerngemeinde Schaafheim durch Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine künftige gewerbliche Bebauung vorzubereiten.

Ein Grundstück südwestlich des vorgesehenen Gewerbegebiets wurde in den Bebauungsplan als Gewerbegebiet mit Fremdkörperfestsetzung integriert, um den Bestand der dortigen Wohnbebauung zu sichern und gleichzeitig dem Regionalplan Südhessen (2010), dem Flächennutzungsplan (1990) und dem Bebauungsplan für das Industriegebiet II „Nördlich der Babenhäuser Straße“ (1976) zu entsprechen.

Mit der vorliegend geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes beabsichtigt die Gemeinde Schaafheim die Bereitstellung weiterer Betriebsflächen für die Erweiterung bereits ortsansässiger Firmen, aber auch die Neuansiedlung von Betrieben.

Das Plangebiet wird im gegenwärtigen Zustand als Teilbereich / Randbereich der ausgeräumten Ackerflur wahrgenommen und trägt hier zu keinem besonderen Landschaftserleben bei. Durch die Planung werden Flächen beansprucht, die aus naturschutzfachlicher Sicht nur gering bedeutsam sind. Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Potentiale Landschaft, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Flora/ Biotope ist dabei nicht erkennbar. Faunistisch bedeutsam ist allerdings der Habitatverlust für einige Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben oder als Randsiedler relevant sind. Hier werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Wie bei allen mit Versiegelung verbundenen Planungen ist der Verlust von Boden (wie auch der damit verbundene Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche) nicht unerheblich jedoch unvermeidbar und deshalb im Wesentlichen nur durch Maßnahmen, die sich verbessernd auf andere Potentiale auswirken, auszugleichen.

Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen (Fauna) werden durch Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen aufgefangen. Die Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt zu dem Ergebnis, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders bzw. streng geschützten europarechtlich relevanten Art führen. Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe können die Eingriffswirkungen - gemäß tabellarischer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auch rechnerisch – intern und extern ausgeglichen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Realisierung des Bebauungsplans, unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen keine maßgebliche Verschlechterung des Umweltzustandes eintritt.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Behandlung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von 21 Behörden und Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahmen eingegangen.

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schaafheim, die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB** vorgetragen wurden, ergaben sich folgende Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Galgenpfad“:

- Planzeichnung zum Bebauungsplan:
 - Die Breite der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wurde von ursprünglich 8,50 m auf 10 m erweitert, um im Straßenquerschnitt die Errichtung eines einseitigen Gehweges zu ermöglichen. Dies bewirkte zugleich, dass die Flächen des festgesetzten Gewerbe- und das Mischgebietes entsprechend reduziert wurden und die überbaubaren Grundstücksflächen kleiner ausfallen.
 - Ein gesonderter Plan mit den räumlichen Geltungsbereichen der externen Ausgleichsflächen wurde erstellt.
- Textteil zum Bebauungsplan:
 - Es wurde grünordnerische Festsetzungen, wie die Anlage einer Ortsrandeingrünung, aufgenommen.
 - Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe“ und der entsprechenden Zielsetzung des Regionalplans für diese Gebiete, wurden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Die Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen 2010 wurde in die textliche Festsetzung übernommen, damit die Festsetzung dem Grundsatz der geforderten „Bestimmtheit von Festsetzungen“ entspricht.
 - Der Texthinweis „Schutz von Versorgungsleitungen“ wurde entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen von Versorgungsträgern angepasst und die Hinweise zum „Umgang mit Niederschlagswasser“ und „Bodenschutz /Bodenfunde / Denkmalschutz“ wurden wurde ergänzt.
 - Der Texthinweis „Brand- und Katastrophenschutz“ wurde um die konkret bereitzustellende Löschwassermenge ergänzt und der Texthinweis „Grundwasser / Trinkwasserschutzgebiete“ aufgenommen.
- Begründung zum Bebauungsplan:
 - Das Kapitel „Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen“ wurde dahingehend angepasst, dass das Regierungspräsidium Darmstadt bestätigt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gilt.
 - Die Begründung wurde in Kapitel „Wasserschutzgebiete“ ergänzt / angepasst.
 - Die Ergebnisse der archäologischen Untersuchungen, der Artenschutzprüfung und des Bodengutachtens wurden in die Begründung wiedergegeben.
 - Im Zuge der Entwurfsplanung wurde die Breite von ursprünglich 8,50 m auf nun 10,00 m erweitert. In der Begründung wurde beschrieben, wie ein möglicher Straßenquerschnitt (einseitiger Gehweg, einseitiger Parkstreifen und Fahrbahn) aussehen könnte.
 - Das Kapitel „Technische Ver- und Entsorgung“ wurde um die Ergebnisse der bisherigen Vorplanung des Ingenieurbüros Reitzel GmbH & Co. KG aus Groß-Zimmern ergänzt.
 - Das Kapitel Immissionsschutz wurde ergänzt.
 - Es wurde die Information aufgenommen, dass von der Planung keine FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete sowie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen sind.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden von 15 Behörden und Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit ist im Rahmen der förmlichen Beteiligung eine Stellungnahmen eingegangen.

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schaafheim, die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der **förmlichen Beteiligung nach den §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB** vorgetragen wurden, ergaben sich folgende Auswirkungen auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Galgenpfad“:

- Textteil zum Bebauungsplan:

- Die Formulierung der Festsetzungen 1.1.1 sowie 1.2.1 des Abschnitts A wurde angelehnt an den Wortlaut des Regionalplans angepasst
- Die Festsetzung Nr. 1.3.2, im Abschnitt A, wurde ersatzlos gestrichen.
- In den Festsetzungen Nr. 6.4.1, 6.4.2 sowie 6.4.3 des Abschnitts A, wurde die Ausnahme zur extensiven Düngung ergänzt
- Die Festsetzung Nr. 6.2.2, im Abschnitt A, wurde um den Hinweis ergänzt, dass Monitoringberichte der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt Dieburg jährlich zuzusenden sind
- Der Texthinweis „Verwendung regenerativer Energien“ wurde um Informationen zu Aussagen der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) im Hinblick auf die Errichtung von Erdwärmesonden ergänzt
- Die Bezeichnung „mittlerer höchster Grundwasserstand“ wurde im Texthinweis „Umgang mit Niederschlagswasser“ angepasst.
- Ebenfalls der Texthinweise „Umgang mit Niederschlagswasser“ wurde um Informationen zu Anpflanzungen im Versickerungsbereich ergänzt.
- Der Texthinweis „Bodenschutz“ wurde um die Information ergänzt, dass keine konkreten Altlastenverdachtsfälle bestehen.
- Der Texthinweis „Brand- und Katastrophenschutz“ wurde um die Wasserentnahmemenge aus dem Trinkwassernetz ergänzt.
- Begründung zum Bebauungsplan:
 - Das Kapitel „Erschließungsanlagen“ wurde um die Information zur Erschließung durch ÖPNV ergänzt.
 - Das Kapitel „Erschließungsanlagen“ wurde um die Information ergänzt, dass gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG bestehen.

4. Behandlung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die zur Bebauung vorgesehenen Plangebietsflächen sind bereits im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS / RegFNP 2010) als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Planung)“ ausgewiesen. In den Flächennutzungsplänen der Gemeinde Schaafheim von 1990 und 2001 ist der Planbereich hauptsächlich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine grundsätzliche Alternativenprüfung fand somit bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes statt.