



GEMEINDE SCHAAFHEIM

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Am Galgenpfad“

Begründung
Satzung

Juli 2021

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de



Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	4
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	7
2	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	9
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	9
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	9
2.3	Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan	11
2.4	Aufstellungsverfahren	12
2.4.1	Verfahrenswahl	12
2.4.2	Verfahrensdurchführung	12
2.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	13
3	Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	16
3.1	Erschließungsanlagen	16
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	16
3.1.2	Verkehrsanlagen	16
3.2	Umweltschützende Belange	17
3.2.1	Umweltprüfung	17
3.2.2	Eingriffs- / Ausgleichsplanung	18
3.2.3	Artenschutz, Biotopschutz	19
3.2.4	Bodenschutz	20
3.2.5	Altlasten	21
3.2.6	Denkmalschutz	22
3.2.7	Immissionsschutz	23
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	24
3.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	24
3.3.2	Wasserschutzgebiete	24
4	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	25
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	25
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	25
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	29
4.1.3	Bauweise überbaubare Grundstücksflächen	30
4.1.4	Stellplätze und Garagen	31



4.1.5	Nebenanlagen.....	31
4.1.6	Verkehrsflächen	32
4.1.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft.....	32
4.1.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
4.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	33
4.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	33
4.2.2	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	33
4.2.3	Örtliche Bauvorschriften über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	34
4.2.4	Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen	34
4.3	Hinweise	35
5	Auswirkungen des Bebauungsplanes	35
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	35
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	35
5.3	Flächenbilanz	35
6	Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes, Anlagen und Quellen	36
6.1	Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes und Anlagen	36

Übersichtslageplan



Quelle: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

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.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Schaaheim und umfasst eine Fläche von ca. 20.880 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Galgenpfad“ betrifft zunächst die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Schaaheim, Flur 4, Nummern 46, 47/1, 47/2, 56/2, 138/2, 345 (teilweise) sowie 346.

Der Plangeltungsbereich wird räumlich begrenzt durch:

- Landwirtschaftliche Flächen im Norden,
- Gemischt genutzte Bauflächen sowie Wohnbauflächen im Osten,
- Industrie- und Gewerbeflächen im Süden sowie
- Gewerbeflächen und landwirtschaftliche Flächen im Westen.

Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Galgenpfad“ ist in den nachstehenden Abbildungen gekennzeichnet.

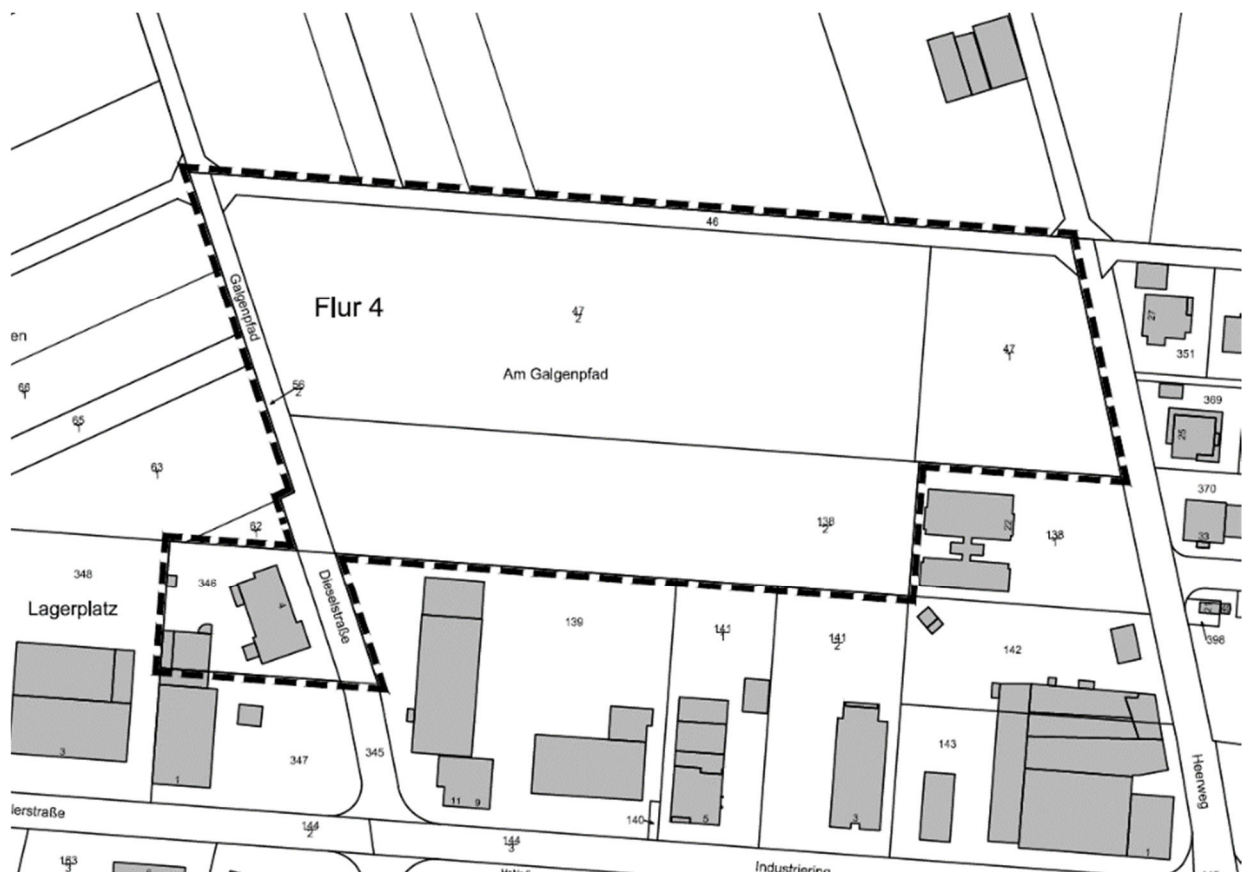


Abbildung 1 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

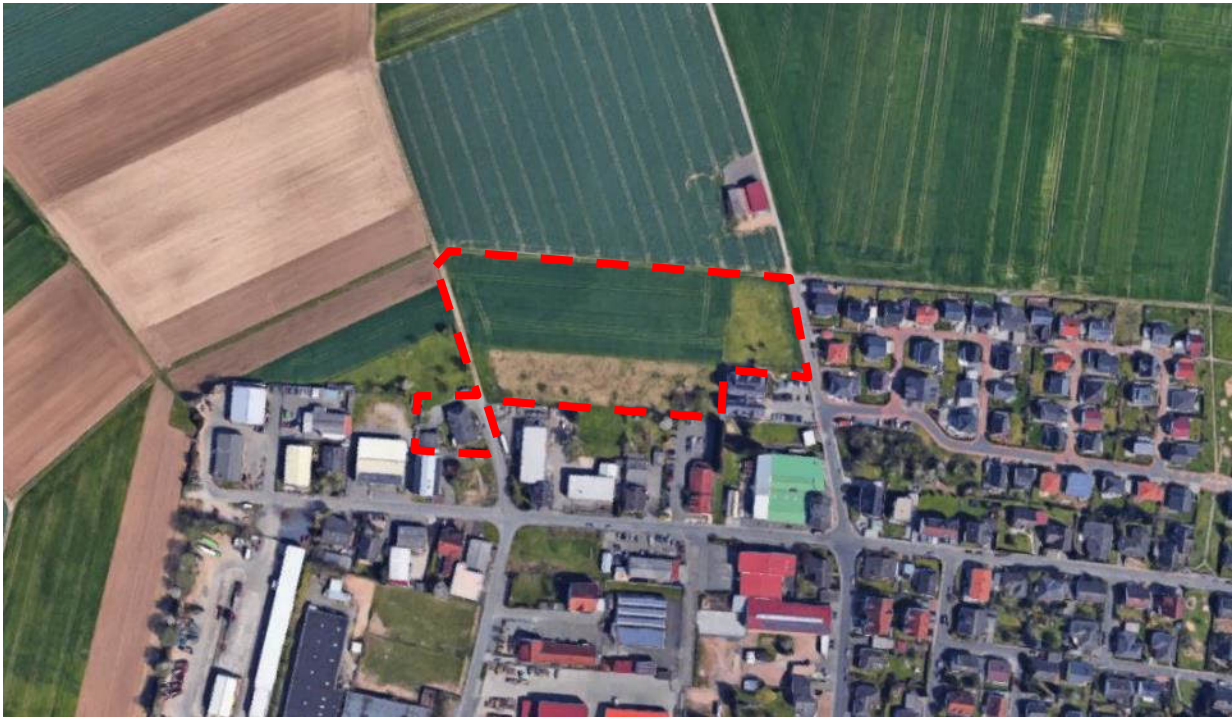


Abbildung 2: Räumliche Lage des Geltungsbereichs

Quelle: Bilder © 2017 Google, Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

Teilgeltungsbereiche für den externen naturschutzrechtlichen Ausgleich des (Teilgeltungsbereich 2 - 5)

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Dieser Eingriff ist durch geeignete Maßnahmen auf geeigneten Flächen auszugleichen. Ein Teil des Ausgleiches kann im Plangebiet erfolgen. Hierzu wurde die Anlage einer mind. 2-reihigen Hecke und die Pflanzung von Einzelbäumen verbindlich festgesetzt. Nach Anrechnung dieser internen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt jedoch noch ein hohes Biotopwertdefizit. Zum Ausgleich dieses Defizits sind folgende Aufwertungsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet vorgesehen, die teilweise auch artenschutzrechtlichen Erfordernissen Rechnung tragen (E1 und E2). Alle Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde:

- E1:** Gemeinde Schaafheim, Gemarkung Schaafheim, Flur 4, Flurstück Nr. 122.
Weitere Fläche für die artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme C 01: Schaffung eines Blühstreifens von mindestens 1.000 m²
- E2:** Gemeinde Schaafheim, Gemarkung Schaafheim, Flur 5, Flurstück Nr. 4 teilweise.
Fläche für die artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme C 01: Schaffung eines Blühstreifens von mindestens 1.000 m²
- E3:** Gemeinde Schaafheim, Gemarkung Schaafheim, Flur 5, Flurstück Nr. 4 teilweise,
Neuanlage von artenreichem Extensivgrünland
- E4:** Gemeinde Schaafheim, Gemarkung Schaafheim, Flur 14, Flurstück Nr. 65 teilweise
Extensivierung von mäßig intensiv genutztem Grünland

E5: Gemeinde Schaafheim, Gemarkung Mosbach, Flur 5, Flurstück Nr. 43 teilweise, Neuanlage von artenreichem Extensivgrünland

Die externen Ausgleichsflächen wurden jeweils als räumliche Teilgeltungsbereiche festgesetzt.



Abbildung 3: Umgriff der räumlichen Teilgeltungsbereiche der externen Ausgleichsflächen (Teilgeltungsbereiche 2 bis 5)

Die weiteren Ausführungen der Begründung beziehen sich auf Teilgeltungsbereich 1 (Eingriffsgebiet). Aussagen den externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden im Umweltbericht und in der gesonderten Ausgleichskonzeption getroffen.

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches ist derzeit unterschiedlich geprägt. Der östliche Bereich bzw. das östliche Flurstück ist durch eine Grünfläche geprägt. Die daran anschließenden Fläche bis zum „Galgenpfad“ im Westen des Geltungsbereiches ist als Ackerfläche genutzt. Das Flurstück im Süd-Westen des Geltungsbereiches wird durch den Galgenpfad bzw. die Dieselstraße von den restlichen Flächen getrennt. Diese Fläche ist bereits durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen.

Das Gebiet ist über die östlich liegende, bereits ausgebaute Straße „Heerweg“ an das öffentliche Straßenverkehrsnetz der Gemeinde angeschlossen. Die Erschließung des süd-westlichen bereits bebauten Teil des Geltungsbereiches erfolgt über die Dieselstraße, welche in den Feldweg „Galgenpfad“ übergeht. Die Haupteerschließung des Gewerbegebietes soll zukünftig die Dieselstraße übernehmen.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie im Nord-Osten an eine Lagerhalle für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge. Im Osten grenzt ein bereits vollständig bebautes Mischgebiet an, welches an ein planungsrechtlich festgesetztes allgemeines Wohngebiet übergeht. Im Süden grenzen weitere Gewerbebetriebe an den Plangeltungsbereich. Der Westen des Geltungsbereiches wird zum einen geprägt durch landwirtschaftliche Flächen, aber auch durch Gewerbebetriebe sowie eine Grünfläche.

Die Dachlandschaft des östlich liegenden Misch – und Wohngebietes wird durch kein einheitliches Dachbild geprägt. Hier sind zwar überwiegend Satteldächer mit Dachgauben oder Zwerchhäusern vorzufinden, allerdings vereinzelt auch Walmdächer, Zeldächer und Flachdächer. Die südlich und westlich angrenzenden hochbaulichen Anlagen der Gewerbebetriebe sind mit Sattel- oder Flachdächer ausgebildet. Die Grundfläche dieser Gebäude fällt, aufgrund der gewerblichen Nutzung, deutlich größer aus als die Grundfläche der östlichen Wohngebäude im festgesetzten Mischgebiet.

Abschließend ist festzustellen, dass die Planungsabsicht mit der Festsetzung eines Gewerbe- und eines Mischgebietes sich in die gemäß der jeweiligen Bebauungspläne festgesetzte Art der baulichen Nutzung der räumlichen Umgebung einfügt.



Abbildung 4: Gebietsabstufung nach Baunutzungsverordnung (Gewerbe-/ Industriegebiet in Grau, Mischgebiet in Gelb, Wohngebiet in Rot) mit Kennzeichnung des Plangebietes

Quelle der Kartengrundlage: Bilder © 2017 Google, Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet werden in dem mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger vom 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS / RegFNP 2010) festgelegt.



Abbildung 5:
Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Der RPS 2010 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet "Industrie und Gewerbe (Planung)" dar.

Die vorliegende Bauleitplanung beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes und eines Mischgebietes. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten. Dies wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung durch das Regierungspräsidium Darmstadt bestätigt.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Für den Bereich des südwestlichen Grundstücks (Flurstück 346) gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1990 (vgl. Abbildung 6). Der Bereich ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da der vorliegende Bebauungsplan für Flurstück 346 Gewerbegebiet festsetzt, wird der Darstellung des Flächennutzungsplanes und somit der beabsichtigten Bodennutzung gefolgt.

Für die sonstigen Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde bereits eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Für diese Gebiete gilt der seit dem 20.04.2001 rechtswirksame 3. Änderungsplan des Flächennutzungsplanes, welcher innerhalb seinem räumlichen Geltungsbereich den Flächennutzungsplan aus dem Jahr

1990 in allen seinen Darstellungen ersetzt (vgl. Abbildung 7). Das Plangebiet ist hier hauptsächlich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der östliche Bereich ist als gewerbliche Baufläche mit einer Signatur „Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ (eingeschränktes Gewerbegebiet) dargestellt. Im Norden des Plangeltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan ein Streifen als Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage dar. Mit dieser teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die geplante Entwicklung des Gewerbegebietes vorbereitet.

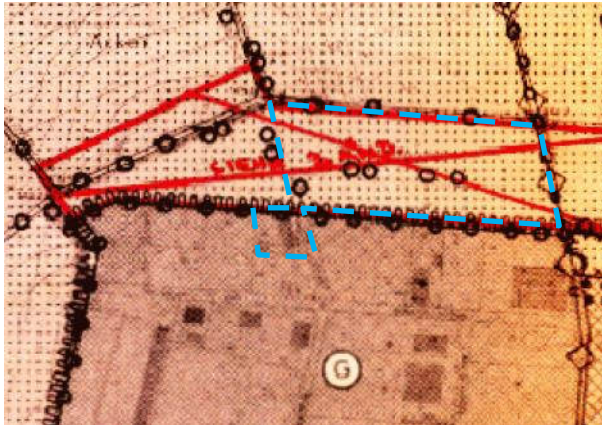


Abbildung 6: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schaafheim aus dem Jahr 1999

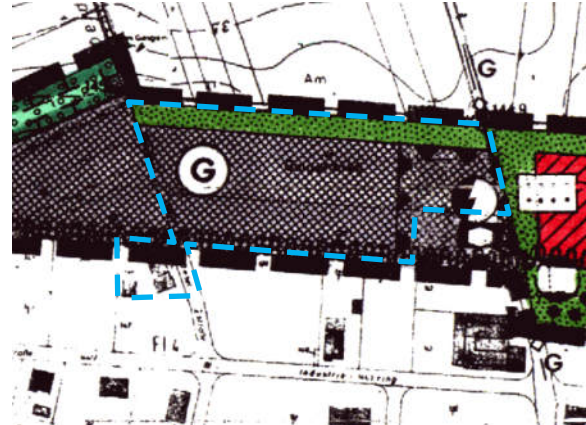


Abbildung 7: Auszug aus der teilbereichsbezogenen 3. Änderungsplanung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schaafheim aus dem Jahr 2001

Der östliche Bereich des Geltungsbereiches soll im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung als Mischgebiet festgesetzt werden. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat entschieden, dass ein Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB dann aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt gilt, wenn er sich zur Zeit seiner Inkraftsetzung als inhaltliche Konkretisierung des zu dieser Zeit gleichsam wirksamen Flächennutzungsplanes darstellt. Er muss objektiv die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisieren und darf von dessen Grundkonzeption, also insbesondere von der vorgesehenen Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander (...) nicht abweichen (vgl. BVerwG 11.2.2004 – 4 BN 1/04).

Im Zuge einer solchen Konkretisierung kann sich eine Notwendigkeit für ein Abweichen von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ergeben. Wesentlich ist, dass der Inhalt eines Bebauungsplanes zum Zeitpunkt seiner Inkraftsetzung dem zu dieser Zeit wirksamen Flächennutzungsplan in einer Weise entspricht, die sich als ein „Entwickeltsein“ begreifen lässt. Die Möglichkeit, im Bebauungsplan die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter auszugestalten, schließt somit auch eine Abweichung von diesen Darstellungen ein, sofern u. a. die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt bleibt (vgl. BVerwGE 48, 70). Regelmäßig gelten so auch artverwandte Nutzungsänderungen als entwickelt i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB.

Das BVerwG hat auch entschieden, dass Festsetzungen, die mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vollständig übereinstimmen, nicht ohne weiteres einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot bedeuten. Ob den Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wird, hängt davon ab, ob die Konzeption, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, in sich schlüssig ist (BVerwG, Beschl. v. 12.02.2003 – 4 BN 9.03, juris). Die Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplanes muss „im Großen und Ganzen“ erhalten bleiben, was im vorliegenden Fall aufgrund der Kleinteiligkeit des betroffenen Gebietes als gegeben zu bewerten ist.

Gemäß der vorliegenden städtebaulichen Planungsabsicht kann folglich dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gefolgt werden und der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan

Der südwestliche Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt bereits in dem Bebauungsplan für das Industriegebiet II „Nördlich der Babenhäuser Straße“, welcher seit 1976 rechtswirksam ist. Für diesen Bereich ist Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0 ausgewiesen. Da sich die bestehende Bebauung bzw. Nutzung allerdings von dieser Festsetzung differenziert entwickelt hat soll die Festsetzung durch den vorliegenden Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

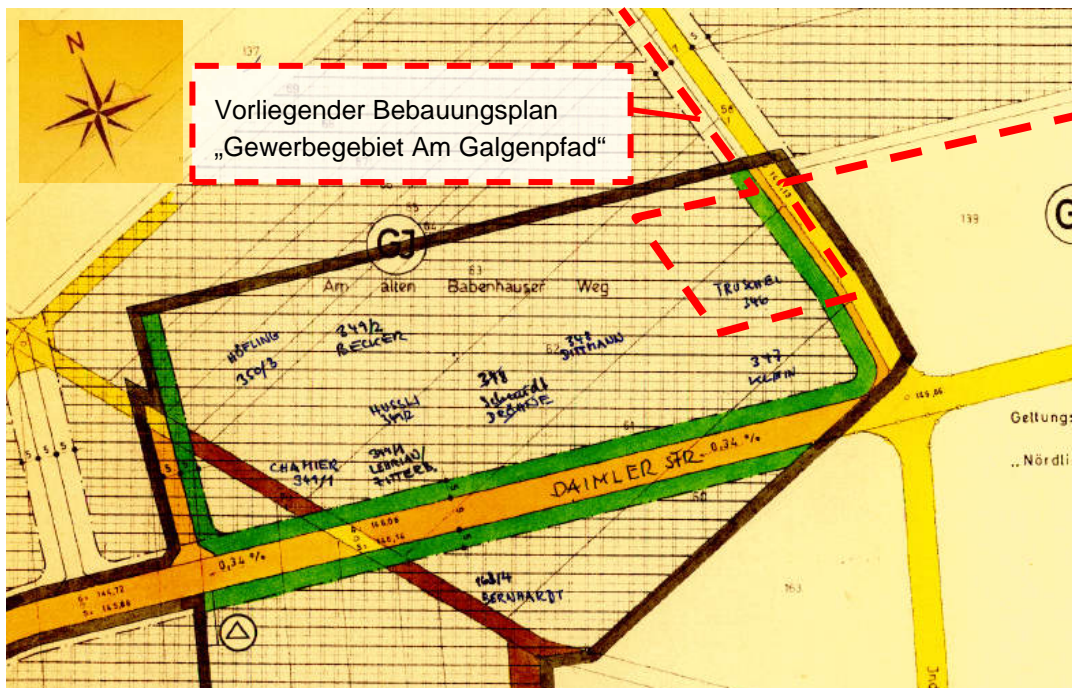


Abbildung 8: Bebauungsplan für das Industriegebiet II „Nördlich der Babenhäuser Straße“
Quelle: BürgerGIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg



2.4 Aufstellungsverfahren

2.4.1 Verfahrenswahl

Das nach den Maßgaben des Baugesetzbuches notwendige Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Galgenpfad“ wird im herkömmlichen zweistufigen Normalverfahren durchgeführt.

FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete sowie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt:

- 26.02.2018:** Beschluss der Gemeindevertretung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Galgenpfad“.
- 26.02.2018:** Billigung und Beschlussfassung des vorgelegten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Galgenpfad“ als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung und Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
- 08.03.2018:** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.
- 16.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018:** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- 14.03.2018** Unterrichtung im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich von der Planungsabsicht unterrichtet und mit Fristsetzung bis **20.04.2018** zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- 22.03.2021** Die Gemeindevertretung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung vom **22.03.2021** geprüft und beschlossen.
- 22.03.2021** Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB.



- 08.04.2021** Ortsübliche Bekanntmachung des o. g. Beschlusses und Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Durchführung der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- 19.04.2021 bis einschließlich 19.05.2021:** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- 08.04.2021** Anschreiben im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Entwurfs von der Planungsabsicht unterrichtet und mit Fristsetzung bis **11.05.2021** zur Stellungnahme aufgefordert.
- 21.06.2021** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB.

2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Ur. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Im Rahmen der erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 16.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018 wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die in die Abwägung eingestellt wurden. Aus der Abwägung der Anregungen aus der o. g. frühzeitigen Beteiligung, ergaben sich alsdann folgende Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes:

Planteil:

- 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 ergänzt.
- Der Texthinweis „Brand- und Katastrophenschutz“ wurde um die konkret bereitzustellende Löschwassermenge ergänzt und der Texthinweis „Grundwasser / Trinkwasserschutzgebiete“ aufgenommen.

Begründung (redaktionelle Ergänzungen):

- 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 erfolgten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 19.05.2021) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (in der Zeit vom 08.04.2021 bis einschließlich 11.05.2021) wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die in die Abwägung eingestellt wurden. Aus der Abwägung der Anregungen aus der o. g. förmlichen Beteiligung, ergaben sich alsdann folgende redaktionelle und konkretisierende Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

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 (redaktionelle Ergänzungen):

- 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.



3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in der Straße „Heerweg“ im Osten sowie „Dieselstraße“ im Westen bereits vorgegeben. Für die innere Erschließung des Plangebietes ist der Bau einer weiteren Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Durchschnitt rund 100 Meter von der nächsten Haltestelle „Industriering“ entfernt, die derzeit von der Linie K53 im Takt bedient wird.

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wird über die vorhandenen Leitungssysteme im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

Zur Entwässerung des Gebietes wurden 2018 verschiedene Varianten von dem hierfür beauftragten Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG aus Groß-Zimmern untersucht (Planstand: LP2 Vorplanung). Die Ortskanalisation ist nicht in der Lage sämtliches aus dem Gebiet kommende Niederschlagswasser abzuführen. Aus diesem Grund ist geplant, das auf den Dachflächen anfallende nur gering verschmutzte Niederschlagswasser über im Straßenbereich angeordnete Reinigungsschächte und Rigolenboxen zur Versickerung zu bringen. Das stärker verschmutzte Niederschlagswasser von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen soll über einen Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplan teilte der Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg, Wasserwerk Hergershausen mit, dass das Plangebiet an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen und ausreichend mit Trink- und Brauchwasser (96 m³/h für 2 h) versorgt werden kann. Die Brauchwasserentnahme kann nicht uneingeschränkt zugesagt werden. Aufgrund höherer Gewalt oder geänderter technischer Rahmenbedingungen kann sich die Entnahmemenge erhöhen oder auch vermindern.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die „Dieselstraße“ bzw. den daran anschließenden nicht ausgebauten „Galgenpfad“ im Westen, sowie über den „Heerweg“ im Osten. Aufgrund der Tiefe des Geltungsbereiches ist eine zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsfläche als Querverbindung der zwei vorgenannten Straßen herzustellen, um die Erschließung der zukünftigen Grundstücke gewährleisten zu können. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Die Lage der Planstraße ist dem Bebauungsplan zu entnehmen und wird lagegetreu festgesetzt. Der Verkehrsraum, inkl. Sicherheitsabstände, wurde mit einer Breite von 10,00 m festgelegt. Untergebracht werden soll innerhalb des Straßenquerschnitts nach gegenwärtigem Planstand ein einseitiger und mindestens 1,20 m breiter Gehweg, ggf. ein einseitiger Parkstreifen und eine Fahrbahn von min. 6,00 m Breite (einbahnig, zweistreifig, je min. 3,00 m), so dass Begegnungsverkehr LKW / LWK möglich ist. Eine verbindliche Vorhabe kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden. Im Bebauungsplan wurde eine gemischte Verkehrsfläche festgesetzt. Somit kann die Plangeberin im Zuge der konkreten Erschließungsstraße den exakten Querschnitt festlegen. Aufgrund der Festsetzung eines Gewerbegebietes und eines kleinteiligen Mischgebietes wird die Notwendigkeit zur Errichtung eines beidseitigen Gehwegs nicht erkannt.

Über die Dieselstraße bzw. den Heerweg, welche beide in den Industriering münden ist das Plangebiet an die Babenhäuser Straße angeschlossen. Diese ist Richtung Süd-Osten die Verbindung zum Zentrum der Gemeinde und mündet im Westen in die L 3116, welche als Verbindung zu der Stadt Babenhausen sowie der B 26 Richtung Aschaffenburg bzw. Darmstadt dient.



Abbildung 9: Verkehrliche Anbindung des Plangebietes

Quelle: Google maps; Bilder © 2017 Google, Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

3.2 Umweltschützende Belange

3.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind



zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad / Umfang des Umweltberichtes zu geben. Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, ist integraler Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. Auf dessen Inhalte wird verwiesen.

FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete sowie Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

3.2.2 Eingriffs- / Ausgleichsplanung

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund einer verbindlichen Bauleitplanung resultieren grundsätzlich durch eine geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen. Zur genauen Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfs wurde im Zuge der Bauleitplanung eine Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz im Rahmen des Umweltberichts vorgenommen. Zum 10. November 2018 wurde ist die novellierte hessische Kompensationsverordnung neu verkündet und ist in Kraft getreten. Das Bauleitplanverfahren „Gewerbegebiet Am Galgenpfad“ ist im Sinne des § 8 (1) der rechtskräftigen Kompensationsverordnung vom 10.11.2018 (GVBl. 2018 S. 652) begonnen, jedoch noch nicht abgeschlossen. Somit wurde von der Übergangsvorschriften Gebrauch gemacht und für die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz die Kompensationsverordnung vom 1. September 2005 (GVBl. I S. 624) angewendet. Diese Vorgehensweise wurde auch mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg abgestimmt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist einer Anlage zum Umweltbericht, welcher als gesonderter Teil der Begründung beiliegt, zu entnehmen. Eine gesonderte Anlage wurde erstellt, um die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen abzubilden und zu beschreiben. Insgesamt wurden vier Ausgleichsflächen mit den fünf Ausgleichsmaßnahmen E1 bis E5 festgesetzt. Auf den externen Ausgleichsflächen E1 bis E5 wird ein Biotopwertgewinn i.H.v. insgesamt 202.312 WP erzielt. Das durch die Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplans entstehende Biotopwertdefizit in Höhe von 202.305 WP wird dadurch vollständig ausgeglichen.

3.2.3 Artenschutz, Biotopschutz

Durch die Novellierungen des BNatSchG vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Der Bundesgesetzgeber hat hier durch die Neufassung der §§ 44, 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden.

In diesem Sinne wurde für das vorliegende Bauleitplanverfahren geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben ausgelöst werden können. So ist verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Ergebnisse Artenschutzprüfung

Von Sommer 2018 bis Sommer 2019 fand innerhalb des Plangebietes und dessen räumlicher Umgebung eine Artenschutzprüfung durch Herrn Dr. Jürgen Winkler aus Rimbach statt. Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis für die Zauneidechse und für 32 Vogelarten eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für 13 Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand sowie einer Vogelart mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand erfolgte dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung.



Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass - bei Berücksichtigung der im Artenschutzbericht genannten Maßnahmen, welche im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt wurden - durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Siedlungsflächenerweiterung kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Das Artenschutzgutachten wird Anlage zum Bebauungsplan und die hierin genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden verbindlich festzusetzen (Maßnahmen E1 und E2). Zusätzlich wurde im Umweltbericht noch näher auf die artenschutzrechtlichen Belange eingegangen.

3.2.4 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Geotechnischer Bericht

Das Fachbüro Geolingenieure FLG GmbH aus Babenhausen wurde von der plangebenden Gemeinde für eine geotechnische Untersuchungen und Beratung zur Erschließung eines Gewerbegebietes beauftragt. Nachfolgend werden die Ergebnisse des Gutachtens in Bezug auf die hydrologischen Verhältnisse und die Versickerungsfähigkeit zusammengefasst, auch wenn der Gutachter in seinem Bericht ausdrücklich darauf hinweist, dass der Bericht nur in seiner Gesamtheit verwendet werden darf. Das Gesamte Gutachten wird Anlage zum Bebauungsplan.



Am 10. Und 15.08.2018 wurden im Gelände acht Kleinbohrungen mittels Rammkernsondierungen vorgenommen. Bis zur Aufschlussendtiefe wurden folgende Schichten angetroffen:

1. Mutterboden
2. Sand
3. Schluss/Ton

Bei dem Mutterboden handelt sich dabei um einen schluffigen Feinsand bzw. feinsandigen Schluff. Die Schichtstärke onduliert zwischen 0,2 m und 0,8 m. Das Gros des gewachsenen Bodens besteht aus lockeren bis mitteldichten Sandablagerungen. Der Schwerpunkt der Sande liegt im Fein- bis Mittelsandspektrum. Die Verteilung der leicht unterschiedlichen Sandböden und auch der Durchlässigkeit [Spektrum nach den Korngrößenanalysen ca. $1 \cdot 10^{-5}$ m/s bis $5 \cdot 10^{-4}$ m/s², örtlich auch noch weniger] ist insgesamt sehr unregelmäßig. Bei RKS 2 wurde unter dem Mutterboden bis 2,75 m Tiefe ein Ton erbohrt. Hierbei handelt es sich um einen ausgeprägt plastischen Ton (TA) in halbfester Konsistenz. Insgesamt pendelt die Konsistenz nach der Feldansprache zwischen steif und fest.

Hydrologische Verhältnisse:

Grundwasser wurde im Rahmen der Erkundungsarbeiten nicht angetroffen. Nach den beim HLNUG verfügbaren Kartierungen liegt das Grundwasser selbst bei höheren Ständen bei rund 120 mNN und damit irrelevant tief.

Versickertes Oberflächenwasser kann im Bereich der Tonschicht sowie bindigeren Lagen im Sand zumindest lokal und periodisch Druckwassercharakter annehmen, wenn nicht mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Drainage) dauerhaft entgegengewirkt wird.

Ansonsten sind die Sande überwiegend mindestens moderat durchlässig. Die Durchlässigkeiten schwanken nach überwiegend zwischen ca. $1 \cdot 10^{-5}$ m/s bis $5 \cdot 10^{-4}$ m/s.

Das Gewerbegebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III/IIIA, allerdings unmittelbar am Rand. Das bestehende Gewerbegebiet liegt schon in der Zone IIIB.

Versickerung:

Abgesehen vom im Westen anstehenden Ton und einzelner Linsen bzw. verlehmteter Bereiche ist der überwiegend sandige Baugrund recht gut für technische Versickerungen geeignet (günstige Versickerungsverhältnisse). Die Durchlässigkeiten sind jedoch wechselnd, so dass für kleinere/dezentrale Anlagen abseits der Erkundungspunkte eine explizite Bestimmung der tatsächlich örtlich vorliegenden Durchlässigkeit erforderlich ist. Wegen der Lage im Trinkwasserschutzgebiet III/IIIA wird zudem die Notwendigkeit von Reinigungsmaßnahmen erwartet.

3.2.5 Altlasten

Zum Planbereich liegen der Plangeberin keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten



Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3.2.6 Denkmalschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (römische Töpferei und Villa Rustica). Das Landesamt für Denkmalpflege (hessenARCHÄOLOGIE) teilte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplan mit, dass damit zu rechnen ist, dass durch die vorgesehene Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalrechtlich genehmigungsverfahren zu gelangen, wurde ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG gefordert.

Für die geforderte vorbereitende Untersuchung im Rahmen einer geophysikalischen Prospektion wurde das Fachbüro GGU Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchungen mbH aus Karlsruhe beauftragt. Die Planfläche wurde am 25. Juni 2019 untersucht und die Ergebnisse in einem Bericht - welcher Anlage zur Bauleitplanung wird - festgehalten. Die Interpretation der Daten (Ergebnisse der Prospektion) enthält eine Kennzeichnung von erkennbaren, archäologisch relevanten Anomalien. Somit konnten archäologische Funde in Form von Kulturdenkmälern, nicht ausgeschlossen werden bzw. es mussten Bodendenkmäler vermutet werden. Um den weiteren Untersuchungsbedarf abzustimmen, fand im Nachgang an die geophysikalische Prospektion ein Gespräch zwischen der Gemeindeverwaltung und dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenARCHÄOLOGIE) statt. Die Vertreter von hessenARCHÄOLOGIE informierten darüber, dass weitere Untersuchungen in Form von Grabungen (Überprüfung durch Suchschnitte) durchzuführen sind. Diese wurden im September von hessenARCHÄOLOGIE selbst durchgeführt. Diese Untersuchung hatte zum Ergebnis, dass der aus der geophysikalischen Prospektion aufgeworfene Verdacht sich nicht bestätigte. Somit kann von weiteren Untersuchungen abgesehen werden und die Baumaßnahme kann umgesetzt werden.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.



3.2.7 Immissionsschutz

Um Konflikte zwischen gegenseitig unverträglichen Nutzungen zu vermeiden, sollen diese im Rahmen der Bauleitplanung räumlich angemessen voneinander getrennt werden. Dieses Trennungsgebot, welches aus § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) hergeleitet ist, sieht vor, dass z.B. ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht direkt neben einem geräuschintensiven Gewerbegebiet (GE) oder Industriegebiet (GI) angesiedelt werden soll (Gebietsabstufung nach Baunutzungsverordnung BauNVO). Das „neugeplante“ Gewerbegebiet grenzt im Norden und im Westen an die freie Flur, im Süden an bestehende und planungsrechtlich festgesetzte Industriegebiete, im Südosten an ein bestehendes und festgesetztes Mischgebiet sowie im Osten an ein durch vorliegenden Bebauungsplan neufestgesetztes Mischgebiet. Somit ist die geforderte Gebietsabstufung nach BauNVO eingehalten und ein Zielkonflikt ist nicht erkennbar. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzung eines Mischgebietes wird in erster Linie für solche Gebiete gewählt, welche als Bindeglied, entsprechend dem Trennungsgrundsatz zwischen Gewerbe- und Wohngebieten und zugleich als Puffer vor wechselseitiger schädlicher Beeinflussung eine gewisse Schutzfunktion ausüben sollen. Gleichzeitig beruht die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO selbstverständlich auch auf dem städtebaulichen Motiv, eine gewünschte Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Gebietes anbieten und umsetzen zu können. Ein MI muss als Baugebiet beiden Hauptnutzungsarten (Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe) verfügbar sein; dies bedeutet, dass keine der beiden Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen darf. Die Eigenart eines Mischgebietes wird also maßgeblich durch eine qualitative als auch quantitative Durchmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bestimmt. Darin liegt die normativ bestimmte besondere Funktion eines Mischgebietes, mit der sich dieses von anderen Baugebietstypen der BauNVO unterscheidet.

Die Bezeichnung des Störgrades „das Wohnen nicht wesentlich störend“ gilt für alle zulässigen Gewerbebetriebe aber auch für nicht gewerbliche Nutzungen von welchen Emissionen ausgehen können. Damit wird einerseits die gewerbliche Betätigung in Mischgebieten auf solche Gewerbebetriebe beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Andererseits muss das Wohnen im Mischgebiet ein höheres Maß an Störungen dulden als in den Wohngebieten. Dies berücksichtigt den Mischgebietscharakter des Baugebietes, die allgemeinen Grundsätze des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme unterschiedlicher Nutzungen aufeinander und ein verträgliches Maß an Wohnruhe. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die Festsetzung des Mischgebietes aus Gründen der Gebietsabstufung nach BauNVO nicht notwendig gewesen wäre. Denn der im Osten an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan „Im Ritterloch“, 1. Änderung aus dem Jahr 2006 setzt für den Bereich unmittelbar östlich der Straße „Heerweg“ bereits ein Mischgebiet fest. Auch wenn innerhalb dieses MI-Gebietes sich Wohnbebauung entlang des Heerwegs befindet, gilt die Festlegung der TA Lärm. Gemäß Kap. 6.6 der TA Lärm ergibt sich die Art der in Nummer 6.1 bezeichneten Gebiete und Einrichtungen aus den Festle-

gungen in den Bebauungsplänen. Zum Kap. 6.6 wird ergänzend in den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA Lärm in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung am 22. und 23. März 2017 ausgeführt, dass von den Festsetzungen in den Bebauungsplänen auszugehen ist. Dies gilt auch für Gebiete, die überplant wurden, sowie für Gebiete, bei denen die tatsächliche bauliche Nutzung von der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart erheblich abweicht, sofern der B-Plan nicht funktionslos geworden ist.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zonen IIA und IIIB das in der Festsetzung befindlichen Wasserschutzgebietes der Brunnen XIV – XIX des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg (ZWG Dieburg). Die Musterschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 985) ist zu beachten. Die Abgrenzung ist aus der nachstehenden Abbildung ersichtlich.

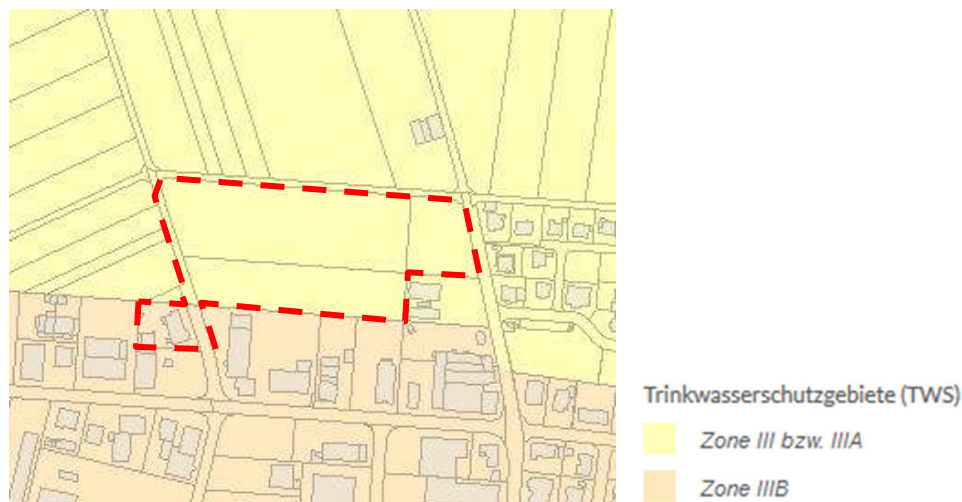


Abbildung 10: Auszug Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen
Quelle: <http://gruschu.hessen.de/>



4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich als auch in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden basierend auf den Grundlagen aus den übergeordneten Planungen (Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 sowie Flächennutzungsplan der Gemeinde), der umliegenden Bestandssituation sowie der Planungsabsicht getroffen.

Insofern erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, als Gewerbegebiet mit Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sowie als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Teilbereich Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Den Charakter von GE-Gebieten hat das BVerwG wie folgt umschrieben: Gewerbebetriebe zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten (BVerwG, Beschl. v. 20.12.2005 – 4 B 71.05, juris). Bei der Ausweisung von GE-Gebieten sind die Belange des Immissionsschutzes besonders zu beachten.

Aus städtebaulichen Gründen wird bestimmt, dass der Nutzungskatalog für ein Gewerbegebiet i. S. d. BauNVO eingeschränkt wird. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da diese sich nicht in die städtebauliche Umgebung (Ortsrandlage) einfügen und zudem eine höhere Verkehrsbelastung hervorrufen würden, was in dieser Ortsrandlage nicht erwünscht ist. Gemäß Ziel 3.4.3-3 widerspricht in den im RPS/RegFNP 2010 in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe (Bestand und Planung) auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Vor dem Hintergrund dieser regionalplanerischen Zielsetzung wurden daher Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Bebauungsplan ausgeschlossen. Eine Sortimentsliste, welche im RPS/RegFNP 2010 verankert ist, wurde in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes aufgenommen. Somit ist für



Bauherren auf den ersten Blick ersichtlich, welche Einzelhandelsvorhaben sie ansiedeln dürfen und welche nicht. Jedoch wurden auch zwei Ausnahmen in den Festsetzungsgehalt aufgenommen. Zum einen ist die Einrichtungen von Verkaufsflächen / Läden zur Selbstvermarktung von Erzeugnissen der ansässigen Betriebe von der Festsetzung ausgeschlossen, wenn deren Verkaufsfläche jeweils 200 m² nicht überschreitet. Zum anderen wurde geregelt, dass der Verkauf der gem. Sortimentsliste aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren - durch eine sachkundige Erhebung - der Nachweis erbracht wird, dass die Einzelhandels- und Versorgungsstruktur in der Gemeinde Schaafheim von der vorstehenden Sortimentsliste abweicht und die beantragten Sortimente nicht zentrenrelevant sind. Die Entscheidung hierüber obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Da ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Schaafheim nicht vorliegt, ist es nämlich grundsätzlich denkbar, dass die Zentrenstruktur in Schaafheim nicht 1:1 mit der Analyse des Regionalplans übereinstimmt.

Zusätzlich wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO bestimmt, dass die ausnahmsweise zulässigen betriebszugehörigen dem Gewerbe untergeordneten Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, da es planerischer Wille der Gemeinde ist, die Gewerbebetriebe nicht durch Wohnbaunutzung zu durchmischen und die begrenzten Gewerbeflächen auch den Gewerbetreibenden zur gewerblichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese nicht dem Gebietscharakter und der gewünschten Entwicklung entsprechen. Durch den Ausschluss von weiterer Wohnnutzung wird das Ziel der Stadtentwicklung unterstützt, die Verfestigung und Ausdehnung der Wohnnutzung in Gewerbegebieten und somit das Entstehen von so genannten „Gemengelagen“ zu verhindern.

Gewerbegebiet mit Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (Teilbereich GE*)

Für das Flurstück mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Schaafheim, Flur 4, Nr. 346 wird Gewerbegebiet mit einem Fremdkörper gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Für eine solche Festsetzung ist der betroffene Fremdkörper näher zu bestimmen: Er betrifft das Hauptgebäude „Dieselstraße 4“ sowie die rückwärtig liegende Nebenanlage – welche dem Hauptgebäude zugeordnet werden kann.

Das städtebauliche Anliegen des § 1 Abs. 10 BauNVO besteht nach Auffassung des Verordnungsgebers darin, dass die plangebende Gemeinde durch ihre Planung jene vorhandenen baulichen Anlagen an ihrem Standort planungsrechtlich durch Ermöglichung eines erweiterten Bestandsschutz sichert. Eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO dient dem Sinn und Zweck für vorhandene, nicht baugebietstypische bauliche oder sonstige Anlagen eine Planungs- und Investitionssicherheit zu gewähren (vgl. Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 15. Juni 2007 – 8 C 10039/07 – juris).



Durch die Festsetzungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 10 BauNVO kann die plangebende Kommune, in einem vorhandenen bebauten Gebiet, vor allem aber in Gebieten mit gegenseitig unverträglichen Nutzungen in direkter Nachbarschaft, so genannten „Gemengelagen“, situationsgerecht und konkret gebietsbezogen planen.

Die Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO bedingt allerdings drei Voraussetzungen:

1. die bauliche oder sonstige Anlage, auf die sich die Festsetzung bezieht, muss tatsächlich vorhanden sein,
2. diese bestimmte vorhandene bauliche oder sonstige Anlage befindet sich in einem überwiegend bebauten Gebiet und wird bei der Festsetzung eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 9 BauNVO unzulässig,
3. die allgemeine Zweckbestimmung in den übrigen Teilen des Gebietes muss gewahrt bleiben.

Nummer 1 kann als gegeben angesehen werden, da die bauliche Anlage bereits vorhanden und gebaut ist.

Zu Nummer 2: Da sich in diesem Bereich und im direkten Umfeld bereits ein Gewerbegebiet entwickelt hat, der Trennungsgrundsatz also nicht eingehalten werden kann und eine kleinteilige Gebietsausweisung zu vermeiden ist, soll das Flurstück 346 als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Wohngebäude sind gem. § 8 BauNVO in Gewerbebetrieben unzulässig. Über die sog. Fremdkörperfestsetzung können jedoch auch Wohngebäude in einem Gewerbegebiet zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung in den übrigen Teilen des Gebietes gewahrt bleibt.

Zu Nummer 3: Die Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO betrifft im vorliegenden Fall lediglich eine untergeordnete Fläche innerhalb des bereits bestehenden und baulich entwickelten Gebietes im direkten Umfeld. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird zwar ein neues Gewerbegebiet festgesetzt, allerdings kann das betroffene Grundstück Nr. 346 vielmehr dem bereits bebauten Industrie-/Gewerbegebiet im direkten Umfeld zugeordnet werden, welches nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Aufgrund dieser untergeordneten Fläche bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gemäß § 1 Abs. 10 Satz 3 BauNVO des bereits bebauten Gebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt (vgl. *Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 15. Juni 2007 – 8 C 10039/07 – juris*). § 1 Abs. 10 BauNVO kann nur für solche baulichen Anlagen angewendet werden, die im Verhältnis zur Größe des Baugebietes kleinere „Einsprengsel“ von geringem Flächenumfang darstellen, d.h. sie dürfen nur einen untergeordneten Prozentanteil des gesamten Baugebietes einnehmen (vgl. *Bayrischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 04. August 2017 – 15 N 15.1713 -, juris*).

Des Weiteren ist ein Zielkonflikt zwischen der aktuellen hauptsächlich wohnbaulichen Nutzung des süd-westlichen Grundstückes mit den in der Umgebung bereits bestehenden Gewerbebetrieben nicht zu erkennen, da dieses „Nebeneinander“ der seit längerem bestehenden Ist-Situation entspricht. Bislang greift demnach, im Hinblick auf Immissionen, das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. 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. Durch den Bestand der Gewerbebetriebe auf den umliegenden Grundstücken, ergibt sich eine Vorprägung des Flurstücks 346, die sich schutzmindernd auf die bestehende Bebauung des Grundstücks 346 auswirkt. Somit ist auch der Schutzanspruch im Falle einer möglichen Erweiterung der Gewerbebetriebe deutlich eingeschränkt.

Durch die vorliegende Bauleitplanung soll die wohnbauliche Nutzung auf dem o. g. Grundstück auch zukünftig gesichert werden und zwar über den aktiven Bestandsschutz. Über § 1 Abs. 10 BauNVO kann die Gemeinde über entsprechende Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen entscheiden und diese ausnahmsweise zulassen.

Neben den Festsetzungen zur Zulässigkeit einer Wohnnutzung gelten die sonstigen Festsetzungen des angrenzenden – durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich gesteuerten – Gewerbegebietes. Zur Begründung der Festsetzungen wird auf die Begründung der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung zu „Teilbereich Gewerbegebiet“ verwiesen.

Teilbereich Mischgebiet

Mischgebiete (MI) dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein MI muss als Baugebiet beiden Hauptnutzungsarten (Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe) verfügbar sein; dies bedeutet, dass keine der beiden Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen darf. Die Eigenart eines Mischgebietes wird also maßgeblich durch eine qualitative als auch quantitative Durchmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bestimmt. Darin liegt die normativ bestimmte besondere Funktion eines Mischgebietes, mit der sich dieses von anderen Baugebietstypen der BauNVO unterscheidet. Die Bezeichnung des Störgrades „das Wohnen nicht wesentlich störend“ gilt für alle zulässigen Gewerbebetriebe aber auch für nicht gewerbliche Nutzungen von welchen Emissionen ausgehen können. Damit wird einerseits die gewerbliche Betätigung in Mischgebieten auf solche Gewerbebetriebe beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Andererseits muss das Wohnen im Mischgebiet ein höheres Maß an Störungen dulden als in den Wohngebieten. Dies berücksichtigt den Mischgebietscharakter des Baugebietes, die allgemeinen Grundsätze des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme unterschiedlicher Nutzungen aufeinander und ein verträgliches Maß an Wohnruhe.

Von der Festsetzung als Mischgebiet ist im vorliegenden Plangebiet das Gebiet betroffen, welches als Bindeglied zwischen dem im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebietes sowie dem angrenzenden Mischgebiet östlich des Heerwegs dient und zugleich als Puffer vor wechselseitiger schädlicher Beeinflussung eine gewisse Schutzfunktion ausüben soll. Planungsrechtlich wäre dies nicht notwendig gewesen, denn, wie bereit erwähnt, östlich des Plangebietes befindet sich bereits ein festgesetztes Mischgebiet, so dass auch mit Festsetzung eines Gewerbegebietes anstelle des Mischgebietes der Trennungsgrundsatz bzw. die Gebietsabstufung nach BauNVO eingehalten wäre. Jedoch sind die Mischgebietsgrundstücke unmittelbar östlich des Heerwegs durch Wohnnutzung geprägt, so dass die Mischgebietsfestsetzung städtebaulich angemessen erscheint. Zudem besteht eine Nachfrage nach Mischgebietsflächen in Schaafheim.



Aus städtebaulichen Gründen sind im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO folgende, nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie die Eigenart des Plangebietes sowie dessen Umgebung vor allem im Hinblick auf eine dadurch mögliche höhere Verkehrsentwicklung nicht nur unwesentlich stören würden: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Vor dem Hintergrund der regionalplanerischen Zielsetzung wurden, analog zu den zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Bebauungsplan ausgeschlossen. Jedoch wurde auch für das MI die Ausnahmen formuliert, dass die Einrichtungen von Verkaufsflächen / Läden zur Selbstvermarktung von Erzeugnissen der ansässigen Betriebe von der Festsetzung zulässig ist, wenn deren Verkaufsfläche jeweils 200 m² nicht überschreitet und der Verkauf der gem. Sortimentsliste aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren - durch eine sachkundige Erhebung - der Nachweis erbracht wird, dass die Einzelhandels- und Versorgungsstruktur in der Gemeinde Schaafheim von der vorstehenden Sortimentsliste abweicht und die beantragten Sortimente nicht zentrenrelevant sind. Die Entscheidung hierüber obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

Zudem werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss erfolgt, da von diesen Nutzungen ein unverhältnismäßiges, für das Plangebiet sowie dessen Umfeld unverträgliches Maß an Ziel- und Quellverkehr erzeugt werden könnte und im Übrigen die städtebauliche Integration dieser Nutzungen im räumlichen Umfeld nicht anzunehmen ist.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte. Die Nutzungsschablone trifft Aussagen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse (VG) sowie zur zulässigen Traufwandhöhe (TWH) und Oberkante baulicher Anlagen (OK) um höchsten Punkt eines Gebäudes. Hierzu ist anzumerken, dass für das Gewerbegebiet mit Fremdkörperfestsetzung (GE*) die identischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, wie für das nord-östlich angrenzende neu geplante Gewerbegebiet. Da sich die Fremdkörperfestsetzung lediglich auf die derzeit bestehende Anlage auswirkt, soll durch die identischen Festsetzungen gewährleistet werden, dass sich im Falle einer Nutzungsaufgabe neue Gebäude inklusive ihrer Nutzungen in die Umgebung - also ein Gewerbegebiet - einfügen. Die Festsetzungen schließen dennoch die Gebäudekubaturen der bestehenden baulichen Anlagen ein und stehen somit nicht im Widerspruch zu diesen.

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird im Gewerbegebiet (GE) sowie im Gewerbegebiet



mit Fremdkörperfestsetzung (GE*) mit GRZ = 0,8 und im Mischgebiet (MI) mit GRZ = 0,6 festgesetzt, somit werden die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen gewählt. Die Festsetzungen folgen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Als weitere Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse für das Mischgebiet (MI) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf II Vollgeschosse als Obergrenze beschränkt. Zusätzlich werden Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen getroffen, die durch die Festsetzung der Traufwandhöhe und / oder der Oberkante baulicher Anlagen spezifiziert werden.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude sich in das städtebauliche Umfeld integrieren. Da sich das Plangebiet im Übergang zur freien Flur befindet, sollte hier sensibel mit der zulässigen Gebäudehöhe umgegangen werden. Somit wurde auch für das festgesetzte Gewerbegebiet eine maximal zulässige bauliche Höhe von 10,00 m und für das Mischgebiet eine zulässige Höhe von 9,50 m über Bezugspunkt festgesetzt. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zudem entschieden, dass die zulässigen Gebäudehöhen sich vom festgesetzten Gewerbegebiet über das Mischgebiet bis zur östlich angrenzenden Bebauung östlich des Heerwegs abstufen sollen. Die östlich des Heerwegs gelegene Wohnbebauung befindet sich in einem planungsrechtlich festgesetzten Mischgebiet. Das Mischgebiet ist in diesem Bereich in zwei Zonen (Zone 4 und 4a) mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung unterteilt. Das im vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Galgenpfad“ festgesetzte Mischgebiet grenzt überwiegend an die Zone 4 des benachbarten Baugebietes. Zulässig ist hier lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m. Das vorliegend gewählte Maß der baulichen Nutzung setzt somit an der Umgebungsbebauung an und gewährleistet ein harmonisches „Einfügen“ in den städtebaulichen Bezug. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Um auch für Eckgrundstücke, die somit an zwei Straßenverkehrsflächen anliegen, eine ausreichend bestimmte Festsetzung zum Bezugspunkt zu treffen, wurde die jeweils maßgebliche Straßenverkehrsfläche durch Planzeicheneintrag (Überhaken) festgelegt.

Weiterhin wird eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 3,00 m zugelassen und es wurde bestimmt, dass bei Gebäuden, die mit Flachdächern errichtet werden, zusätzlich zur zulässigen Gebäudehöhe (OK) eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 0,30 m errichtet werden darf. Diese Festsetzungen sollen eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen einräumen.

4.1.3 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In



der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. "Baufenster") ausreichend bestimmt. Hierbei wurden zusammenhängende Baufenster zeichnerisch festgesetzt, um möglichst flexibel auf die individuellen Wünsche der Bauherren reagieren zu können, zumal eine Parzellierung der späteren Gewerbe- und Mischgebietsgrundstücke noch nicht erfolgt ist.

Zudem wird für den gesamten Plangeltungsbereich die offene Bauweise festgesetzt, somit sind nach § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis maximal 50,00 m Gebäudelänge zulässig. Hierdurch werden die Strukturen der angrenzenden bestehenden Gebäude aufgegriffen.

Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten, technische Bauteile etc.) ist zulässig sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 5,00 Meter nicht überschreiten und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Diese Festsetzung soll den zukünftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung der Gebäude ermöglichen.

4.1.4 Stellplätze und Garagen

Die Zulässigkeit von Anlagen des ruhenden Verkehrs wurden weitestgehend offen gestaltet. So wurde bestimmt, dass Stellplätze, Carports und Garagen sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen auf den Privatgrundstücken erreicht werden kann, der öffentliche Straßenraum nicht unnötig zugeparkt wird und die Freiflächen der Baugrundstücke flexibel und nach individuellem Wunsch der Bauherren gestaltet werden können. Es wurden keine städtebaulichen Gründe gesehen, hier schärfere Vorgaben zu machen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde jedoch bestimmt, dass bei der Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen im Einflussbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche der Eigentümer in eigener Verantwortung Sorge zu tragen hat, dass der Schwenkbereich beweglicher Teile, wie z. B. Schwing-/ Kipptore, nicht in das Lichtprofil des öffentlichen Straßenraums hineinragt. Bei der Verwendung von Schwing-/ Kipptoren ist daher ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche in dem Maß einer halben Torblatthöhe des Schwing-/ Kipptors einzuhalten.

4.1.5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch soll eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen, welche die Be-



triebsabläufe optimieren sollen, gewahrt werden. Auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können, aus demselben Grund, im gesamten Plangeltungsbereich zugelassen werden.

4.1.6 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die zur Baugebietserschließung erforderlichen Verkehrswege sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Durch die festgesetzte Breite von 10,00 m ist die Errichtung eines einseitigen Parkstreifens, eines einseitigen und schmalen Gehwegs sowie einer Fahrbahn von min. 6,00 m Breite möglich. Hierdurch wird der Begegnungsverkehr LKW / LKW ermöglicht. Da eine gemischte Verkehrsfläche festgesetzt wurde, kann aus den zuvor genannten „Ausbauiden“ des möglichen Straßenquerschnitts keine Verbindlichkeit abgeleitet werden.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Wirtschaftsweg)

Der nördlich liegende und bereits bestehende Feldweg wurde in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, um die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen planungsrechtlich zu sichern und den Erhalt des Erschließungs- und Verbindungsweges zu dokumentieren.

4.1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Wie dem Kapitel 3.2 „Umweltschützende Belange“ zu entnehmen ist, wurde projektbezogen eine detaillierte Umweltprüfung und eine gesonderte artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden in Textausarbeitungen und Karten festgehalten. Der Umweltbericht und der Artenschutzbericht zeigen eine Vielzahl an Maßnahmen auf, die sich positiv auf die Umwelt auswirken, die der Vermeidung und Minimierung von negativen Einflüssen auf die Umwelt oder auch dem naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich dienen. Diese Maßnahmen wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Da die Maßnahmen im Umwelt- bzw. im Artenschutzbericht alle umfangreich beschrieben und begründet werden, kann in diesem Kapitel auf eine Wiederholung der Begründung der Festsetzungen verzichtet werden.

4.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes wurden Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen aufgenommen. Diese Maßnahmen dienen im Wesentlichen der Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes, der Gliederung von Bauflächen sowie der Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche oder die Tierwelt.



Zum nördlichen Außenbereich hin wurde die Anordnung einer Heckenpflanzung vorgeschrieben. Eine entsprechende, 5 m tiefe, Anpflanzfläche wurde durch Planzeicheneintrag festgesetzt. Die Heckenpflanzung hat min. 2-reihig zu erfolgen. Die Maßnahme der Heckenpflanzung kommt der Umwelt zugute, denn zum einen entstehen hierdurch neue Habitatstrukturen und Nistplatzmöglichkeiten für Vögel zum anderen entstehen neue Leitstrukturen für Fledermäuse. Die Heckenpflanzung hat jedoch auch eine städtebauliche Zielsetzung. Sie soll den neuen Ortsrand / Siedlungsrand eingrünen und einen Übergang zur freien Flur darstellen. Die Maßnahme der Heckenpflanzung wurde als interne Ausgleichsmaßnahme angerechnet.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation innerhalb der großflächig versiegelten Gewerbe- und Mischgebietsgrundstücke wurden zudem verbindliche Festsetzungen zu Baumpflanzungen getroffen. Die Anpflanzung von Bäumen soll neben einer gestalterischen Maßnahme auch eine Maßnahme zur Beschattung der Stellplätze und Freiflächen darstellen.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es wurden Festsetzungen hinsichtlich der Dachform sowie der Dachgestaltung, der Dachaufbauten und -einschnitte getroffen.

Durch die Festsetzung zu Dachformen und Dachaufbauten soll die Erhaltung einer harmonischen Dachlandschaft bzw. ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet werden. Die Einschränkungen bei der Ausbildung und Anordnung der Dachaufbauten ist städtebaulich damit zu begründen, dass infolge der unangemessenen Massierung nicht ein ungeordneter Eindruck innerhalb der Dachfläche entstehen soll und diese auch deutlich abgerückt von der äußeren Begrenzung des übrigen Baukörpers angeordnet werden sollen. Gleichzeitig soll auch vermieden werden, dass zu große oder überproportionale Aufbauten, Dacheinschnitte oder Zwerchhäuser entstehen.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wurde festgesetzt, dass die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und die Regenfallrohre so zu gestalten ist, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Aus dem gleichen Grund ist auch die Verwendung des chemischen Elements Kupfer für unzulässig erklärt.

4.2.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden wurden auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. Zur Wahrung des Straßenbildes und in Anlegung



an bestehende Mauern im Umfeld des Geltungsbereiches sind Mauern als Abgrenzung der Grundstücke zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Endhöhe von 1,00 m zulässig. Die notwendige Errichtung von Stützmauern ist von dieser Regelung nicht betroffen.

Des Weiteren sind Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig, was in einem Gewerbe- bzw. Mischgebiet als angemessen angesehen wird. Um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten ist grundsätzlich ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Da Gabionenelemente der Kategorie Mauern sowie aber auch Zäunen zugeordnet werden können, diese aber durchaus städtebauliche Gestaltungselemente darstellen, werden hierzu zusätzliche Festsetzungen getroffen.

Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste im Abschnitt C des Textteils zum Bebauungsplan herzustellen. Durch diese Festsetzungen, zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen, soll ein harmonischer Übergang von der Straße zu den gewerblich genutzten Flächen sichergestellt werden.

4.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitriffenpflaster, Rasengittersteine etc.). Ziel dieser Festsetzungen soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.

In diesem Sinne sollen die nicht baulich in Anspruch genommenen Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und genutzt werden. An dieser Stelle wird eine gestalterische Einbindung der zulässigen baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

4.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen

Werbung will gesehen werden. Dabei nimmt sie auf das architektonische, städtebauliche oder naturgeprägte Erscheinungsbild ihrer Umgebung unmittelbar Einfluss. Daher wurde über die Zulässigkeit der Anordnung und baulichen / grafischen Gestaltung und der Beleuchtung von Werbeanlagen eine Regelung getroffen, da insbesondere Werbeanlagen oftmals hinsichtlich der Formen- und Farbensprache sowie der Leuchtwirkung als auch infolge der Massierung als störend empfunden werden können.

Demnach sind Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, allerdings nur an der Stätte der Leistung, zulässig. Fremdwerbung ist demnach unzulässig. Weiter wird



festgesetzt, dass die in den Baugebieten festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen nicht durch Werbeanlagen überschritten werden darf. Weiter sind ausschließlich selbstleuchtende oder angestrahlte, blendfreie Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften. Städtebauliches Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher, die Erhaltung bzw. Regulierung der Stadtbildqualität zu sichern.

Die Festsetzungen zu Ausführung und Gestaltung der Werbeanlagen haben zum Ziel, die naturräumliche Kulisse im Umfeld des Plangebietes und somit die Stadtbildqualität und das Stadtbild zu schützen.

4.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird im Textteil zum Bebauungsplan zudem hingewiesen:

- Bodenschutz / Bodenfunde / Denkmalschutz
- Schutz von Ver- und Entsorgungsanlagen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Pflanzlisten / Pflanzqualitäten / Pflanzabstände / Dach- und Fassadenbegrünung
- Kampfmittel
- Grundwasser / Trinkwasserschutzgebiete
- Artenschutz
- Verwendung regenerativer Energien

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Neuaufteilung von Grundstücken erforderlich. Allerdings kann der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Gemeinde Schaafheim durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten.

5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Mischgebiet (MI) ca. 1.981 m²



Gewerbegebiet (GE)	ca. 13.026 m ²
Gewerbegebiet mit Fremdkörperfestsetzung (GE*)	ca. 1.307 m ²
Anpflanzfläche (GE und MI überlagernd)	ca. 1.180 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)	ca. 1.180 m ²
<u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</u>	<u>ca. 3.387 m²</u>
Größe des Geltungsbereiches 1 (Eingriffsgebiet)	ca. 20.881 m²

6 Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes, Anlagen und Quellen

6.1 Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes und Anlagen

Neben der Begründung sind folgende Unterlagen Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

- Planzeichnung
- Textteil zum Bebauungsplan
- Umweltbericht mit Anlagen

Anlagen:

- Geotechnischer Bericht; Geolingenieure FLG GmbH; 64832 Babenhausen; im September 2018
- Geomagnetische Erkundung zur Ortung archäologischer Reste; GGU Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchungen mbH; 76133 Karlsruhe; im Juli 2019
- Artenschutzprüfung; Dr. Jürgen Winkler; 64668 Rimbach; im Juli 2019

Aufgestellt:

Lorsch, am 27.01.2021

M.Eng. Sebastian Mack

Zum Satzungsbeschluss ergänzt:

Lorsch, am 31.05.2021

Fertiggestellt, am 06.07.2021

M.Eng. Katharina Mack