

# **Gemeinde Schöffengrund**

## **Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich der 6. Teil-Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Laufdorf Nr. 1“ Gemarkung Laufdorf**

**Begründung gem.§ 5 Abs 5 BauGB**

Beteiligung der Behörden gem.  
§ 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

### **INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren</b>	<b>3</b>
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
3.2	Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen .....	4
<b>4.</b>	<b>Landschaftsplanerische Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Altflächen</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Planung</b>	<b>7</b>
6.1	Städtebau .....	7
6.2	Erschließung .....	8
6.2.1	Verkehr .....	8
6.2.2	Energie .....	8
6.2.3	Wasserwirtschaft .....	8
6.2.3.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser .....	8
6.2.3.2	Abwasserableitung .....	9
6.3	Artenschutz .....	9
<b>7.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und allgemeine Hinweise</b>	<b>9</b>

## **1. Veranlassung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Da eine gewerbliche Nutzung (Zimmerei) bereits vor etwa 10 Jahren eingestellt wurde und die landwirtschaftliche Fläche, die in den Geltungsbereich aufgenommen wurde, bereits seit vielen Jahren als Hausgarten, der nun bebaut werden soll, genutzt wird, ist für diese Flächen eine Flächennutzungsplan-Änderung vorgesehen.

Für die Flächen wird im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung eine Mischbaufläche vorgesehen.

Die Flächennutzungsplan-Änderung schafft die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Änderung und Ergänzung des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Laufdorf Nr. 1“. In diesem Bebauungsplan werden die Flächen als Mischgebiet festgesetzt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Laufdorf, im Flur 4 und werden wie folgt abgegrenzt:

Im Nordwesten: landwirtschaftliche Fläche (Flurstück 77/1)

Im Nordosten: Höhweg

Im Südosten: Nordstraße bzw. bebaute Grundstücke (Nordstraße 22 und 24)

Im Südwesten: Brunkelweg

## **3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren**

### **3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Flächen sind im Regionalplan als Siedlungsfläche Bestand dargestellt, siehe Abbildung 1



Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Symbol Kreis)

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht daher den Zielsetzungen des Regionalplanes.

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes sind die geplanten Änderungen gegenübergestellt: Die landwirtschaftliche Fläche und die gewerbliche Baufläche werden als Mischbaufläche dargestellt.

### 3.2 Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), gültig ab 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die weitere Aufstellung der Bauleitplanung erfolgt daher nach dem seit 01.01.2024 geltenden BauGB unter Würdigung des § 233 (1) BauGB:

„Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.“

Von der Öffentlichkeit wurden im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden werden abwägend berücksichtigt und das Abwägungsergebnis in die Planung eingearbeitet.

Anschließend wird die Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Mindestdauer der öffentlichen Auslegung beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat.

Sie wird verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen besteht.

Dies gilt auch für die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die voraussichtlich zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgt.

Die in der öffentlichen Auslegung eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Feststellungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung erlangt, wenn die Flächennutzungsplan-Änderung durch das Regierungspräsidium genehmigt wurde.

Nach Abschluss des Verfahrens wird die Planzeichnung der Änderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

#### **4. Landschaftsplanerische Grundlagen**

Der Geltungsbereich ist teilweise bebaut. Die Freiflächen sind bepflanzt und werden gärtnerisch gepflegt.

In 2022 wurde eine ökologische Bestandsaufnahme durchgeführt, obwohl die Flächen fast vollständig bebaut sind. Bei dieser Bestandsaufnahme wurden unter anderem die Vogelarten ermittelt.

Das nachfolgende Luftbild zeigt den Gebäudebestand und die wesentlichen Gehölze.



Abbildung 2: Luftbild

## 5. Altflächen

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind Informationen zu Altstandorten enthalten: Unter der Nummer 532.018.010-001.015 ist das Grundstück Nordstraße 24 als Altstandort, Gefährdung Branchenklasse 4-5, eingetragen. Gemäß des Eintrags ist die Fläche bisher nicht untersucht.

Auch ist der Altflächendatei zu entnehmen, dass auf diesem Grundstück Reinigungskonzentrate hergestellt wurden, die der Branchenklasse 5 (sehr hohes Gefährdungspotenzial) zuzuordnen sind. Die heutige Nutzung mit der Herstellung und den Vertrieb von Mess-, Regel- und Kontrollgeräten, Lasergraviermaschinen ist der Branchenklasse 4 (hohes Gefährdungspotenzial) zuzuordnen.

Die Sammelstellungnahme des Regierungspräsidiums vom 31.3.2023, die im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurde, enthält die Vermutung, dass aufgrund der früheren und heutigen Nutzung mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde bzw. wird. Es könnte daher eventuell zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen sein.

Unter der Nummer 532.018.010-001.021 wird das Grundstück der ehemaligen Zimmerei, Höhweg 17 und 19 (Flurstücke 141/1 und 142/1) ebenfalls als altlastenverdächtige Fläche geführt. Der vor rund 10 Jahren eingestellte Betrieb wird der Branchenklasse 3 eingestuft.

Für beide Altstandorte sollte gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums eine historische Erkundung/Recherche vorgenommen werden.

Die Vorgehensweise der Recherche wurde telefonisch zwischen dem Ingenieurbüro Zillinger und dem Regierungspräsidium, Dezernat Bodenschutz, besprochen. Diese Recherche wurde per Mail am 07.08.2023 an das Regierungspräsidium gesandt. Eine Stellungnahme des Regierungspräsidiums erfolgte daraufhin nicht, so dass davon ausgegangen wird, dass keine weiteren Anregungen bestehen.

Folgende Informationen liegen über die beiden Altstandorte vor:

Altstandort Nordstraße 24:

Nach Informationen der ansässigen Firma wurden keine Reinigungskonzentrate oder ähnliche Chemikalien hergestellt. Es wurden Chemikalien eingekauft und wieder verkauft, teilweise in kleineren Einheiten. Alle Arbeiten fanden innerhalb der Halle auf versiegeltem Boden statt. Dieser Geschäftsbereich wurde 2017 aufgegeben.  
Eine Umweltgefährdung kann daher ausgeschlossen werden.

Altstandort Höhstraße 17 und 19:

Der Zimmereibetrieb, welcher im Nebenerwerb stattfand, wurde bereits im Jahre 2000 aufgegeben.

Bei geplanten Baumaßnahmen auf den Grundstücken Höhstraße 17 und 19 ist zu beachten:  
Vor Eingriffen in den Untergrund ist eine historische Nutzungsrecherche (beprobungslose Erkundung/Akten- und Vor-Ort-Recherche) vorzunehmen und bewerten zu lassen sowie eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.  
Das Ergebnis ist vor Beginn der Bauarbeiten dem Regierungspräsidium, Dezernat 41.4, zur Prüfung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise vorzulegen.

Für beide Altstandorte gilt:

Vor Beginn von Baumaßnahmen wird empfohlen, die Mitarbeiter der ausführenden Firmen durch einen fachkundigen Gutachter (Altlasten) auf organoleptische Auffälligkeiten unterweisen zu lassen. Wenn Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen vorgefunden werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz die Bauarbeiten an dieser Stelle vorübergehend einzustellen. Der Sachstand ist unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.

Es gilt u.a.: Auffälliges Aushubmaterial ist separat zwischenzulagern und entsprechend der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen zu entsorgen.

## **6. Planung**

### **6.1 Städtebau**

Der Geltungsbereich wird als gemischte Baufläche gemäß Bestand, siehe Kapitel 1, in der Flächennutzungsplan-Änderung dargestellt.

## **6.2 Erschließung**

### **6.2.1 Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch bereits vorhandene Straßen (Brunkelweg, Nordstraße und Höhweg) sichergestellt.

Aus diesem Grunde sind keine neuen Erschließungsstraßen vorgesehen.

### **6.2.2 Energie**

Der Geltungsbereich wird bereits mit elektrischer Energie versorgt. Ein Ausbau erscheint nicht erforderlich.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

### **6.2.3 Wasserwirtschaft**

#### **6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser**

Die Wasserversorgungsleitungen sind bereits vorhanden.

Durch die Bauleitplanung wird der Wasserbedarf nicht wesentlich steigen, da max. zwei zusätzliche Gebäude errichtet werden können.

Die Trinkwasserversorgung des Ortsteiles Laudorf ist an das überörtliche ZMW-Fernleitungs- und Verteilsystem angeschlossen und ist gemäß ZMW sichergestellt.

Zusätzliche örtliche Wassergewinnungsanlagen werden nicht mehr genutzt.

Die ZMW hat mit E-Mail vom 11.3.2024 zu einem anderen Bauleitplanverfahren in Laudorf mitgeteilt:

„Als Teil des ZMW-Gesamtsystems wurden die Bedarfe der Gemeinde Schöffengrund in die Bedarfsermittlung und in der Prognose für die Wasserrechtsanträge der maßgeblichen Wasserwerke Wohratal bei Kirchhain und Stadtallendorf berücksichtigt. Die Prognosebetrachtungen beruhen auf Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes Hessen, die bis 2030 von einer deutlichen Einwohnerrückgang im Bereich des Regierungspräsidiums Gießen ausgehen – im Wasserrechtsantrag Stadtallendorf wurde von einem leicht abgeschwächten Trend der Einwohnerentwicklung ausgegangen (bspw. zwischen 2020 bis 2030 von -0,25 %/a). Beide v. g. Wasserwerke fördern in das Verbundsystem ein, aus dem auch die Gemeinde Schöffengrund mit Trinkwasser versorgt wird.

Maßnahmen der Wassereinsparungen wurden ebenfalls im Rahmen der Wasserrechtsanträge beschrieben und liegen der Genehmigungsbehörde vor.

Im Rahmen eines Teilräumlichen Wasserkonzeptes werden bis zum Ende 2026 mögliche örtliche und ganzheitliche Möglichkeiten der Reduzierung der Trinkwasserverbräuche, wie etwa durch die Substituierung von Trinkwasser durch Brauchwasser, erarbeitet.

Die örtlichen Wasserverteilungsanlagen werden durch die Betriebsstelle-Süd des ZMW gewartet und ggf. erneuert. Erweiterungen der Versorgungsgebiete werden ZMW-intern geplant und hydraulisch ausgelegt, auf der Grundlage der jeweiligen Bedarfszahlen und der maßgeblichen technischen Vorschriften (insbesondere dem DVGW-Regelwerk).“

Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung können 800 l/Minute = 48 m<sup>3</sup>/h Wasser entnommen werden, welches auch als Löschwasser genutzt werden kann.

Zusätzlich steht Löschwasser aus dem Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises (Verdopplung der durch die Gemeinde zur Verfügung gestellten Löschwassermenge durch Einsatz mehrerer mobiler Löschwassercontainer, die mit Lkw zum Einsatzort transportiert werden) zur Verfügung.

Der Fachdienst Gefahrenabwehr und -bekämpfung des Lahn-Dill-Kreises hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass die erforderliche Löschwassermenge bei 96 m<sup>3</sup>/h liegt.

Die erforderliche Löschwassermenge ist daher sichergestellt.

### **6.2.3.2 Abwasserableitung**

Die Abwasserkanäle sind bereits vorhanden. Auch ist der Geltungsbereich bereits fast vollständig bebaut. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann lediglich eine Nachverdichtung von 1 bis 2 Häusern sowie eine Umnutzung vorhandener ehemaliger gewerblicher Grundstücke vorgenommen werden. Die zusätzlichen Abwassermengen sind daher verschwindend gering.

Da gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan die maximal zulässige Versiegelung durch Reduzierung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen sogar reduziert wird, ist ein Nachweis auf ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der öffentlichen Kanalisation nicht erforderlich. Dies wäre ohnehin im Rahmen der Kanalplanung zu erbringen.

Ein Ausbau ist nicht erforderlich.

### **6.3 Artenschutz**

Obwohl das Gebiet bereits bebaut ist, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die verbindliche Bauleitplanung erstellt.

Nach diesem Fachbeitrag bestehen artenschutzrechtlich keine Bedenken, wenn eine Bauzeitenregelung für die betroffenen Arten Amsel und Buchfink eingehalten wird. Die Bauzeitenregelung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es darf daher zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres keine Baufeldräumung vorgenommen werden

## **7. Nachrichtliche Übernahmen und allgemeine Hinweise**

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (eines angezeigt, eines erloschen), in denen Untersuchungsarbeiten durchgeführt und das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden. Die bergbaulichen Arbeiten und die Fundstelle liegen nach den dem Regierungspräsidium Gießen vorliegenden Unterlagen außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Flächen des Geltungsbereiches sowie die nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sind stark erosionsgefährdet.

Zur Vermeidung von Erosionsschäden sind aus Sicht des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat Vorsorgender Bodenschutz, bauzeitliche und dauerhafte Erosionsschutzmaßnahmen erforderlich.

Während der Baumaßnahmen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, dass offener Boden, zum Beispiel bei Starkregenereignissen, abgeschwemmt wird.

Ein dauerhafter Erosionsschutz kann zum Beispiel durch Anpflanzung von Hecken und Gehölzen erreicht werden.

07.04.2024

.....  
(Bürgermeister)

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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

