

Bauleitplanung

Gemeinde Schöffengrund

3. Änderung des Bebauungsplanes „Schöne Aussicht“, Ortsteil Schwalbach

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und 4 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

1.	Veranlassung und Planung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	4
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.2.	Planverfahren und Rechtsgrundlagen	5
4.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	5

Anlage:

Textliche Festsetzungen der 3. Änderung mit farblicher Kennzeichnung der Änderungen

1. Veranlassung und Planung

Im Januar 2024 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Schöne Aussicht rechtskräftig. Durch diese Änderung wurde die Zulässigkeit von Garagen und Carports erweitert.

Auch wurde lediglich zusätzlich aufgenommen, dass der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, zu informieren ist, wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material angetroffen wird.

Weitere Änderungen waren nicht vorgesehen.

Irrtümlich wurden für diese 2. Änderung allerdings die Festsetzungen des seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplanes geändert/verwendet. Als Grundlage hätten aber die Festsetzungen der 1. Änderung, rechtskräftig seit Sept. 2020, verwendet werden müssen.

Im Rahmen der 1. Änderung des seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden folgende Festsetzungen geändert:

Gestrichene Festsetzungen:

- Es ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig, es sei denn, das Kellergeschoss oder das Dachgeschoss sind baurechtlich als Vollgeschoss zu rechnen. In diesem Falle sind 2 Vollgeschosse (Keller- oder Dachgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss) zulässig.
- Anstelle des Dachgeschosses darf ein einziges Staffelgeschoss mit einer maximalen Dachneigung von 6° gewählt werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 6 BauNVO).
Definition für das Staffelgeschoss: Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist.

Zusätzlich aufgenommene Festsetzungen:

- Die Traufhöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 6,50 m, gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB).
- Die Oberkante der Kellergeschossdecke darf max. 0,5 m über das Geländeniveau (gewachsener Boden), gemessen in der Mitte der bergseitigen Fassade, hinausragen. Bei Gebäuden, die ohne Keller gebaut werden, gilt das Maß für die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses.

Vorgenommene Ergänzungen (Ergänzungen sind unterstrichen dargestellt):

- Die Dachneigung für die Hauptdächer der eingeschossigen Wohngebäude ist zwischen 20° und 50° zu wählen. Die Dachneigung für die Hauptdächer der zweigeschossigen Wohngebäude ist bis maximal 25° zulässig.

Diese Änderungen wurden versehentlich, siehe oben, nicht in die 2. Änderung übernommen. Durch erneute Änderung des Bebauungsplanes wird dies korrigiert.

Die korrigierten Festsetzungen sind bereits in die Planzeichnung integriert worden.

Zur Erhöhung der Übersichtlichkeit sind die oben genannten Änderungen auch als Anlage der Begründung mit farblicher Kennzeichnung der Änderungen beigegeben.

Durch die Änderung der Festsetzungen wird daher eine zweigeschossige Bauweise der Wohnbaugrundstücke zugelassen.

Damit durch die max. zulässige zweigeschossige Bauweise keine zu hohen Gebäude entstehen können, wurde eine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt sowie die Höhenlage des Kellergeschosses geregelt.

Diese Festsetzungen stellen sicher, dass das im rechtskräftigen Bebauungsplan ursprüngliche Maß der baulichen Nutzung trotz der nun zulässigen 2-geschossigen Bauweise nur geringfügig bzw. gar nicht erhöht wird.

Durch die Änderung wird dennoch die bauliche Ausnutzung der Grundstücke erhöht.

Da keine weiteren Änderungen vorgenommen werden, müssen die übrigen Festsetzungen nicht explizit begründet werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich weder auf die Wasserversorgung, noch auf die Abwasserentsorgung bzw. auf das Grundwasser aus.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen liegen in der Gemarkung Schwalbach, in den Fluren 1, 2 und 14, Gewinnbezeichnung „Am Weißen Stein“.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden:	landwirtschaftliche Flächen und Feldwege
Im Osten:	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Freizeitgärten und Feldwege
Im Süden:	Bebaute und unbebaute Grundstücke (Straße „Vogelsang“ ungerade Nrn. 1 - 25, Straße „Schöne Aussicht“ 28, Laufdorfer Straße Nrn.13 und 14, teilweise) und das unbebaute Grundstück (Flurstück 216/1 der Flur 14)
Im Westen:	Feldweg dahinter landwirtschaftliche Nutzfläche

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan 2010 und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

Regionalplan	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
Vorranggebiet Siedlung Planung	Fläche für die Landwirtschaft und Grünflächen „Kleingärten“

Die Planung steht daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

Der Flächennutzungsplan wurde im ursprünglichen Verfahren, welches nach § 13b BauGB durchgeführt wurde, auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Der Bebauungsplan ist daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2. Planverfahren 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).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2022 (GVBl. S. 571).

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen.

Der Bauleitplan wird daher im einstufigen Verfahren aufgestellt.

Im ersten Verfahrensschritt können daher sofort die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchgeführt werden.

Die Bauleitplanung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet eingestellt und zusätzlich im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Mindestdauer der Veröffentlichungsfrist 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 Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die zeitgleich mit dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen soll.

Die eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

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

Die Umweltprüfung ist gemäß Baugesetzbuch für das vereinfachte Verfahren nicht erforderlich. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im Bebauungsplan-Verfahren abschließend zu klären.

Es wird daher abwägend entschieden, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind bzw. ob Maßnahmen festgesetzt werden müssen:

Da durch die Bebauungsplan-Änderung im Wesentlichen lediglich eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht wird, kann gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kein zusätzlicher Eingriff entstehen. Damit die zweigeschossig zulässigen Gebäude nicht zu hoch werden, wurden geeignete Festsetzungen aufgenommen. Eine wesentliche Änderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes ist daher auch nicht möglich.

Ausgleichsmaßnahmen sind daher gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich.

04.07.2024

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

