

Planungsträger:



Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim
Klostergasse 4
55546 Pfaffen-Schwabenheim

3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

Unterlagen für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Dieser Bericht umfasst 6 Seiten, eine Anlage und eine Karte
Proj.-Nr.: 112-18

vorgelegt von:

J E S T A E D T
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

Mainz, den 08.05.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	VERFAHREN UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Höhe baulicher Anlagen.....	5
4	UMWELTBELANGE.....	6

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage: JESTAEDT + Partner: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB. 08.05.2025.
Mainz.

KARTENVERZEICHNIS

Karte: Planzeichnung Bebauungsplan – Vorentwurf (Maßstab 1: 1.000 im Original)

1 Erfordernis der Planung

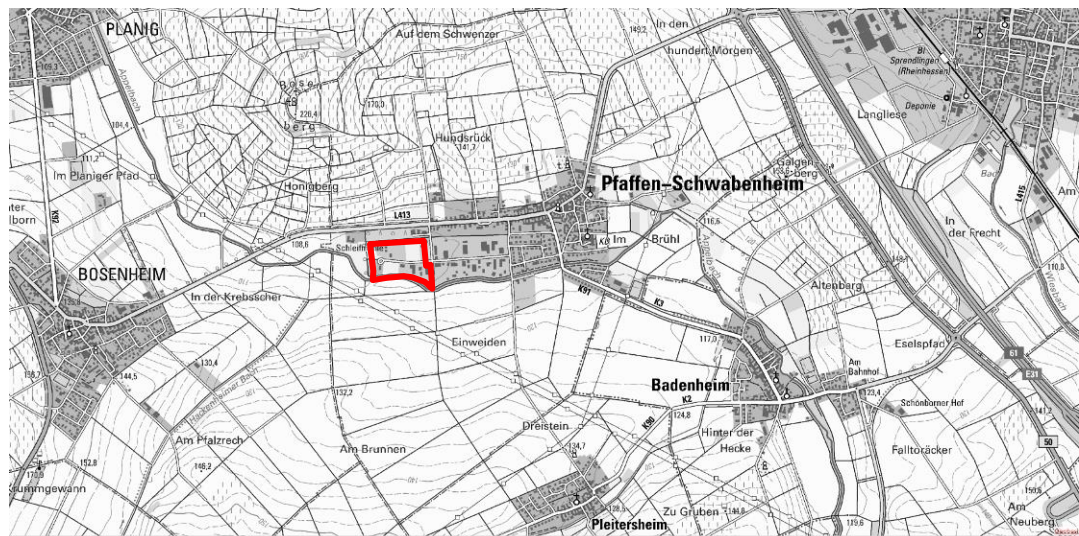
Die Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim beabsichtigt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“, um das Gewerbegebiet im Sinne aktueller betrieblicher Anforderungen an moderne Gewerbebestände weiterzuentwickeln und die gewerbliche Nutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich zu verbessern. In der praktischen Umsetzung haben sich insbesondere der generelle Ausschluss selbstständiger Lagerhäuser und Lagerplätze sowie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10 m als Faktoren erwiesen, die die planerische Flexibilität einschränken und einer bedarfsgerechten Nutzung durch moderne Gewerbebetriebe nicht in ausreichendem Maße Rechnung tragen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt daher das Ziel, den planungsrechtlichen Rahmen maßvoll zu erweitern, indem die Möglichkeit zur Zulassung selbstständiger Lagerflächen und Lagerhäuser im Wege der Ausnahme geschaffen und die maximale Gebäudehöhe mit 12,5 m festgesetzt wird (Erhöhung um 2,5 m). Weitere Festsetzungen sind nicht Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans.

Die Änderungen vollziehen sich im Rahmen der städtebaulichen Grundkonzeption des Bebauungsplanes inkl. seiner 1. und 2. Änderung und sichern die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungsanforderungen.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage von Pfaffen-Schwabenheim, südlich der Landstraße L 413 (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Lage im Raum (Plangebiet rot umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



2 Verfahren und räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsgemeinderat Pfaffen-Schwabenheim hat die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Schützensteeg“ in seiner Sitzung am dd.mm.2025 beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung zielt auf eine städtebaulich verträgliche und maßvolle Erweiterung des Zulassungsrahmens innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes als Maßnahme der Innenentwicklung ab und wird demnach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 35.000 m² beträgt und damit in der Spanne zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt, fällt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Schützensteeg“ unter die Regelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist für solche Bebauungspläne eine Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien durchzuführen. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist Gegenstand der Anlage und kommt zu dem Ergebnis, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Schützensteeg“ keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Durch die Bebauungsplanänderung wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Weiterhin ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind damit gegeben.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst ca. 6,3 ha und wird wie folgt begrenzt (siehe Abbildung 2):

- Im Norden: durch das Flurstück 156/2,
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Scheiwiese“,
- Im Süden: durch den Böschungsbereich des Appelbachs, Flurstück 154,
- Im Westen: durch das Flurstück 159/2.

Abbildung 2: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützensteeg“ (Geltungsbereich schwarz umrandet, Abbildung unmaßstäblich)



3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze

Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans getroffene Festsetzung zum Ausschluss selbstständiger Lagerhäuser und Lagerplätze wurde seinerzeit vor dem Hintergrund getroffen, dass das städtebauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebietes von mehreren ungeordneten und vergleichsweise großen Lagerhäusern und Lagerplätzen beeinträchtigt wurde. Ziel des Ausschlusses selbstständiger Lagerhäuser und Lagerplätze war es, einer Häufung dieser Nutzungen entgegenzuwirken, um langfristig ein hochwertiges Gewerbegebiet ohne strukturelle Störungen zu etablieren.

Der pauschale Ausschluss selbstständiger Lagerhäuser und Lagerplätze hat sich jedoch in den vergangenen Jahren als Entwicklungshemmnis für die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Gebietes herausgestellt, sodass eine flexiblere Steuerung dieser Nutzungsarten ermöglicht werden soll. Statt des pauschalen Ausschlusses werden selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze daher ausnahmsweise zugelassen. Die Gemeinde kann somit im Einzelfall prüfen, ob die Ausnahme mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans und der Gebietsart vereinbar ist.

Unselbstständige Lagerflächen, die einem Gewerbebetrieb im Geltungsbereich dienen, sind von der Festsetzung nicht erfasst. Gleiches gilt für die zu Gewerbebetrieben gehörenden (unselbstständigen) Lagerhäuser und –hallen.

3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die in dem Gewerbegebiet bislang festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 m entspricht zunehmend nicht den aktuellen Anforderungen von Gewerbebetrieben. Diese wird daher im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans mit 12,5 m festgesetzt. Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe um zwei Meter stellt eine maßvolle und städtebaulich verträgliche Erweiterung Zulässigkeitsrahmens für das Gebiet dar. Gleichzeitig wird eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung entsprechend der Lage des Gewerbegebietes im ländlichen Raum und des vorhandenen Gebietscharakters durch die Höhenbegrenzung verhindert.

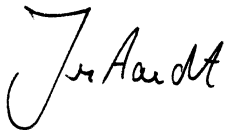
4

Umweltbelange

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht sowie außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Aufgrund der Lage innerhalb des Risikogebietes des Appelbachs ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG zu beachten. Auswirkungen auf den Hochwasserschutz und die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen, sind unter Zugrundelegung der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht abzuleiten.

Ergänzend wird auf die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB verwiesen (siehe Anlage). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Mainz, den 08.05.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Aardt'. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'J'.

JESTAEDT + Partner