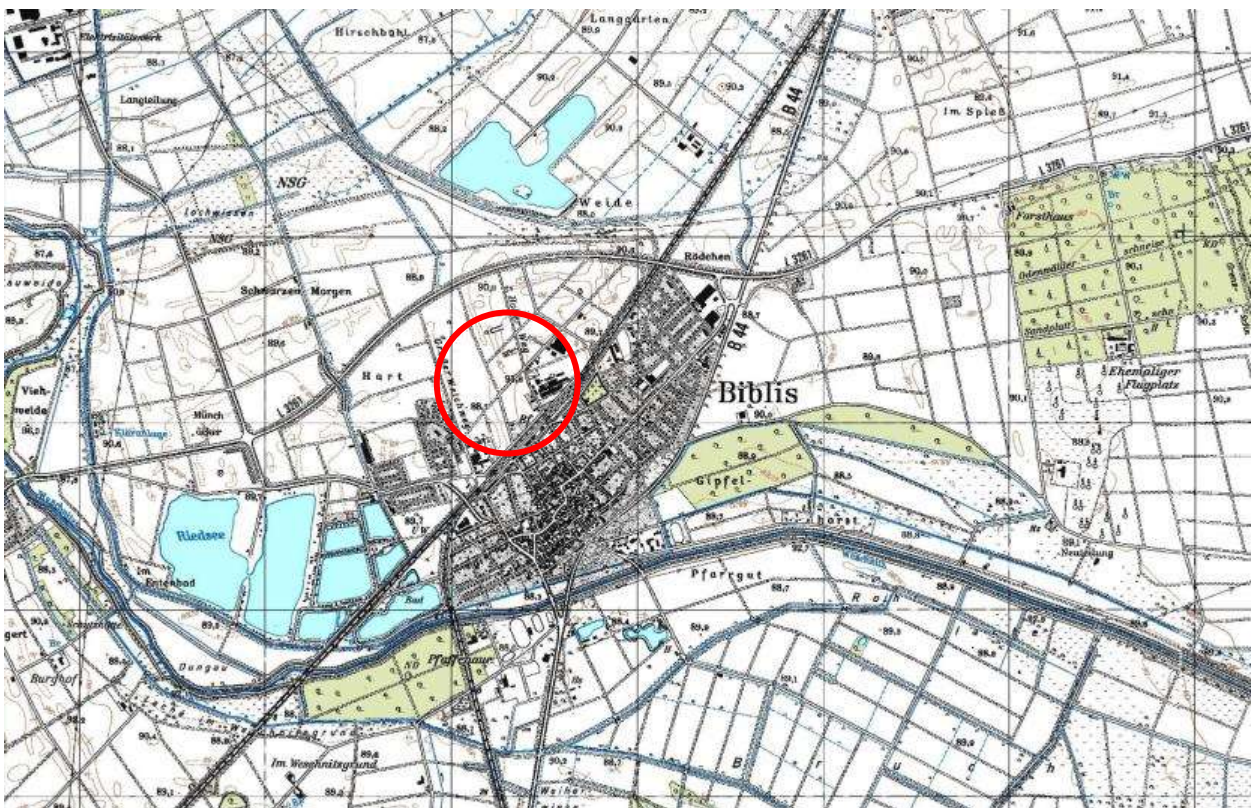




Gemeinde Biblis

7. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Am Hohen Weg“ in der Kerngemeinde Biblis



Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001

Begründung zum Entwurf

Juni 2020

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.1.5	Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung	6
I.1.6	Altlasten, Altflächen und Grundwasserverunreinigungen	7
I.1.7	Risikoüberschwemmungsgebiet	8
I.1.8	Denkmalschutz	7
I.1.9	Wasserwirtschaftliche Belange	7
I.1.10	Artenschutz	9
I.1.11	Belange des Kampfmittelräumdienstes	10
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	10
II.	Planverfahren und Abwägung	11

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Im Bereich des Gewerbegebiets „Am Hohen Weg“ in Biblis fanden in den letzten Jahren verschiedene Eigentumsänderungen statt, die in einzelnen Fällen auch Nutzungsänderungen zur Folge hatten. Die Gemeinde sieht diese Veränderungen grundsätzlich positiv, da hierdurch Leerstände vermieden und bestehende Gebäude optimierten Folgenutzungen zugeführt werden können. Auch im Bereich des Grundstücks Gewerbestraße 30 soll eine Nutzungsänderung durchgeführt werden. Statt der derzeitigen Gewerbebetriebe sollen die Räume des Gebäudes zu Beherbergungsräumen um bzw. ausgebaut werden. Die Gemeinde sieht in einem Beherbergungsangebot eine gute Erweiterung und Ergänzung des bereits ortsansässigen Gewerbes, da Beherbergungsangebote von ortsansässigen Firmen für deren Kunden und Gäste angenommen werden können, aber auch Tourismus mit einem entsprechenden Angebot gefördert werden könnte. Um diese Nutzungsänderung bzw. die entsprechende Beherbergungsnutzung zulässig zu machen, soll der Bebauungsplan Nr. 16 „Am Hohen Weg“ geändert werden. Dabei soll die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben nicht nur für ein Grundstück gelten, sondern für ein Teilgebiet des Bebauungsplans „Am Hohen Weg“, das auch bislang schon durch eine kleinteiligere und eher ruhige Gewerbenutzung geprägt ist.

Durch diese Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Hohen Weg“ soll die baurechtliche Voraussetzung zum Betrieb von Beherbergungsgewerbe geschaffen werden. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche handelt, kann das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist keine Umweltprüfung erforderlich. Da es einen bestehenden Bebauungsplan gibt, nach welchem die vorhandenen Gebäude errichtet wurden, gelten alle Eingriffe in die Natur und die Landschaft bereits als ausgeglichen und alle entsprechenden Belange als berücksichtigt. Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ werden alle Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes bereits hinreichend über die Inhalte des Ursprungsplanes behandelt, bzw. sind aufgrund der des Inhalts und Umfangs Änderungsplanung nicht weitergehend berührt.

Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes im Übrigen zu sichern, bleiben alle sonstigen derzeit geltenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, bestehen und werden in dieser Begründung nicht erneut aufgenommen. Durch die bestehende Bebauung und den geringen Umfang der Änderung ist nach Auffassung der Gemeinde auch kein Artenschutzbeitrag erforderlich. Im Bereich des Grundstücks bestehen keine Gehölze und es sollen auch keine Gebäudeabgebroschen werden. Die Freiflächen sind sehr weitgehend befestigt und versiegelt, so dass für die Gemeinde derzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte infolge der Planung erkennbar sind. Entsprechende Hinweise auf die unabhängig vom Bebauungsplan bestehenden Regelungen des Artenschutzrechts werden jedoch im Rahmen der vorliegenden Begründung berücksichtigt.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ liegt in Biblis und umfasst folgende Flurstücke Flur 3, Flurstücke Nr. 207/11 (teilweise), Nr. 207/13 und Nr. 207/15.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,67 ha

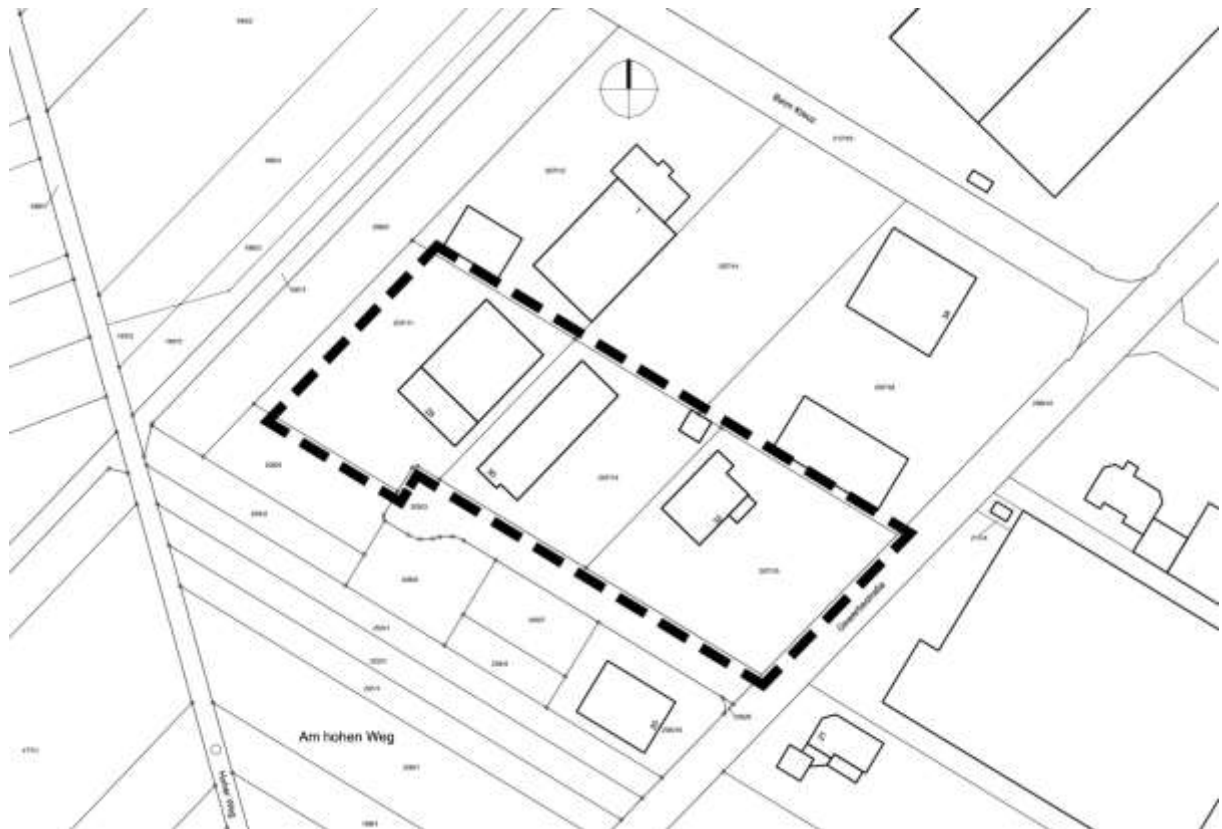


Abbildung 1: Geltungsbereich der 7. Änderung Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ in Biblis
Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, Juni 2020

I.1.3 Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten. Somit steht das Vorhaben den Vorgaben der Regionalplanung nicht entgegen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich), Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Januar 2011

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Biblis ist der Bereich des Plangebietes als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt. Die Planung kann als gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, sodass kein paralleles Änderungsverfahren erforderlich wird.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biblis (unmaßstäblich), Bildquelle: Gemeindeverwaltung Biblis, August 2012

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans soll hier die planungsrechtliche Grundlage für eine bauordnungsrechtlich legale Beherbergung geschaffen werden. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ in Biblis wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 16 „Am Hohen Weg“ (in Kraft getreten am 08.06.1989) in dem entsprechend überlagerten Teilbereich nicht überplant und ersetzt sondern lediglich um eine weitere Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ergänzt.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße L 3261 in relativ zentraler Lage innerhalb des Gewerbegebiets an der Nordwestseite von Biblis. Westlich des Gewerbegebiets befinden sich Flächen des Außenbereichs, die landwirtschaftlich genutzt werden. An das vorliegende Gebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans schließen sich in südwestlicher Richtung weitere zur gewerblichen Nutzung festgesetzte Flächen an, die bislang aber noch nicht, bzw. nur in sehr geringem Umfang baulich genutzt werden. Aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstruktur ist dort auch eher eine kleinteiligere Gewerbenutzung zu erwarten. Südöstlich des Plangebiets verläuft in einigem Abstand die Eisenbahnstrecke Mannheim - Frankfurt. Der Bahnhof Biblis befindet sich in zumutbarer Laufentfernung zum vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplans, so dass die Beherbergungsnutzung über den ÖPNV erreichbar wäre. Südöstlich dieser Bahnstrecke schließt die Wohnbebauung von Biblis an, wobei sich auch unmittelbar südlich des Gewerbegebiets auf der Westseite der Bahnstrecke ein Wohngebiet (Wilma-Siedlung) befindet. Die im Bereich der Bebauungsplanänderung zusätzlich zulässige Beherbergungsnutzung löst gegenüber den in der Umgebung befindlichen Wohngebieten keine weitergehenden Immissionskonflikte aus. Beherbergung ist eine besondere Form der Gewerbenutzung und hat gegenüber den umliegenden Gewerbegebietsflächen keinen höheren Schutzanspruch hinsichtlich der Lärmimmissionen oder sonstiger

Immissionen. Die Zulassung einer Beherbergungsnutzung ist daher nicht mit Einschränkungen oder sonstigen Nachteilen für die umliegenden Gewerbebetriebe verbunden.

Die drei Gewerbegrundstücke des Plangebietes sind bereits bebaut.

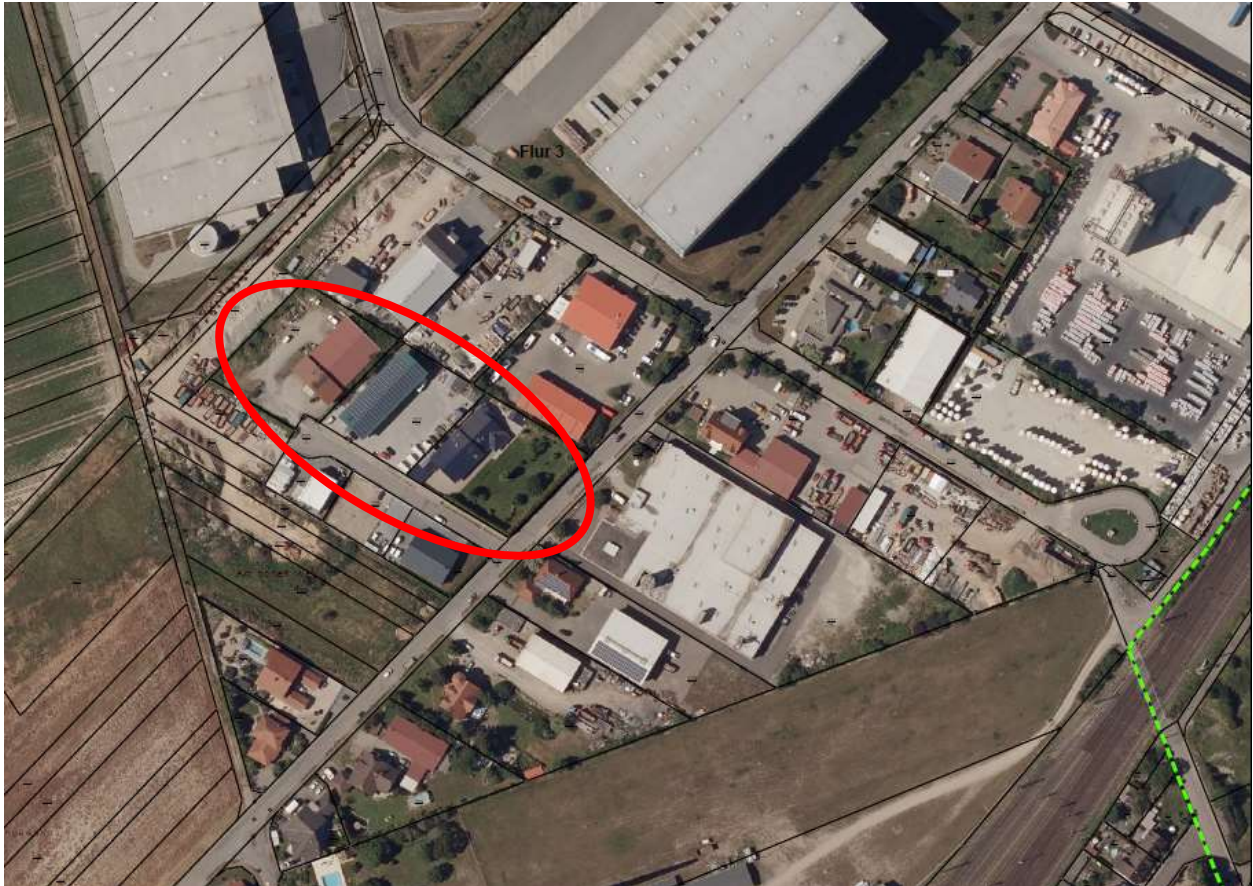


Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich), Bildquelle: Stadt Biblis, Juni 2020

I.1.5 Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße „Gewerbestraße“ bereits gegeben. Die Bebauungsplanänderung löst keine weiteren Erschließungsaufwendungen der Gemeinde aus.

Die unmittelbare Anbindung des Gewerbegebietes an das Netz der klassifizierten Landes- und Bundesstraßen ist ein besonderer Vorteil dieser Lage und schützt Wohngebiete innerhalb der Gemeinde vor sogenanntem „Schleichverkehr“ und der damit einhergehenden Lärm- und Abgasbelastung. Auch für die Beherbergungsnutzung ist die gute Erreichbarkeit ein Vorteil.

Das Plangebiet ist für ein Gebiet in ländlich geprägter Umgebung vergleichsweise gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen sind der „Bahnhof Biblis“ sowie die Bushaltestelle an der „Evangelischen Kirche“. Die Gemeinde Biblis wird gegenwärtig durch folgende Verkehrsangebote des ÖPNV erschlossen:

- DB AG: Riedbahn - stündlich RE Angebot Mannheim - Frankfurt, stündlich RB Angebot Biblis - Mannheim bzw. stündlich RB Biblis - Worms (Nibelungenbahn)
- Buslinie 642: Biblis - Hofheim - stündlich Angebot (Betriebstage Montag bis Sonntag) mit innerörtlicher Ausweitung in der Kerngemeinde (Betriebstage Montag bis Freitag)
- Buslinie 645: Schülerverkehr Biblis - Bürstadt/Lampertheim (Fahrten nur an Schultagen)

- Buslinie 647: Schülerverkehr Biblis - Bensheim (Fahrten nur an Schultagen)

Für die geplante Beherbergungsnutzung ist vor allem die relative Nähe zum Bahnhof von Bedeutung.

Die Grundstücke des Plangebiets sind voll erschlossen. Im Rahmen der Bauvorlagen sind lediglich noch die Verkehrsflächen auf den Grundstücken selbst nachzuweisen und hier vor allem für die Beherbergungsnutzung auch geeignete Flucht- und Rettungswege.

Im Zusammenhang mit den Flächen für die Feuerwehr wird auf die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sowie die „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ hingewiesen. Die entsprechenden Bestimmungen sind im Rahmen der Objektplanung zu beachten.

Die Grundstücke sind im Übrigen bereits an die gemeindliche Abwasseranlage und das gemeindliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Erschließung ist somit gesichert bzw. in vollem Umfang vorhanden.

I.1.6 Altlasten, Altflächen und Grundwasserverunreinigungen

Der Gemeinde Biblis liegen derzeit keine entsprechenden Informationen über das Vorhandensein von Altflächen oder Altlasten vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Farbe) zu achten. 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 (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

I.1.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches befinden sich nach Kenntnisstand der Gemeinde Biblis keine geschützten Kulturgüter. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Die Umnutzung des Gebäudebestands bzw. Zulassung der Beherbergungsnutzung führt auch nicht zu weiteren Eingriffen in den Boden, als dies nach bisherigem Bebauungsplan nicht bereits zulässig war. Belange der Bodendenkmalpflege sind nach Einschätzung der Gemeinde daher nicht berührt.

Es wird dennoch 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 der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

I.1.8 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.8.1 Trinkwasser

Alle Gewerbenutzungen sind durch Hausanschlüsse an die öffentliche Trinkwasseranlage anzuschließen bzw. sind bereits angeschlossen. Der Trinkwasserverbrauch wird infolge der Bebauungsplanänderung nicht wesentlich verändert, da es sich ja um bereits bebaute Grundstücke handelt. Trinkwasser steht im Übrigen in ausreichender Menge zur Verfügung.

Die Gemeinde Biblis wird durch die e-netz Südhessen GmbH & Co. KG mit Trinkwasser versorgt. Diese wird ihrerseits durch die Entega AG in Zusammenarbeit mit Hessenwasser GmbH & Co. KG mit Trinkwasser beliefert. Die Entega AG bzw. Hessenwasser GmbH & Co. KG ist Inhaberin der Förderrechte und meldet die tatsächlich entnommene Wassermenge an das Regierungspräsidium Darmstadt. Die entsprechenden Zahlen liegen dort also vor. Der Gemeinde Biblis ist bekannt, dass die tatsächlichen Fördermengen unter den genehmigten Mengen liegen. Nähere Informationen liegen diesbezüglich nicht vor. Auf die Fremdbelieferung und die in diesem Zusammenhang bestehenden ausreichenden Fördermengen wird verwiesen.

Um Trinkwasser im Sinne des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) einzusparen, wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser aufzufangen und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

I.1.8.2 Abwasser

Alle Gewerbenutzungen sind durch Hausanschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Die bestehenden Gebäude des Plangebiets sind bereits entsprechend angeschlossen. Mit der Planänderung geht keine wesentliche Veränderung des Schmutzwasseranfalls einher. Hinsichtlich des Niederschlagswasseranfalls ergibt sich keine Änderung, da sich das Maß der baulichen Nutzung und damit die zulässige Flächenbefestigung nicht ändern.

I.1.8.3 Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 bei einer Löschwasserentnahme von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf des Plangeltungsbereichs entspricht damit dem der Umgebungsbebauung. Die Zulassung der ergänzenden Beherbergungsnutzung hat keine Auswirkungen auf den Löschwasserbedarf.

I.1.8.4 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine oberirdischen Gewässer.

I.1.8.5 Risikoüberschwemmungsgebiet

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für den Rhein (Blattschnitt: G - 27) ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Falle eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) überschwemmt werden kann. Der Planbereich liegt somit innerhalb der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers des Rheins. Vorsorge-maßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet auf der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (www.rp-darmstadt.hessen.de) und auf der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU; www.bmu.de) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) verwiesen.

I.1.8.6 Grundwasserstand

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf den im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwert wird insbesondere hingewiesen, welcher im Plangebiet bei ca. 86,8 Meter über Normalnull (müNN) liegt. Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit überwiegend ca. 3-4 m angegeben. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Aufgrund dieses Sachverhaltes wird empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen sind. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Der Grundwasserflurabstand beträgt nach Karten des HLNUG etwa 2 bis 4 m (Oktober 2012). Seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße wurde im Rahmen einer Planung im Bereich einer nahegelegenen Gewerbefläche (Bebauungsplan Nr. 48 Gewerbegebiet „Beim Kreuz“) von einem maximalen Grundwasserstand von ca. 87,50 müNN ausgegangen. Nachdem das Plangebiet bereits bebaut ist, geht die Gemeinde davon aus, dass sich die Grundstückseigentümer im Rahmen der Bebauung bereits mit den Grundwasserverhältnissen auseinandergesetzt haben.

Das Plangebiet wird dennoch aufgrund der Lage im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans und der dort möglichen Grundwasserschwankungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

I.1.9 Artenschutz

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes lediglich um eine textliche Änderung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung handelt und der Bereich bereits beplant und bebaut ist, sind keine Auswirkungen auf die Flora- und Fauna zu erwarten. Die Planung löst keine unmittelbaren baulichen Veränderungen aus, da lediglich auf einem der Grundstücke eine Umnutzung im Gebäudebestand vorgesehen ist. Eine Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG

ist daher nach Einschätzung der Gemeinde nicht erforderlich. Perspektivische Festsetzungen für mögliche künftige Gebäudeabbrüche oder sonstige zeitlich derzeit nicht absehbare Maßnahmen sollen nicht erfolgen. Es werden jedoch allgemeine Hinweise zum Artenschutz im Textteil des Bebauungsplans im Sinne der Sensibilisierung der Grundstückseigentümer für entsprechende Themen aufgenommen.

I.1.10 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Das Auffinden von Kampfmittelresten im Zuge von Erdbaumaßnahmen ist nicht auszuschließen. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen. Nachdem derzeit keine konkreten Baumaßnahmen, sondern lediglich eine Umnutzung im Gebäudebestand vorgesehen ist, sind Bodenerkundungen in Bezug auf mögliche Kampfmittelreste aus Gemeindesicht nicht sinnvoll.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden lediglich die von der vorliegenden Änderungsplanung betroffenen Festsetzungen erläutert und begründet. Alle weiteren sowohl zeichnerischen als auch textlichen Festsetzungen der bisherigen Planung behalten im Sinne des Erhalts der städtebaulichen Ordnung unverändert ihre Gültigkeit.

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Beherbergungsbetriebe zugelassen werden. Im bestehenden Bebauungsplan sind die Flächen des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet ausgewiesen. In Gewerbegebieten können Beherbergungsbetriebe grundsätzlich zugelassen werden, da es sich um Gewerbebetriebe handelt. Nicht zulässig ist jedoch eine Allgemeine Wohnnutzung, da diese zwangsläufig zu Konflikten mit umliegenden Gewerbenutzungen führen muss. Bei nur kurzfristig untergebrachten Gästen, die sich üblicherweise tagsüber auch nicht in ihrem Beherbergungsbetrieb aufhalten, stellt sich dieser Immissionskonflikt nicht dar, zumal in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets auch keine erheblich störenden Betriebe bestehen. Der wesentliche Unterschied zwischen Beherbergung und Wohnnutzung besteht in der Möglichkeit zur individuellen Einrichtung der Wohnung, während Beherbergung diese Möglichkeit im Allgemeinen nicht zulässt.

Als Beherbergungsnutzung im Plangebiet kommen insbesondere Ferienwohnungen, Hotelnutzungen wie z.B. Hotel Garni oder auch Fremdenzimmer in Frage. Mit den Bauvorlagen ist eine Nutzungsbeschreibung vorzulegen, aus der sich zweifelsfrei ergeben muss, dass die beantragte Nutzung kein Wohnen sondern Beherbergung ist. Auf die einschlägigen Kommentare und die Rechtsprechung zu dieser Fragestellung wird hingewiesen.

Weitere Änderungen von Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans sind mit der vorliegenden Änderungsplanung nicht verbunden. Auch alle übrigen bislang schon zugelassenen Nutzungen sind auch weiterhin zulässige und insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich keine Änderungen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenordnung durch ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

II. Planverfahren und Abwägung

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis hat in ihrer Sitzung am __.__.2020 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Hohen Weg“ in der Kerngemeinde Biblis gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um die Überplanung im Bereich einer bereits bebauten Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom __.__.2020 bis einschließlich __.__.2020.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) werden mit Schreiben vom __.__.2020 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens __.__.2020 gegeben.

Alle im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise werden anschließend durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Biblis bewertet.

Die Begründung wird im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben.