

# Stadt Bad Schwalbach



BAD SCHWALBACH

## **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober der Hardt 1.Änderung“**

### **Begründung**

**Fassung zur Bekanntmachung nach § 10 BauGB**

**März 2022**

bearbeitet

Dipl.-Ing. (FH) Andrea Misselhorn



Mareuil-le-Port-Platz 1, 55270 Zornheim,  
Tel.: (0 61 36 ) 9541-0 Fax: (0 61 36) 9541-28

**Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet Ober der Hardt, 1. Änderung“**

**Lage:** Gemarkung Bad Schwalbach

**Auftraggeber:** IGH Projektentwicklung GmbH im Namen der Stadt  
Bad Schwalbach

**Planung:** Ing.-Gesellschaft Weiland AG  
Mareuil-le-Port-Platz 1  
55270 Zornheim

**Bearbeitung:** Dipl.-Ing. (FH) A. Misselhorn

**Bearbeitungszeitraum:** März 2022

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 EINLEITUNG /AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>	<b>5</b>
<b>2.0 ANLASS UND ZIEL DER 1.ÄNDERUNG</b>	<b>5</b>
<b>4.0 RECHTLICHE UND PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5.1 Art der geplanten Änderungen</b>	<b>6</b>
<b>5.2 Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
<b>5.3 Flächennutzungsplan</b>	<b>6</b>
<b>5.4 Bebauungsplan</b>	<b>6</b>
<b>6.0 NUTZUNGSSITUATION IM PLANGEBIET</b>	<b>6</b>
<b>7.0 ANLASS DER PLANUNG / STÄDTEBAULICHE ZIELE</b>	<b>7</b>
<b>7.1. Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>7.2 Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
<b>7.3 Belange der Landespflege</b>	<b>8</b>
<b>7.3.1 Angaben zum Standort</b>	<b>8</b>
<b>7.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter</b>	<b>8</b>
<b>7.3.3 Naturschutzrechtliche Vorgaben</b>	<b>9</b>
<b>8.0 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER 1. ÄNDERUNG</b>	<b>13</b>

## **BEGRÜNDUNG**

## **1.0 EINLEITUNG /AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Stadt Bad Schwalbach beabsichtigt den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober der Hardt“ im Rahmen einer 1. Änderung zu überarbeiten.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Für den Ablauf des Verfahrens bedeutet das den Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3/1 und § 4/1 BauGB.

Zudem entfällt die Erstellung eines umfangreichen Umweltberichtes nach § 2a BauGB.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die IG Weiland AG von der IGH Projektentwicklung GmbH im Namen der Stadt Bad Schwalbach beauftragt.

## **2.0 ANLASS UND ZIEL DER 1.ÄNDERUNG**

Die Stadt Bad Schwalbach liegt rund 30 km nordwestlich des Rhein - Mainingebietes und bildet im Taunus ein eigenständiges Mittelzentrum. Das Gewerbegebiet „Ober der Hardt“ befindet sich nordwestlich des Gewerbegebietes „An der Emser Straße“.

Der Bebauungsplan „Ober der Hardt“ erlangte 2018 Rechtskraft.

Das Plangebiet ist mittlerweile erschlossen, parzelliert und teilweise bebaut.

Entlang der Flurstücke 294, 295, 297, 298, 299 und 309/1 soll nun im Rahmen der 1. Änderung die Geltungsbereichs- und Baugrenze an die Umringsvermessung angepasst werden. Zudem werden zwei Grundstücke im östlichen Plangebiet zu einem Grundstück vereinigt. Hier wird eine Anpassung der Baugrenze erforderlich.

## **3.0 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Von der 1. Änderung der Geltungsbereichsgrenze sind 6 Grundstücke zwischen dem Gewerbegebiet und der bestehenden Erddeponie im Westen des Bebauungsplans sowie das Flurstück 309/1 betroffen.

Weitere Planänderungen sind nicht vorgesehen.

Der neue Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

## **4.0 RECHTLICHE UND PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Mit Rechtskraft der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der ursprüngliche Bebauungsplan im betroffenen Teilbereich räumlich und sachlich ersetzt.

## **5.0 ERLÄUTERUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN**

Der Bebauungsplan erlangte 2018 Rechtskraft. Die geplanten Erschließungsarbeiten sowie die Parzellierung des Geländes sind bereits abgeschlossen. Die Grundstückseinmessung im Westen des Plangebietes erwies sich als schwierig da sich kleinere Teilbereiche der bestehenden Erddeponie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befanden.

Der Umring und damit der Geltungsbereich wurde in diesem Abschnitt der Topographie angepasst und die Grundstücksflächen reduziert.

Als Flächenausgleich erfolgten nördlich davon eine Verschiebung des Umrings und der Baugrenze sowie eine Erweiterung der Baugebietsfläche nach Westen.

Die Anpassung der im Zuge der Vermessung verschobenen Geltungsbereichsgrenze soll jetzt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ebenso wie die Anpassung einer Baugrenze am Flurstück 309/1 zur Rechtskraft gebracht werden.

Dies erfordert eine Änderung und Überarbeitung der Plangrundlage.

### **5.1 Art der geplanten Änderungen**

1. Anpassung der Geltungsbereichs- und Baugrenze im Westen des Gewerbegebietes.
2. Anpassung der Baugrenze am Flurstück 309/1.

### **5.2 Übergeordnete Planungen**

Der aktuelle Regionalplan Südhessen 2014 weist für den Großteil des Plangebietes Gewerbeflächen auf.

### **5.3 Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Flächen sind als „Vorrangflächen für Gewerbe“ ausgewiesen. Die Änderungsplanung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **5.4 Bebauungsplan**

Von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes sind keine anderen laufenden Verfahren zur konkreten und verbindlichen Bauleitplanung betroffen.

## **6.0 NUTZUNGSSITUATION IM PLANGEBIET**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein erschlossenes Gewerbegebiet der Stadt Bad Schwalbach.

Die von der 1. Änderung betroffenen Flächen sind Teil bereits veräußerter und z.T. bebauter Gewerbegrundstücke.

Die Verschiebung der Geltungsbereichsgrenze wirkt sich auf die eingemessenen Grundstücksgrößen deren Nutzung bzw. Ausnutzung nur geringfügig aus.

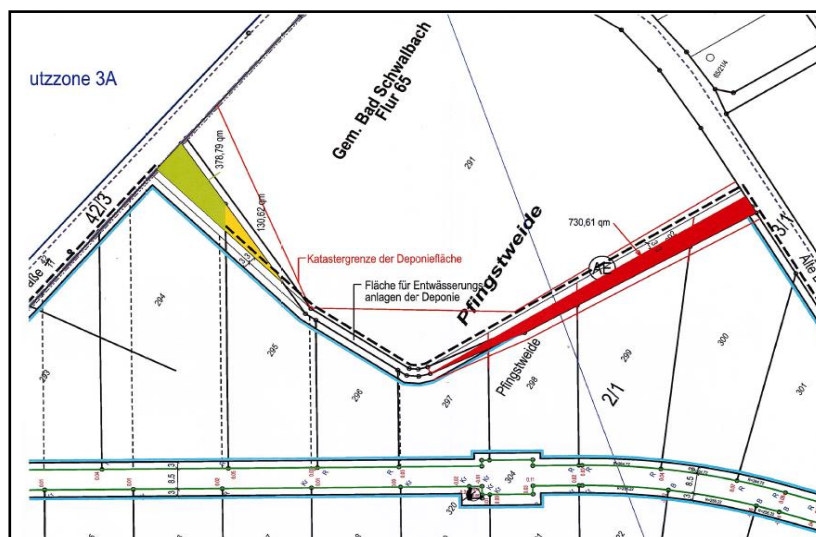
## 7.0 **ANLASS DER PLANUNG / STÄDTEBAULICHE ZIELE**

Im Rahmen der 1. Änderung soll Rechtskraft für die sich aus der Vermessung ergebenden Verschiebungen der Geltungsbereichsgrenze geschaffen werden. Südwestlich der bestehenden Erddeponie wurde das Plangebiet durch die Anpassung der Geltungsbereichsgrenze an die Geländetopographie im Rahmen der Vermessung um 730 qm verkleinert.

Nördlich davon wurde das Plangebiet gemäß der Umringsvermessung um 680 qm erweitert.

Die geplanten Änderungen erfordern keine Überarbeitung der Kompensationsmaßnahmen. Mit der Verschiebung der westlichen Baugebietsgrenze reduziert sich die in Anspruch genommene Gesamtfläche des Baugebietes um 50 qm zu Gunsten der anstehenden Schutzgüter.

**Abb. Nr. 2: Darstellung der Flächendifferenz**



## 7.1. **Erschließung**

Die äußere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die B 260 sowie die L 3456, die die Verbindung ins Rhein-Main Gebiet sowie ins Hinterland herstellen.

Die innere Erschließung beginnt am vorhandenen Wendehammer nördlich des Gewerbegebietes "An der Emser Straße" und endet an der L 3456. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Erschließungsachsen.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

Durch die geplanten Anpassungen ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf das Ver- und Entsorgungskonzept.

## 7.3 Belange der Landespflege

### 7.3.1 Angaben zum Standort

Die von der 1. Änderung betroffenen Flächen sind seit zwei Jahren Teil des Gewerbegebietes „Ober der Hardt“. Die Flächen wurden im Rahmen der Erschließung terrassiert und im Bereich der jetzt geplanten Erweiterung mit einem Entwässerungsgraben versehen. Ein Großteil der Erweiterungsfläche liegt außerhalb der bebaubaren Fläche und wurde z.T. zur Lagerung von Oberboden genutzt. Kleinere Teilflächen weisen eine rund einjährige Ruderalvegetation auf.

### 7.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die geplante 1. Änderung verursacht keine zusätzlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Flora und Fauna.

Die Größe der im Plangebiet ausgewiesenen nicht überbaubaren Flächen wird durch die geplante 1. Änderung nicht beeinträchtigt. Mit der Vergrößerung der Flurstücke 294 und 295 um 680 qm erhöht sich die überbaubare Fläche auf den beiden Grundstücken im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan um 408 qm.

Im Gegenzug verringert sich die überbaubare Fläche auf den Grundstücken 297-300 um 30 qm.

Durch die Reduzierung der max. überbaubaren Fläche um 30 qm sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen über das bereits festgesetzte Maß hinaus nicht erforderlich.

Sollten die Flächen bebaut oder umgestaltet werden, ist der Oberboden fachgerecht seitlich zu lagern und wieder zu verwerten. Bodenverdichtungen durch Bautätigkeiten sind zu vermeiden.

Bei der Realisierung der Planung sind keine Verletzungen und Tötungen, Störung von Individuen oder Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tiergruppe Vögel zu erwarten, da keine weiteren Rodungen von Gehölzen oder größere Erdarbeiten auf den betroffenen Grundstücken stattfinden.

Beeinträchtigungen durch private Bautätigkeiten sind zeitlich begrenzt und überschreiten nicht die Schwelle der Erheblichkeit, so dass keine Vogelpopulationen der Gilde der Hecken, Gebüsche und Siedlungen gefährdet werden.



Auch für die übrigen Artengruppen kann eine Betroffenheit durch das Vorhaben im Sinne des **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG** ausgeschlossen werden.

**7.3.3 Naturschutzrechtliche Vorgaben**

**Natura 2000**

Im Plangebiet sind keine FFH- Gebiete, Vogelschutzgebiete oder FFH- Lebensraumtypen verzeichnet. Von der Planung sind bisher keine Arten gemäß FFH- Richtlinie sowie der Vogelschutz-Richtlinie betroffen.

**Naturschutzgebiete/ geschützte Landschaftsbestandteile**

Im Planungsraum sind weder Naturschutzgebiete noch geschützte Flächen nach § 28 und § 30 LNatschG ausgewiesen.

**Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

**Tab.1:Schutzgebiete**

Natura 2000, FFH-Gebiete	nicht betroffen
Natura 2000, Vogelschutzgebiet	nicht betroffen
FFH-Lebensraumtypen	nicht betroffen
Arten gemäß FFH- Richtlinie und Vogelschutz-Richtlinie	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Geschützte Flächen nach § 28 LNatSchG	nicht betroffen

**7.4 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Die geplanten Änderungen im Gewerbegebiet „Ober der Hardt“ bedeuten für den Naturraum des Plangebietes möglicherweise einen Eingriff in die Schutzgüter Boden, Flora, Fauna, Klima und Landschaftsbild. Um zu prüfen, ob aufgrund der geplanten Maßnahme eine Verpflichtung zur Durchführung

einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird eine Vorprüfung nach § 3c UVPG durchgeführt.

Die Vorprüfung schafft die Voraussetzung zur Beurteilung der Umweltauswirkungen und dient zur Einschätzung der Eingriffserheblichkeit. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter des Plangebietes werden Umweltauswirkungen in drei Stufen beurteilt.

Geprüft wird, ob erhebliche, möglicherweise erhebliche oder unerhebliche Auswirkungen durch die geplante Maßnahme entstehen.

### Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Anlage 3 UVPG

Vorhabentyp gemäß UVPG	Anlass der Vorprüfung
18.8 Bauvorhaben im Rahmen eines Bebauungsplanes	Eingriff in Natur, Boden und Landschaft

### 1. Merkmale des Vorhabens (gemäß Anlage 3 Nr. 1 UVPG), Beurteilung folgender Kriterien

<b>1.1 Größe und Gestaltung des Vorhabens und soweit relevant der Abrissarbeiten</b>	Änderung eines Bebauungsplanes auf 1.239 qm
<b>1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden und zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten</b>	Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten
<b>1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</b>	Reduzierung von überbaubaren Flächen im Rahmen der 1.Änderung
<b>1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Abs.1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes</b>	Abfälle im Sinne der genannten §§ fallen nicht an.
<b>1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen</b>	Nach Abschluss der Arbeiten sind die üblichen Beeinträchtigungen einer Siedlungs-fläche zu erwarten.
<b>1.6 Risiko von Störanfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschl. Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klima-wandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf: 1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien</b>	Die Erschließungs- und Bautätigkeiten sind auf fast allen Flurstücken abgeschlossen. Eingriffe in die Schutzgüter sind auf den betroffenen Flächen nur noch durch die Anlagen von Garten und Freiflächen zu erwarten.
<b>1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle i.S. des § 2 Nr. 7 der Störfall V, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zu den Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a des BImSchG</b>	Auf den Änderungsflächen werden im Rahmen der Nutzung keine gefährlichen Güter gelagert oder transportiert.
<b>1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch die Verunreinigung des Wassers oder der Luft</b>	Es sind mit Durchführung der Maßnahmen und der Bebauung des Geländes keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Verunreinigungen von Wasser und Luft ergeben sich nicht.
<b>2. Standort des Vorhabens</b> Die ökologische Empfindlichkeit eines	

<p>Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:</p>	
<p><b>2.1. Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftl. Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung</b></p>	<p>Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich am westlichen Rand des Gewerbegebietes Die betroffenen Flächen gehören zu den Freiflächen, die gärtnerisch anzulegen sind.</p>
<p><b>2.2. Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Flächen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, und biologische Vielfalt des Gebietes und seines Untergrundes</b></p>	<p><b>Wasser:</b> Das Plangebiet liegt in den quantitativen Schutzzonen D und E des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 439-180) für die staatlich anerkannten Heilquellen Stahlbrunnen, Neubrunnen, Weinbrunnen, Paulinenbrunnen, Ehebrunnen und Adelheidquelle der Stadt Bad Schwalbach. Die Schutzgebietsverordnung vom 10. August 1987 (StaAnz: 36/1987, S. 1853 ff) ist zu beachten. Weiterhin liegt das Plangebiet in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 439-021) für die Gewinnungsanlage Tiefbrunnen der Stadt Bad Schwalbach.</p> <p><b>Boden:</b> Im Rahmen der Freiflächengestaltung findet möglicherweise eine Umschichtung des anstehenden Bodens statt.</p> <p><b>Natur und Landschaft, Biotopausstattung, Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen</b></p> <p>Die betroffenen Gewerbeflächen weisen keine streng geschützten Vegetationsbestände oder Tierarten auf. Es findet keine Nutzungsänderung oder zusätzliche Überbauung der Flächen statt. Die erfolgten Änderungen im Rahmen der Umringsvermessung ist deshalb mit hoher Wahrscheinlichkeit ohne Verstoß gegen das Zugriffsverbot des § 44 BNatSchG möglich.</p>
<p><b>2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)</b> Im Plangebiet liegen nach 2.3 ausgewiesene Schutzgebiete</p>	
<p><b>2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutz-gebiete, Natura 200-Gebiete</b></p>	<p><b>Nicht betroffen</b></p>
<p><b>2.3.2 Naturschutzgebiete</b></p>	<p><b>Nicht betroffen</b></p>
<p><b>2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente</b></p>	<p><b>Nicht betroffen</b></p>
<p><b>2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete</b></p>	<p><b>Nicht betroffen</b></p>
<p><b>2.3.5 Naturdenkmäler</b></p>	<p><b>Nicht betroffen</b></p>

<b>2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschl. Alleen gemäß § 29 BNatSchG</b>	<b>Nicht betroffen</b>
<b>2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG</b>	<b>Nicht betroffen</b>
<b>2.3.8 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete</b>	<b>Nicht betroffen</b>
<b>2.3.9 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</b>	<b>Nicht betroffen</b> Es ist keine solche Gegebenheit bekannt.
<b>2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, Zentrale Orte im Sinne des Raumordnungsgesetzes</b>	<b>Nicht betroffen</b> Der Änderungsabschnitt befindet sich am westlichen Rand des Gewerbegebietes. Eine zusätzliche Verdichtung des Plangebietes erfolgt durch die baulichen Maßnahmen nicht.
<b>2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.</b>	<b>Nicht betroffen</b>
<b>3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>  Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:	
<b>3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen insbesondere welches geographisches Gebiet betroffen und wie viele Personen von den Auswirkungen betroffen sind</b>	<b>nicht betroffen</b> Im Rahmen der 1. Änderung ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Menschen in Form von Bewegungsunruhe und Lärm.
<b>3.2 Dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen</b>	<b>nicht betroffen</b> <b>Siehe 3.1</b>
<b>3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen</b>  <u>Insgesamt keine Betroffenheit der Schutzgüter.</u>	
<b>3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen</b>	Die 1. Änderung des B-Planes erfolgt im Bereich eines zu 70% bebauten Gewerbegebietes. Bei den von der Änderung betroffenen Flächen handelt es sich um Freiflächen an der westlichen Grundstücksgrenze. Mit der Anpassung der Geltungsbereichsgrenze an die Umringsvermessung ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.
<b>3.5 voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</b>	Mit Bau, Fertigstellung und Bezug der Gebäude treten die unter 3.4 aufgeführten Auswirkungen auf. Die Belastungen im gesamten Gewerbegebiet sind dauerhaft.

<b>3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben</b>	Negative Auswirkungen durch das Zusammenwirken verschiedener Vorhaben sind nicht zu erwarten.
<b>3.7 Möglichkeiten die Auswirkungen zu vermindern</b>	Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten, so dass Minderungsmaßnahmen nicht zum Tragen kommen.

**Zusammenfassung: Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen:**

Zur Beurteilung einer eventuell erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung wurden die notwendigen Daten erfasst und anhand der Anlage 2 des UVPG mit der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 UVPG überprüft.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden mögliche Umweltauswirkungen dargelegt.

Von der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes gehen keine negativen Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten Mensch und Umwelt aus, so dass eine unmittelbare UVP-Pflicht ausgeschlossen wird.

Die durchgeführte Vorprüfung kommt deshalb zu dem Ergebnis, das für die geplante Bebauung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Hardt“ keine UVP-Pflicht oder Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes durch zu führen sind.

**8.0 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER 1. ÄNDERUNG**

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Hardt“ erfolgt auf Grundlage der aktuellen Umrings- und Grundstücksvermessung. Mit den geplanten Änderungen des Bebauungsplanes wird im Westen die Geltungsbereichsgrenze den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Hier und auf dem Flurstück 309/1 erfolgt zudem die Anpassung der Baugrenze.

Die geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bleiben ebenso wie alle weiteren Festsetzungen unverändert gültig.

Durch die 1. Änderung werden keine weiteren Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft erforderlich

Aufgestellt im Namen der Stadt Bad Schwalbach  
Zornheim im März 2022