

# BEBAUUNGSPLAN 'HOCHGEWANN II' (1. ÄNDERUNG)

Ortsgemeinde Schwabenheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 19.12.2005

## BEGRÜNDUNG

---

### INHALT:

Seite

1. Veranlassung und Ziele der Änderung / Aufstellungsbeschluss ..... 1
2. Beschreibung des Geltungsbereiches..... 1
3. Begründung der einzelnen Änderungen ..... 1
4. Beurteilung der Änderung aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes ..... 4



**DÖRHÖFER & PARTNER**  
Bauleitplanung • Landschaftsplanung • Objektplanung  
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt  
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18  
e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)  
internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

---

## **1. Veranlassung und Ziele der Änderung / Aufstellungsbeschluss**

Durch die inzwischen abgeschlossene Bebauungsplanung eines Neubaugebietes ('Sonnenberg') nordwestlich des Bebauungsplan-Gebietes 'Hochgewann II' wird die Verlegung der Ortsdurchfahrt ('OD<sub>E</sub>'-Schild) der L 428 in Richtung Stackeden-Elsheim möglich. Diese Verlegung ist bereits mit der Fachbehörde (Landesbetrieb Straßen und Verkehr Worms) abgestimmt; ein entsprechender förmlicher Antrag wurde seitens der Verwaltung gestellt.

Dadurch kann zumindest auf dem Grundstück 341/1 die im Bebauungsplan 'Hochgewann II' festgesetzte Bauverbotszone zur L 428 reduziert werden, sodass der Baukörper näher an die Landesstraße platziert werden kann.

Zur planungsrechtlichen Sicherung muss jedoch das Baufenster entsprechend verändert werden. (Nähere Erläuterungen dazu s. Kap. 3, Punkt 1).

Da somit die überbaubaren Flächen einen deutlich größeren Spielraum auf den betroffenen Flächen aufweisen, soll darüber hinaus auch auf dem nordöstlichsten, bisher gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Grundstück für eine Doppelhausbebauung vorgesehenen Baugrundstück eine Einzelhausbebauung ermöglicht werden.

Auch dies soll durch die Bebauungsplan-Änderung gesichert werden.

Da dieser Änderung nach Auffassung des Rates der Ortsgemeinde Schwabenheim keine städtebaulichen Belange entgegen stehen, hat er am 18.07.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Hochgewann II' beschlossen.

Da mit diesen Änderungen

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht durch die Planung nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen,

sind alle gemäß § 13 Abs. 1 BauGB vorgegeben Bedingungen erfüllt, um das das Änderungsverfahren **im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** durchführen zu können.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 2). Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 3). Da die Öffentlichkeit aufgrund der neuen Regelungen des EAG Bau davon ausgehen kann, dass für alle Bauleitpläne als Regelverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt wird, ist sie in den Fällen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 2 bei der Beteiligung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **2. Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der **räumliche Geltungsbereich** der Änderungssatzung umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Schwabenheim:

Flur 16: Flurstücke 341/1, 341/2, 341/3 und 341/8.

## **3. Begründung der einzelnen Änderungen**

Nachfolgend werden sämtliche in der Änderungssatzung aufgeführten Änderungen nochmals aufgelistet (*kursiv*) und einzeln begründet.

1. *Die nordöstlichen Ränder der Baugrenzen der drei nordöstlichsten Baugrundstücke (Nrn. 3, 4 und 5 gemäß der Nummerierung im Ursprungs- Bebauungsplan; so im Änderungs-Plan übernommen) werden mit einem einen Abstand von 3,0m zu den festgesetzten privaten Grünflächen festgesetzt.*

- Die Gründe dafür wurden überwiegend bereits in Pkt. 1 genannt. Zur Landesstraße 428 hin war ein 20m breiter Streifen als Bauverbotszone dargestellt (nachrichtliche Übernahme), in der gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) Hochbauten generell nicht zulässig waren. Die nördlichen Baugrenzen waren identisch mit dieser 20m-Linie. Da diese Bauverbotszone aufgrund der Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze (von Stackeden-Elsheim kommend bis unmittelbar vor die neue Erschließungsstraße des Bebauungsplangebietes 'Sonnenberg') teilweise entfällt, kann das Baufenster des Grundstückes 341/1 nach Nordosten erweitert werden, um dem dortigen Grundstückseigentümer die Option offenzuhalten, seinen Freibereich im Süden der Grundstücke anzuordnen.  
Mit Schreiben vom 29.11.2005 (Az. IV/2) hatte der Landesbetrieb Straßen und Verkehr Worms (LSV) darüber hinaus auch zugestimmt, dass auch auf Höhe der beiden anderen betroffenen Grundstücke 341/2 und 341/3 die Bauverbotszone auf das gleiche Maß (ca. 12m ab Fahrbahnrand) reduziert werden kann, da sich die fraglichen Grundstücke jenseits der bereits errichteten Lärmschutzwand befänden.  
Auch für diese beiden Grundstücke können daher die Baugrenzen entsprechend nach Nordosten erweitert werden.  
Im Rahmen des Verfahrens hatte die Kreisverwaltung Mainz-Bingen angeregt, die Baugrenzen im Südwesten im Falle der Ausdehnung zur L428 hin aber zur Erschließungsstraße hin zurückzuverlegen, um mit der daraus resultierenden Einheitlichkeit der Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück die Verschattung der benachbarten Gartenbereiche zu reduzieren. Diese Anregung war grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings entspricht die nun vorgesehene Darstellung der Baufenster auch der Konzeption für die anderen Baugrundstücke des Geltungsbereiches, deren überbaubare Flächen aus dem gleichen Grund durchweg in einem Abstand von jeweils 3,0m von ihren nördlichen Grenzen festgesetzt wurden.  
Zur Erschließungsstraße hin möchte der Planungsträger aber den bisher bereits festgesetzten Baufenster-Abstand von ebenfalls 3,0m beibehalten. Zum einen entspricht auch dies der Konzeption für die übrigen Baugrundstücke. Zudem gewichtet es der Planungsträger höher, den Grundstückseigentümern hier tatsächlich die Freiheit zu belassen, ihr Gebäude ggf. doch im 3m-Abstand zur Straße errichten zu können (bspw. um längere Zufahrten bzw. Zuwegungen zu vermeiden, weil ein Süd-Gartenbereich nicht erwünscht ist oder weil man das Gebäude nicht auf Höhe der hier am Ostrand noch nach Süden abgeknickten und daher die Aussicht behindernden Lärmschutzwand platzieren möchte) als die vom Einwender vorgetragene Gefährdung durch Verschattungen bei ungleicher Gebäude-Anordnung. Daher entschied der Gemeinderat, die Festsetzung so zu belassen und der Anregung nicht zu folgen.
2. *Auf den bisher für eine Doppelhausbebauung vorgesehenen Baugrundstücken Nrn. 5 und 6 im Osten des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung wird ausschließlich Einzelhausbebauung zugelassen. Die nördliche Grenze des Baugrundstück Nr. 6 (bisher # 341/8) wird dazu um 3m nach Norden versetzt, sodass das Baugrundstück Nr. 5 (bisher # 341/3) entsprechend verkleinert wird. Der (private) Zufahrtsbereich zu dem Grundstück Nr. 5 (# 341/3) wird an die neue Situation angepasst, wovon auch eine kleine Teilfläche des Grundstückes Nr. 4 (341/2) berührt wird.*
- Diese Änderungen resultieren aus der aktuellen Nachfrage potenzieller Bauherren ausschließlich nach Einzelhaus-Grundstücken, während es für die vom Planungsträger (und von den beiden hier belegenen Grundstückseigentümern) ursprünglich erwünschte Verdichtung durch Doppelhäuser derzeit keine Vermarktungsmöglichkeit erkennbar ist. Daher möchte die Ortsgemeinde nun dem Wunsch des Eigentümers nach dieser Änderung stattgeben, zumal dem hier auch keine weiteren städtebaulichen Gründe entgegen stehen. Da durch die unter Ziffer 1 erläuterte Änderung die überbaubare Fläche einen deutlich größeren Ausnutzungs-Spielraum für das nordöstliche Baugrundstück Nr. 5 aufweist, kann dieses zugunsten des südlich folgenden Grundstückes verkleinert werden; die private Zufahrts-Trasse zum Baugrundstück Nr. 5 muss demzufolge entsprechend angepasst werden. Für diesen Einfahrtsbereich muss eine nur wenige Quadratmeter große Teilfläche des Grundstückes Nr. 4 (# 341/2) in Anspruch genommen werden.

Sämtliche von der Plan-Änderung betroffenen Eigentümer sind mit den einzelnen Änderungen einverstanden, sodass auch deren private Belange berücksichtigt sind.

3. *Es erfolgt für die betroffenen Grundstücke eine Anpassung der festgesetzten First- und Traufhöhen an die veränderten Bedingungen.*

- Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass jeweils "die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der Verkehrsfläche, gemessen jeweils im rechten Winkel zur Verkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche hin)" der maßgebliche Bezugspunkt für die First- und Traufhöhen ist. Da nun auf den Grundstücken durch die Erweiterung der Baufenster auf den Grundstücken Nrn. 3, 4 und 5 auch Gebäudegrundrisse weiter nördlich möglich sein sollen, ist wegen deren veränderter Lage zu dem dann deutlich weiter entfernt (und dadurch durchweg niedriger als der mögliche Baukörper) liegenden Bezugspunkt eine Anpassung der Höhenfestsetzungen erforderlich, um auch dort sinnvoll ausnutzbare Baukörper realisieren zu können. Obwohl sich auch für das Grundstück Nr. 6 die überbaubare Fläche ändert, kann hier die Höhenfestsetzung unverändert bleiben, da sich der Bezugspunkt entsprechend mit verschiebt. Die damit verbundene geringfügige Erhöhung der möglichen Gebäudehöhe für Baukörper, die trotz der erweiterten Baufenster im Süden der Grundstücke errichtet werden, erscheint vertretbar.

4. *Die kleine private Grünfläche (ohne Anpflanzungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB) am nordwestlichen Rand des Wohnbaugrundstückes Nr. 3 (# 341/1) entfällt.*

- Durch die Erweiterung der Baugrenzen nach Norden ragt das Baufenster bereits in diese dreieckig zugeschnittene Grünfläche hinein. In der Begründung zum Bebauungsplan war (in Kapitel 5.7) dazu ausgeführt worden: "Die Festsetzung von privaten Grünflächen am Nordostrand der Grundstücke, deren rückwärtige Hausgärten zur L 428 hin gewandt sind, dient der Sicherung eines ästhetisch und lokalklimatisch wirksamen Puffers zwischen Landesstraße und Wohngebiet."

Nach Realisierung der Lärmschutzwand in den privaten Grünflächen entlang des gesamten Nordrand des Baugebietes zur L 428 hin und den unmittelbar davor bereits vorgenommenen Pflanzungen erscheint die Notwendigkeit der Erfüllung dieser Funktion für diese kleine Teilfläche jedoch hinfällig, zumal für diese – im Gegensatz zu dem nördlichen Randstreifen - keine Pflanz- oder Ansaat-Gebote festgesetzt sind.

[Erläuterungen aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht siehe Kap. 4].

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Für alle nicht in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich geregelten Inhalte gelten nach wie vor zunächst diese Festsetzungen, darüber hinaus die einschlägigen Vorgaben der Landesbauordnung.

Zur zeichnerischen Darstellung ist Plan 1 (im Maßstab 1:500) beigelegt. Zur Veranschaulichung des Zusammenhanges des Änderungsbereiches mit der Gesamtplanung wird darin der nördliche Teil des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes dargestellt.

## **4. Beurteilung der Änderung aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes**

Da die Planung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erstellt wird, sind gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 folgende Vorschriften nicht anzuwenden:

- die **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die **Erstellung eines Umweltberichtes** nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Nicht ausgeschlossen ist im vereinfachten Verfahren hingegen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, soweit die Planung zu Eingriffen führen kann.

Ein Vergleich des rechtswirksamen Bebauungsplanes 'Hochgewann II' mit den oben erläuterten einzelnen Änderungen Nrn. 1-4 im Hinblick auf die Eingriffsintensität ergibt folgendes:

1. Die **Erweiterung der Baufenster auf den Grundstücken 3, 4 und 5** bedeutet keine Erhöhung der Eingriffsintensität, da lediglich der Spielraum für die Wahl des Standortes des Baukörpers erhöht wird, nicht aber die Größe der Überbaubarkeit, welche durch die (unveränderte) Festsetzung der Grundfläche geregelt wird. Auch kann – selbst wenn die 3 Baukörper in unterschiedlichem Abstand zur Erschließungsstraße platziert werden sollten - keine nennenswerte Beeinträchtigung des Ortsbildes entstehen.
2. Die **Umwidmung der Doppelhausbebauung in Einzelhausbebauung** auf den Baugrundstücken Nrn. 5 und 6 zieht keinen Mehr-Eingriff nach sich.
3. Die **Anpassung der festgesetzten First- und Traufhöhen** an die veränderten Bedingungen stellt, wie oben bereits erwähnt, keine nennenswerte Beeinträchtigung dar, zumal es sich um Erhöhungen von lediglich 1,0m (auf dem Baugrundstück 3) bzw. 0,50m (auf den Baugrundstücken 4 und 5) handelt und die Festsetzungen somit immer noch relativ restriktiv sind und derartige Unterschiede nur unwesentlich von der L 428 aus oder vom Wendehammer aus wahrnehmbar sein würden.
4. Der **Wegfall der ca. 48qm großen Grünfläche** am Nordrand von Grundstück Nr. 3 ist wie folgt zu beurteilen:

In Ziffer 1.12.2 der Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes war für diese Fläche festgesetzt worden: "*Die knapp 50 m<sup>2</sup> große Grünfläche im rückwärtigen Bereich des nördlichsten Baugrundstücks (ohne Pflanzbindungs-Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB) ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.*" Es waren aber für diesen Teilbereich explizit keine konkreten Gestaltungs-Vorgaben, Gehölzpflanzungen, Ansaaten o.ä. Aufwertungs-vorgaben festgesetzt worden. Solche Vorgaben wurden lediglich für die 6m breiten Grünflächen zwischen Wohngebietsfläche und L 428 (beiderseits der Lärmschutzwand) getroffen – diese dienten auch dem landespflegerischen Ausgleich für die möglichen Eingriffe auf den drei nördlichen Baugrundstücken.

Da die überbaubare Fläche im vorliegenden Fall auch nicht durch eine (grundstücksgrößenabhängige) Grundflächenzahl (GRZ), sondern durch eine absolute Grundfläche (GR) beschränkt wird, die im Rahmen dieser Änderung unverändert bleibt, erfolgt durch die Umwidmung der privaten Grünfläche in eine Wohngebietsfläche auch nicht indirekt - dadurch, dass sich die Bezugsgröße für die GRZ erhöht - ein höherer Eingriff.

Gemäß Ziffer 1.12.4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes "*sind mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche als Gehölzfläche mit heimischen Arten aus der Pflanzenliste in den Textfestsetzungen des Bebauungsplans anzulegen. Zusätzlich ist auf jedem baulich in Anspruch genommenen Grundstück ab einer Mindestgrundstücksgröße von 250 m<sup>2</sup> wahlweise ein Obstbaum als Hochstamm oder ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen, bei den Grundstücken in Randlage zur offenen Landschaft vorzugsweise im hinteren Hausgartenbereich. (...).*"

Somit sind auf dem betroffenen Grundstück bereits grünordnerische Auflagen festgelegt. Zusätzliche Vorgaben für das Privatgrundstück erschienen daher unangemessen, zudem sie aufgrund der Lage inmitten bebauter Grundstück auch nur eingeschränkte Funktionen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild hätten.

Angesichts der erläuterten Geringfügigkeit des (schon schwierig zu definierenden) 'Eingriffes' durch den Wegfall einer 48qm großen privaten Grünfläche - ohne jegliche ökologische oder gestalterische Vorgaben - kam der Planungsträger in seiner Abwägung zu dem Ergebnis, dass dafür die Festsetzung einer Fläche für Ersatzmaßnahmen oder eine Abbuchung kommunaler Ökotoflächen unangemessen erschiene, zumal im Rahmen des Bebauungsplans eine landespflegerische Vollkompensation erbracht worden war. Es wird daher auf entsprechende Festsetzungen verzichtet, zumal die übrigen Einzel-Änderungen dieser Bebauungsplan-Änderung – wie vorstehend erläutert - nichts eingriffsrelevant sind.

Dennoch ist der Planungsträger - auch ohne anrechenbaren Kompensationsbedarf – zur **Vermeidung** und **Minderung** von Eingriffen in Natur und Landschaft verpflichtet (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Außerdem muss die Planung dem baurechtlich festgelegten Abwägungsgebot Genüge leisten, in dem sie gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. auch "(...) *die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes*" sowie "(...) *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*" zu berücksichtigen hat.

Allerdings erscheint, wie bereits erwähnt, im vorliegenden Fall eine zusätzliche Festsetzung von Pflanzauflagen auf den Privatgrundstücken, aufgrund der diesbezüglich bereits festgesetzten Vorgaben und der relativ geringen Grundstücksgrößen, unangemessen restriktiv, da hier mit relativ kleinen Freiflächen zu rechnen ist; angesichts der zudem nach Nachbarschaftsrecht einzuhaltenden Grenzabstände von Pflanzungen würde dies eine unangemessene Einschränkung bedeuten, weshalb der Planungsträger – auch unter dem Hinblick auf das Gebot der Gleichbehandlung mit den übrigen Grundstückseigentümern des Plangebietes – davon absieht.