

BEBAUUNGSPLAN 'HOCHGEWANN II'

Ortsgemeinde Schwabenheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

BEGRÜNDUNG

Stand: 26.04.2002



INHALT:	Seite
1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss.....	2
2. Beschreibung des Geltungsbereiches.....	2
3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen.....	3
3.1 Übergeordnete Planungen	3
3.2 Schutzgebiete	3
3.3 Baugrund, Altlasten.....	3
4. Erschließung	4
4.1 Versorgung.....	4
4.2 Entsorgung	4
4.3 Verkehr.....	5
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise	8
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke	8
5.5 Garagen	9
5.6 Anzahl der Wohnungen.....	9
5.7 Grünflächen.....	10
5.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung	10
6. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung.....	10
6.1 Festsetzungen im landespflegerischen Planungsbeitrag.....	10
6.2 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen.....	11
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
7.1 Dächer	12
7.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
8. Umsetzung der Planung.....	13
8.1 Eigentumsverhältnisse.....	13
8.2 Bodenordnung	13
8.3 Kosten, Finanzierung	13

1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Hochgewann II' wurde erforderlich, um den aktuellen Bedarf der Ortsgemeinde Schwabenheim an benötigtem Wohnbauland zu decken.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche nordöstlich des Plangebietes ('Sonnenberg') konnte bislang nicht realisiert werden, da u.a. dort die Oberflächenwasser-Problematik noch nicht gelöst wurde; es erschien auch unter diesem Aspekt sinnvoller, zunächst tiefer liegende Bereiche, die durch die Entwässerung des potentiellen Baugebietes tangiert würden, aber ebenso für Wohnbebauung überplant werden sollten, planungsrechtlich zu sichern.

Ansonsten kann die Ortsgemeinde, abgesehen von Baulücken, die nur in wenigen Fällen für die Bebauung zur Verfügung stehen, derzeit keine weiteren Bauflächen zur Verfügung stellen. Gleichzeitig sieht sich die Ortsgemeinde einem starken Nachfrage- und Siedlungsdruck durch den Mangel an bebaubaren Flächen mit hohem Wohnwert ausgesetzt.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen (lediglich der schmale, als Versickerungsfläche festgesetzte Streifen südwestlich der Baufläche wird noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt), sodass die grundsätzliche Standortfrage diesbezüglich bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt wurde.

Durch die Realisierung der Planung kann die Ortslage in diesem Bereich, in Verbindung mit der ebenfalls vorgesehenen Sonnenberg-Bebauung (s.o.), abgerundet und eine Randzone definiert werden.

Der Rat der Ortsgemeinde Schwabenheim hat daher am 04.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Hochgewann II' beschlossen.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird nordwestlich durch die vorhandene Bebauung 'Hochgewann I' begrenzt. Im Südwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie eine Bogenschießanlage an; auch südöstlich des Geltungsbereiches herrscht ausschließlich acker- und obstbauliche Nutzung vor. Im Osten und Nordosten des Baugebietes sind dagegen Weinberge zu finden, die auch nördlich des Plangebietes, auf der anderen Seite der L 428, die gesamte Hanglage einnehmen.

Nachfolgend werden weitere Parameter stichwortartig beschrieben.

Verwaltungs-

Zuordnung: Landkreis Mainz-Bingen, Verbandsgemeinde Gau-Algesheim

Lage: am Südostrand der Ortsgemeinde, unmittelbar südöstlich des jüngeren Baugebietes 'Hochgewann I' bzw. südwestlich der L 428

Größe: ca. 1,06 ha

Höhe: ca. 125-140 m ü. NN

Naturräumliche

Einordnung: Lage im Unteren Selztal, das hier die beiden Haupteinheiten des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes, das Westplateau und das Ostplateau, voneinander trennt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Schwabenheim:

Flur 16: Flurstücke 341/1, 341/2, 341/3, 341/4, 341/5, 341/6, 341/7, 341/8, 341/9, 341/10, 341/11, 341/12, 341/13, 341/14, 341/15, 341/16, 341/17, 341/18, 341/19, 341/20, 341/21, 341/22, 341/23, 341/24, 341/25, 341/26 und 371/3.

3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

3.1 Übergeordnete Planungen

- * **Landesplanung:** lt. Landesentwicklungsprogramm (LEP III) Lage in einem verdichteten Raum
- * **Regionalplanung:** (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RRON)):
 - Zuordnung zum Mittelbereich Mainz
 - Funktionszuweisung für die OG: landwirtschaftliche Gemeinde, deren landwirtschaftliche Prägung und Bedeutung beibehalten werden soll
 - Ausweisung von Wohnbauflächen nicht über den Eigenbedarf hinaus
- * **Flächennutzungsplanung:** im neu aufgestellten FNP Darstellung des Plangebietes (Baugebiet) als Wohnbaufläche; südlich des Baugebietes, im Bereich der geplanten Versickerungsfläche südwestlich der Baugrundstücke, ist noch eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt
- * **Landschaftsplanung:** Bekämpfung der Erosionsgefahr; stärkere Ein- bzw. Durchgrünung des bisherigen Ortsrandes; weitere planungsrelevante Aussagen s. landespflegerischer Planungsbeitrag
- * **Sonstige planungsrelevante Vorgaben:** Der gesamte Landkreis Mainz-Bingen ist gemäß § 4 (2) LPflG durch Rechtsverordnung des Ministers für Umwelt und Gesundheit flächendeckend zum 'grünlandarmen Gebiet' erklärt worden (Landesverordnung zur Bestimmung von grünlandarmen Gebieten vom 31.07.1987, GVBl. 20, S. 238). Seitdem gilt im gesamten Kreisgebiet "...das Umbrechen von Wiesen, Weiden oder sonstigem Dauergrünland zum Zwecke der Nutzungsänderung" als Eingriff im Sinne des § 4 (1) Nr.3 LPflG. Demzufolge unterliegen diese Maßnahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung und sind nach § 6 (1) Landespflegegesetz genehmigungspflichtig.
- * **Fachplanungen:** Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

3.2 Schutzgebiete

- * **Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:** im Plangebiet keine; südlich der geplanten Versickerungsfläche bzw. 220 m südöstlich des Geltungsbereiches beginnt das Landschaftsschutzgebiet 'Selztal' (Rechtsverordnung vom 13.02.1990; veröffentlicht im Staatsanzeiger für Rhld.-Pfalz v. 12.03.1990 Nr. 8 S.227)
- * **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:** keine.

3.3 Baugrund, Altlasten

Das vom Planungsträger beauftragte Geotechnische Gutachten¹ konstatiert aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Untergrundverhältnisse, dass "das auf der jeweiligen Fläche anfallende Niederschlagswasser zwar an Ort und Stelle versickert werden" kann (Flächenversickerung), hält jedoch die Herstellung von Retentionsmöglichkeiten, wie z.B. Mulden, innerhalb des Plangebietes für nicht zulässig (GEOTECHNIK 2000; S. 10).

Allerdings können darüber hinaus "Niederschlagswasser in offenen Rinnen und Gräben abgeleitet werden, wobei eine Sohlabdichtung im Zentralbereich von Ableitungsrinnen möglicherweise zu empfehlen ist. Grundsätzlich ist eine rückstaufreie Ableitung zu gewährleisten" (ebda.).

¹ GEOTECHNIK (2000): *Geotechnisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser und Baugrundbeurteilung für Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplangebietes 'Hochgewann II' in Schwabenheim.* Mainz

Nicht zuletzt aufgrund der 'Witterungsempfindlichkeit' der anstehenden Bodenschichten (Gehängelehm und Schwemmlöss) sind die Aussagen des Gutachtens zum Straßen- und Kanalbau, zu Erdarbeiten, Grubenböschungen etc. (ebda., S. 13-16) im Rahmen der Erschließungsplanung rechtzeitig zu beachten.

Altlastenstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Erschließung

Grundsätzlich wird festgesetzt, dass sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen unterirdisch zu verlegen sind, damit das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht durch oberirdische Anlagen beeinträchtigt wird.

4.1 Versorgung

- **Trinkwasser**
Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet.
- **Elektrizität**
Das Baugebiet wird von der hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen von den Elektrizitätswerken Rheinhessen (EWR, Worms) mit elektrischer Energie versorgt.
- **Erdgas**
Die Versorgung mit Erdgas wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet.
- **Kommunikationsmedien**
Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch Verlegung von Fernmeldeanlagen o.ä. herzustellen.

4.2 Entsorgung

- **Entwässerung**
 - a) **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

(Exkurs: Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, wie die Problematik gelöst werden soll und z.B. durch die Bereitstellung entsprechender Flächen oder die Festlegung von Leitungsrechten die hierfür notwendigen Voraussetzungen schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.

Für die Sammlung des Niederschlagswassers in dezentralen Speichern auf den Privatgrundstücken bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 (1) BauGB keine Rechtsgrundlage. Eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB scheidet hier aus, da die bloße Einsparung von Wasser im Gegensatz zur Einführung in das Grundwasser nach gängiger Rechtsauffassung keine direkte Wirkung auf Natur und Landschaft hat. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden. Rechtlich festsetzbar ist diese Empfehlung jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung.)

Im vorliegenden Fall (s. auch Erläuterung der Aussagen des geotechnischen Gutachtens in Pkt. 3.3) soll das über die Sammlung und Wiederverwertung auf den privaten Grundstücken hinausgehende sowie das von den Straßenflächen abfließende Oberflächenwasser über die festgesetzten offenen, naturnah ausgebildeten Entwässerungsgräben in die Entwässerungszonen am südöstlichen Rand und schließlich in das Versickerungsbiotop im Süden des Geltungsbereiches geleitet und dort weitestmöglich zurückgehalten werden.

Wie ein eventueller Überlauf in die Feuchtbereiche der Selzaue gestaltet werden kann, wird im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde festgelegt.

(Siehe auch: Abschnitt - Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser - Kap. 5.8).

b) Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluss der zukünftigen Kanalisation an den vorhandenen Sammler der Abwasserzweckverbandswerke Untere Selz (AVUS, Ingelheim), der südlich des Bebauungsplangebietes 'Sportanlagen' verläuft. Das Schmutzwasser wird so der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage Ingelheim zugeführt.

4.3 Verkehr

• **Straßen / Anbindung**

Die verkehrsmäßige Anbindung der voraussichtlich 16 Bauplätze erfolgt ausschließlich über die bis in das Baugebiet bereits herangeführte Straße 'Am Sonnenberg' bzw. über die Chambolle-Musigny-Straße.

Diese Zufahrten sind nur begrenzt zusätzlich belastbar, jedoch geeignet, die Anbindung sicherzustellen. Der im Vorfeld der Planung bereits geäußerte und grundsätzlich nachvollziehbare Belang der Anlieger der Straße 'Am Sonnenberg', keinen übermäßigen Verkehr in der bislang relativ schwach frequentierten und verkehrsberuhigt ausgebauten Straße dulden zu müssen, wurde in den Gremien (Fachausschüsse sowie Gemeinderat) vom Planungsträger ausführlich erörtert.

Zum einen erscheint jedoch der neu entstehende Verkehr für lediglich 16 Bauplätze mit maximal 29 Wohneinheiten, der sich in beide Richtungen der Straßen 'Am Sonnenberg' und Chambolle-Musigny-Straße verteilt, durchaus zumutbar, zumal in dem wirksam verkehrsberuhigten Bereich auch keine hohen Geschwindigkeiten möglich sind. Die ohne Zweifel entstehende Mehrbelastung für die Anwohner erscheint daher - wie in vielen vergleichbaren Fällen eines Neubaugebietes in Benachbarung zu einem bestehenden Baugebiet - durchaus vertretbar, zumal auch keine bauliche Weiterentwicklung in östliche Richtung vorgesehen ist.

Zum anderen erscheint eine separate Anbindung der lediglich 16 Bauplätze (die in nur 160m Entfernung von der Einmündung 'Am Sonnenberg' geplant sind) an die L 428 durch eine weitere Straße aber auch aus wirtschaftlichen und aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (Flächenverbrauch, Versiegelung) nicht vertretbar. Zudem würde der Verkehr durch diese neue Ab- und Zufahrt von der / zu der Landesstraße sogar eine Zunahme des Verkehrs im Baugebiet 'Hochgewann I' nach sich ziehen, da es - als erste Abfahrt aus Richtung Elshem - als 'Schleichweg' in Richtung Ortskern bzw. Bubenheim genutzt werden könnte.

Eine von Anliegern der Straße 'Am Sonnenberg' ebenfalls geforderte Anbindung des Plangebietes an die L 428 ohne Durchfahrt, d.h. als zusätzlicher Straßenneubau mit einer Sperrung zwischen den beiden Baugebieten 'Hochgewann I und II', wäre schließlich ohnehin weder aus wirtschaftlichen noch aus verkehrstechnischen Gründen schlüssig begründ- und vertretbar.

Gemäß einer Vor-Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt Worms bestehen derzeit auch gar keine Voraussetzungen für eine eigene Anbindung des Baugebietes an die Landesstraße, da dieser Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt und dies daher grundsätzlich dem übergeordneten Ziel des flüssigen Verkehrs der vorrangigen Landesstraße entgegenstünde.

Die entstehende Mehrbelastung im Baugebiet 'Hochgewann I' wäre also nur vermeidbar, wenn man auf die Planung des Baugebietes 'Hochgewann II' gänzlich verzichten würde. Aufgrund des ohnehin starken (und in jüngster Zeit durch die Entwicklung der Firma 'Intervet' mit 250 bis 270 Mitarbeitern noch deutlich verstärkten) Nachfragedruckes auf Wohnbauland, der ansonsten in der Ortsgemeinde nicht befriedigt werden kann, wäre jedoch ein Verzicht auf die Erschließung dieser Fläche unvertretbar.

Zur Entlastung des alten Baugebietes 'Hochgewann I' während der Bautätigkeit will sich der Planungsträger jedoch um die Genehmigung einer provisorischen, temporären Bauzufahrt (für etwa 1,5 bis 2 Jahre - bis zum Endausbau der Planstraße) von der L 428 in das neue Baugebiet bemühen.

Die innere Erschließung ist durch die Herstellung der Planstraßen (Stichstraßen) sicherzustellen. Eine Wendemöglichkeit nach den Vorgaben der RAS-E für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) ist bewusst nur an der Einmündung der Ost-West-Erschließungsstraße in die südliche Stichstraße (s. Bemaßung "19,2" im Plan) konzipiert worden. Aufgrund des überproportional hohen Flächenbedarfes für die Wendehämmer nach o.g. Vorgaben, sowie aufgrund der maximal 45m langen Strecken von Grundstücksgrenzen bis zu diesem anfahrbaren Bereich wurde auf die Vorhaltung zweier solcher Flächen am Ende der Stichstraßen für so wenige Baugrundstücke verzichtet, da es – wie viele Beispiele in jüngerer Zeit zeigen - zumutbar ist, die Gefäße über diese Strecken an den Abholort zu rollen.

Es liegt bereits eine Vorplanung vor, die eine weiträumige Ortsentlastungsstraße zwischen K 16 / Sportplatz und der L 428 vorsieht, welche der Verkehrsberuhigung und Entlastung eines großen Teils der Ortslage dienen soll. Diese soll nach derzeitigem Planungsstand unweit östlich des Plangebietes an die Landesstraße anbinden und gleichzeitig ein langfristig geplantes Baugebiet 'Sonnenberg' (nördlich von 'Hochgewann II') erschließen. Da von dieser Straße ggf. auch ein Stich in das Plangebiet abzweigen kann, werden die Voraussetzungen durch die vorliegende Bebauungsplanung geschaffen, indem am östlichen Rand des Geltungsbereiches die Wirtschaftswegetrasse Flste. 341/15 und 529/4 offengehalten wird.

- **Ruhender Verkehr**

Zur Vorhaltung von öffentlichen Parkmöglichkeiten im Plangebiet werden zwei 2m breite, Streifen zwischen der Planstraße und der nördlichen Baugebiethälfte als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Öffentliche Parkfläche' festgesetzt. Dies hat aufgrund der geringen Flächengröße (insgesamt ca. 79 m²) keine nennenswerten ökologischen bzw. insbesondere wasserwirtschaftlichen Folgen, zumal hier ohnehin keine durchgehende offene Ableitungsfläche geschaffen werden kann, da die nach Nordosten hin abzweigende Planstraße mit einem Rohr gequert werden muss.

Es wird festgesetzt, dass diese Flächen wasserdurchlässig zu befestigen sind (z.B. durch Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder Rasengittersteine), um den Abfluss des Oberflächenwassers zu minimieren und die Grundwasserneubildung an bisherigem Ort zu ermöglichen.

Zudem beabsichtigt die Ortsgemeinde, eine Stellplatzsatzung für den Geltungsbereich zu erarbeiten und zu beschließen, in der die Vorhaltung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt wird, damit die Flächenbedürfnisse für Parkraum verstärkt auf den Privatgrundstücken befriedigt werden.

- **Verkehrslärm**

In einem vom Planungsträger beauftragten schalltechnischen Gutachten² wurden Aussagen zu dem erforderlichen Lärmschutz der Wohnbebauung gegenüber der stark frequentierten Landesstraße L 428 getroffen. Die Untersuchungen ergaben eine z.T. deutliche Überschreitung der Immissions-Orientierungswerte der DIN 18005.

² PIES (1999): "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 'Hochgewann II' der Ortsgemeinde Schwabenheim" vom 22.10.1999 sowie nachträgliche Stellungnahme vom 04.11.1999. Boppard

Daher wurde den vom Gutachter formulierten Bedenken, zur Erzielung von gesunden Wohnverhältnissen (sowie von Planungssicherheit), durch die folgende Kombination von Maßnahmen entsprochen:

- Es soll auf Höhe des Plangebietes ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 2,00m über Straßenniveau – gemäß dem Vorschlag des Gutachters in der nachträglichen Stellungnahme – errichtet werden. Statt einer zunächst vorgeschlagenen Verlängerung der Lärmschutzwand in Richtung Ortslage Schwabenheim sowie in Richtung Elsheim soll an der Grenze der Wohnbaufläche zu den Landespflege- bzw. Entwässerungsflächen jeweils eine Abknickung in südliche Richtung (entlang des Geltungsbereiches) vorgesehen werden (wie in der nachträglichen Stellungnahme des Gutachters erläutert), wobei die jeweiligen Höhen der Lärmschutzwand dort bis auf 1,50m (Bezugshöhe ebenfalls Straßenrand) reduziert werden. Die Lage des Lärmschutzwalls mit einem Mindestabstand des Böschungsfußes von 5,0 m zum Fahrbahnrand, ist im Rechtsplan eingezeichnet.

Da durch eine Erhöhung des Walls auf 2,50m zwar "zur Nachtzeit im Erdgeschoss nur noch Überschreitungen in den beiden westlichen Baufenstern zu erwarten" sind, in den Obergeschossen aber "keine wesentliche Veränderung" gegenüber einem 2,0m hohen Wall eintritt, erscheint – bei Einbeziehung der Belange des Orts- bzw. Landschaftsbildes in der sensiblen Lage im Landschaftsschutzgebiet in die Abwägung – im vorliegenden Falle die Errichtung eines 2,0m hohen Walls auf der bislang als Wirtschaftsweg festgesetzten Fläche angemessen. Dadurch kann bereits der Schutz der Erdgeschosse und der Außenwohnbereiche zur Tageszeit gewährleistet werden. Allerdings sind nachts noch Überschreitungen der Orientierungswerte im Erdgeschoss in den meisten äußeren Baufenstern der nördlichen Bauzeile (s. Kennzeichnung im Anhang 1 des Nachtrags des schalltechnischen Gutachtens) zu erwarten. Auch im 1. Obergeschoss treten die Überschreitungen bis zu einer Tiefe von 70m im Westen und in der 1. Bauzeile im östlichen Bereich des Plangebietes auf. Daher sind zusätzlich für diese Bereiche die nachfolgend genannten passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

- Es wird in den Bebauungsplan ein Text aufgenommen, der die vom Gutachter vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen (Grundriss-Orientierung, Ausrichtung der Aufenthaltsräume, Schallschutzfenster, schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen gemäß der Bereichsabgrenzung aus dem Gutachten) festsetzt. Die davon betroffenen Bauflächen werden im Rechtsplan als "Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmwirkungsbereiche)" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB markiert.
- Die Reduzierung der erlaubten Fahrgeschwindigkeit auf 70 km/h ab ca. 150m vor der Kreuzung L 428 / Chambolle-Musigny-Straße (d.h. ungefähr am Nordwestrand des Plangebietes) ist inzwischen bereits – nach Abstimmung der Verwaltung mit den zuständigen Behörden - durch ein entsprechendes Verkehrszeichen gewährleistet.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland zu decken. Es sind keine Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO zulässig, um das Wohnen in den Vordergrund zu stellen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Grundfläche, Geschossfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird (baufensterbezogen) zunächst in Form der höchstzulässigen Grundfläche festgelegt, die je nach Hausform, Grundstücksgröße und Lage zwischen 80 m² und 90 m² bei Doppelhaushälften sowie zwischen 90 m² und 110 m² bei Einzelhäusern betragen darf. Diese Maße gewährleisten die in § 1a BauGB geforderten Begrenzung von Versiegelungen "auf das notwendige Maß", ohne die Spielräume für eine sinnvolle wohnbauliche Nutzung

unangemessen einzuschränken. Mit Ausnahme der sehr kleinflächigen Grundstücke mit Doppelhäusern (Nr. 6 und Nrn. 8-10), die auf ca. 39-40% überbaubare Grundstücksfläche kommen, entsprechen die Festsetzungen durchweg Grundflächenzahlen von 0,22 bis 0,29.

Außerdem wird – ebenfalls separat für jedes Baufenster– die höchstzulässige Geschossfläche definiert, die in Abhängigkeit von zulässiger Grundfläche, Grundstücksgröße und Lage ermittelt wird. Sie liegt bei Doppelhäusern zwischen 120 und 135 m², bei Einzelhäusern zwischen 140 und 165 m².

Aufgrund der dortigen Zwänge für das Baufenster (Bauverbotszone zur L 428, Grenzabstände) wird für das ca. 417 m² große mittlere der drei nördlichsten Baugrundstücke (Nr. 4) eine zulässige Grundfläche von lediglich 90 m² (bei einer Geschossfläche von 140 m²) festgesetzt, da – im Gegensatz zu vergleichbar großen Grundstücken im Plangebiet - innerhalb der Baugrenzen keine größere Grundfläche möglich ist.

Diese Bemessungen sichern eine Bebauungsform, die sich (auch durch die zu erwartende innere Durchgrünung) in das Ortsrand- bzw. Landschaftsbild eingliedern kann; gleichzeitig ist aber noch genügend Spielraum für die geplante Nutzung gegeben. Eine höhere Nutzungsdichte ist aufgrund der angrenzenden baulichen Gegebenheiten, den Wohnqualitätsbedürfnissen der Bevölkerung und der exponierten Situation am Ortsrand unterhalb der Landesstraße nicht vertretbar.

Mit diesen Festsetzungen soll eine für die Situation einer Verdichtungsrandzone angemessene Struktur geschaffen werden, die im übrigen erfahrungsgemäß den überwiegenden Bedürfnissen der bauwilligen, einheimischen Bevölkerung entspricht.

- **Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf II festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss grundsätzlich nur als Dachgeschoss zulässig ist.

Durch diese Beschränkung sollen sich die Baukörper weitestmöglich in die umgebende Bebauung und somit in das Ortsbild der exponierten Situation unmittelbar unterhalb der Landesstraße einfügen.

Im Hinblick auf den sensiblen Ortsrandbereich ist die zusätzliche Festsetzung eines Höchstmaßes der (auf jede einzelne Baufläche bezogenen) Trauf- und Firsthöhe Voraussetzung, um die landschaftsgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten. Die Bemessungen (Traufhöhe zwischen 4,0 und 5,0 Metern, Firsthöhe zwischen 9,0 und 10,0 Metern in Abhängigkeit von der jeweiligen Höhenlage bzw. der Lage zum Bezugspunkt) sichern andererseits auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen.

5.3 Bauweise

Es sind grundstücksbezogene Festsetzungen für Einzelhäuser oder Doppelhäuser getroffen worden, um dem unterschiedlichen Nachfrage-Bedarf verschiedener Nutzergruppen gerecht zu werden. Somit ist auch nur eine offene Bauweise möglich, um den Gegebenheiten der örtlichen Struktur am Siedlungsrand und den Bedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und um Durchlüftungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Es werden für jedes Einzelhaus und für jedes Doppelhaus eigene Baufenster festgesetzt. Die Art der Grundstücksteilung wird zwar deshalb weitgehend festgeschrieben, die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung können hiermit jedoch wirkungsvoll definiert und begrenzt werden, um eine der örtlichen Situation entsprechende Bebauung zu sichern. Um dem Bauherren auf Baugrundstück Nr. 11 bessere Möglichkeiten zur Realisierung eines Einzelhauses zu bieten, wird hier der Abstand zwischen der Baugrenze von Baugrundstück Nr. 11 und der Straßenfläche im Bereich des

Wendehammers (wo die maximale Bautiefe lediglich 8m beträgt) von dem ansonsten festgesetzten Mindestmaß von 3,0 m auf 1,5 m reduziert.

Zur Landesstraße 428 hin wird ein 20m breiter Streifen als **Bauverbotszone** dargestellt (nachrichtliche Übernahme). In diesem Bereich sind gemäß § 22 (1) Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) Hochbauten generell nicht zulässig.

Zur Begrenzung des Untermaßes für Baugrundstücke (unangemessene Grundstücksteilungen) und zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen sind außerdem Festsetzungen zur **Mindestgrundstücksgröße** erfolgt: Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 340 m², die für Doppelhäuser 195 m² je Doppelhaushälfte.

Damit **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO, die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können, nicht störend im Bereich der Straßenflucht wirken, müssen sie einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu Wirtschaftswegen von 3 Metern aufweisen. Außerdem wird die Höchstgröße dieser außerhalb des Baufensters möglichen Anlagen auf 20 m³ umbauten Raum beschränkt, um in den Grundstücksrandbereichen keine massiven Baukörper entstehen zu lassen, welche den (öffentlichen) Straßenraum nachteilig beeinflussen könnten.

In der Bauverbotszone zur Landesstraße 428 hin sind Nebenanlagen generell nicht zulässig.

5.5 Garagen

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken und angesichts der zumeist ausreichend groß bemessenen Grundstücksgröße sind Garagen unter den im Text unter Pkt. 1.6 definierten Bedingungen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der festgesetzte Abstand der Garage zur Erschließungsstraße (Zufahrt) muss mindestens 5,0 m betragen, um einer dem Orts- und Straßenbild abträglichen Platzierung im straßen nahen Bereich vorzubeugen. Zur Verminderung übermäßiger Versiegelungen bzw. Bodenbefestigungen sowie zur Verbesserung des Nachbarschutzes wird aber auch ein Höchstabstand von 10 Metern festgesetzt.

Da diese Festsetzung dem Bauherrn der nördlichen Doppelhaushälfte auf Baugrundstück Nr. 14 (südwestlichstes Grundstück im Geltungsbereich) aufgrund der besonderen Lage bei der Gestaltung seines Einganges unnötige Erschwernisse bereiten könnte, wurde hier vom Gemeinderat eine Ausnahme in Form eines höheren Abstandes von der Erschließungsstraße beschlossen. Es wird jedoch festgesetzt, dass die Rückwand der Garage dabei aus ortsbildästhetischen Gründen keine (allzu lange, einheitliche) Flucht mit der rückwärtigen nordwestlichen Baufenster-Kante bilden darf.

Auch muss der Abstand der Garagen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu Wirtschaftswegen mindestens 3,0 m betragen, um einer zu nahen Errichtung im Bereich dieser öffentlichen Flächen vorzubeugen.

In der Bauverbotszone zur Landesstraße 428 hin sind Garagen ohnehin nicht zulässig.

Diese Festsetzungen zu Garagen, insbesondere bei der Errichtung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, dienen aber auch dem Freiraumschutz (besonders im Bereich des neu entstehenden Ortsrandes), der Verminderung der versiegelten und teilversiegelten Flächen sowie der Verkehrssicherheit.

5.6 Anzahl der Wohnungen

Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte bei größeren Grundstücken bzw. auf 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte bei kleineren Grundstücken (unter 220 m² Größe) dient einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz.-Verkehr.

5.7 Grünflächen

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.

Dabei wird auf einem 6m breiten, durchgehenden Streifen – beiderseits der darin zu errichtenden Lärmschutzwand – ein flächendeckendes Pflanzgebot (Einzelbäume und Strauchhecken) festgesetzt, welche die dichte - und somit zumindest psychologisch, aber weniger tatsächlich lärmmindernd wirksame - Abpflanzung der Abstandsfläche gewährleistet. Dies hat auch eine Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge, da die Lärmschutzwand (deren Ausgestaltung noch offen ist, die jedoch trotz vorzunehmender Begrünung in den ersten Jahren häufig keinen schönen Anblick bieten) von der höher gelegenen L 428 optisch abgeschirmt wird.

Diese Festsetzung dient zugleich auch als Teil-Kompensation für den durch die Planung ermöglichten Eingriff in den Naturhaushalt für die davon betroffenen Grundstücke – die Flächengröße der zu bepflanzenden Grünflächen entspricht etwa derjenigen, die auf den jeweiligen Baugrundstücken versiegelt werden (s. landespflegerischer Planungsbeitrag).

5.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist zur Versickerung zu bringen. Aufgrund dieses Zielkonzeptes liegt jedes Grundstück an einem Entwässerungsgraben und an Flächen, die der Rückhaltung und Versickerung dienen; auch die Straßen werden über solche Gräben entwässert. Lediglich entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße (am Südrand der Baugrundstücke Nr. 1 und Nr. 8) wird das Wasser nicht in einem offenen Graben, sondern in einem Rohr abgeführt, da hier öffentliche Parkflächen vorgesehen sind, zumal eine Verrohrung unter der in nördliche Richtung abzweigenden Planstraße ohnehin erforderlich ist (dazu s. auch Erläuterungen zu den Aussagen des geotechnischen Gutachtens in Pkt. 3.3).

Die südöstlichen Ränder des gesamten Geltungsbereiches dienen der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser. Gleichzeitig erfüllen sie jedoch auch die Aufgabe, einen naturnahen Ortsrand zu bilden, wozu auf diesen Flächen gleichzeitig die Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen festgesetzt wird. Die Anordnung der Pflanzung kann jedoch erst im Rahmen der differenzierten Entwässerungsplanung konkretisiert werden, in dem zunächst die wasserwirtschaftlichen Belange (Dimensionierung und Ausgestaltung der Mulden und Gräben zur Gewährleistung einer problemlosen Rückhaltung) abzarbeiten sind.

Um eine funktionale Optimierung der Versickerung und Rückhaltung zu gewährleisten, sind die Gräben und Versickerungsflächen - gemäß der Vorgaben des landespflegerischen Planungsbeitrages - zu pflegen.

6. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

Hinweis: Für den vorliegenden Bebauungsplan ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder eine Vorprüfung des Einzelfalls (nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001) durchzuführen.

6.1 Festsetzungen im landespflegerischen Planungsbeitrag

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen werden im landespflegerischen Planungsbeitrag (LPB) erläutert und begründet (ausführliche Erläuterungen zum Erfordernis bzw. der Funktion des LPB sowie der rechtlichen Grundlagen s. Anlage zum LPB).

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag getroffenen Aussagen sind Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Im LPB wird gemäß § 17 (4) Landespflegegesetz (LPflG) dargelegt, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung des Eingriffes werden in Kapitel 6.1 des LPB erläutert und begründet.

Es finden sich im LPB außerdem Erläuterungen zu den im Rechtsplan festgesetzten

- **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- **Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB, insbesondere in der privaten Grünfläche am Nordrand (beiderseits der ebenfalls zu begrünenden Lärmschutzwand).

Schließlich enthält der LPB die Erläuterungen zur Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 sowie § 135 BauGB, welche Bestandteil der Textfestsetzungen des Bebauungsplanes werden und durch eine zu erlassende gemeindliche Satzung zu regeln sind.

6.2 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Gemäß § 17 (4) LPflG ist zu begründen, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen wird.

Im landespflegerischen Planungsbeitrag werden (in Kap. 3) konkrete Zielvorstellungen formuliert, die im Falle einer Nicht-Überplanung des Gebietes (Beibehaltung des Status Quo) **ausschließlich aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege** angestrebt werden sollten. Diese stellen eine idealisierte Entwicklung dar, die eine Verbesserung des vor dem Eingriff vorgefundenen Plangebietes aus ökologischer Sicht zur Folge hätte. Somit bilden nicht diese Zielvorstellungen den Maßstab zur Eingriffsbewertung, sondern lediglich der Status Quo des Plangebietes.

Beim Bebauungsplan 'Hochgewann II' gingen "*die Belange der Landespflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range*" nicht vor (§ 5 Abs. 2 LPflG). Verschiedene Gründe waren ausschlaggebend für die höhere Bewertung anderer Belange gemäß der Vorgaben des Baugesetzbuches, so v.a. die in § 1 Abs. 5 BauGB geforderte Berücksichtigung der

"Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (...), die Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung" (Nr. 2)

"die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung" (Nr. 3)

"Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes" (Nr. 4).

Im Planungsgebiet waren es vorwiegend städtebauliche bzw. siedlungsstrukturelle Belange, denen eine Priorität gegenüber denen der Landespflege eingeräumt wurde. Für eine Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Schwabenheim (die im Grundsatz jeder Gebietskörperschaft zugestanden werden muss) müssen daher Flächen beansprucht werden, auf denen ein aus Sicht der Landespflege nachteilig zu bewertender Eingriff in den Naturhaushalt und / oder das Landschaftsbild erfolgt.

Wie im landespflegerischen Planungsbeitrag deutlich wird, bedeutet die Inanspruchnahme des Plangebietes als Baufläche einen aus landespflegerischer Sicht vertretbaren Eingriff in einen bislang völlig unzureichend strukturierten, linearen Ortsrand, der insbesondere aus tierökologischer Sicht einen sehr geringen Wert besitzt. Der Eingriff findet außerdem in einem bislang von intensiver landwirtschaft-

licher Nutzung (mit all ihren boden-, grundwasser- und tierökologischen Nachteilen) geprägten Bereich statt, dem jegliche naturnahe Elemente fehlen.

Diese werden – wenngleich mit zunehmender Störintensität - erst durch die Planung geschaffen, indem begrünte, extensiv zu bewirtschaftende Flächen in einem Umfang von über 3.400 m² (zzgl. Einzelbaum-Festsetzungen im Straßen- und Privatbereich) auf bislang von Düngung, maschineller Bodenbearbeitung und Biozidanwendung belasteten Flächen festgesetzt werden.

Somit ist nicht nur die Abweichung von landespflegerischen Zielvorstellungen gerechtfertigt, sondern es wird auch dem Ausgleichsgebot in flächenadäquatem und qualitativ angemessenen Umfang (dazu s. Erläuterungen im landespflegerischen Planungsbeitrag) entsprochen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Dächer

Entsprechend dem nördlich angrenzenden Baugebiet sind Festsetzungen zur Dachform, zu Gauben, zu Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und zur Dacheindeckung erfolgt. Durch diese Festsetzungen soll sich die entstehende Dachlandschaft harmonisch an die gewachsene Ortsstruktur anfügen.

Es wurden dabei u.a. Festlegungen zur zulässigen Dachform (nur regionaltypisches Satteldach sowie Walmdach) und zur Neigung der Dächer getroffen, wobei den Einzel- und Doppelhäusern ein angemessener Spielraum von mindestens 35° bis höchstens 45° (Altgrad) zugestanden wird.

Bei Nebengebäuden verändert sich das Spektrum des Neigungsbereiches (Sattel- und Pultdächer zwischen 18° und 35°). Hier sind flachere Dächer möglich, da deren Außenwirkung bei Nebengebäuden in der Regel geringer ist; dennoch erfolgt hier eine Beschränkung auf eine Höchstneigung von 35°, um unangemessene Proportionen (durch hohe, häufig als Abstellfläche genutzte Dachaufbauten auf relativ kleiner Grundfläche) zu verhindern.

Zudem wurden auch Aussagen zur Dachfarbe sowie zur Gestaltung von Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern getroffen, um die Integration in Ortsbild und Landschaft bei hohem Spielraum für Bauweisen zu sichern. Dabei wurden lediglich Giebelgauben bzw. Zwerchgiebel in bestimmten Dimensionen und Proportionen zugelassen, um regionaltypische und traditionelle Dachaufbauten zu fördern.

7.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Begrenzung der Drempeelhöhe dient - zur Sicherung einer ortstypischen Bauweise - der Wahrung von angemessenen bzw. einheitlichen Proportionen von Wohngebäuden.

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung von Doppelhäusern erfolgt, um bei den mehrteiligen und damit stark außenwirksamen Gebäudekörpern eine umfeldbezogene Bauflucht und somit eine harmonische Straßenflucht zu gewährleisten. Bei Einzelhäusern, die in der Regel eine geringere Baukörperdimension erreichen, wird auf derartige Vorgaben verzichtet, um den Bauherren angemessene Gestaltungsspielräume zu belassen.

Die Beschränkung der Vorgartennutzung dient der Sicherung der (in den Straßenraum wirksamen), inneren Durchgrünung des Baugebietes im (halb-)öffentlichen Raum, ohne jedoch den Nutzungsspielraum des Grundstücksbesitzers für notwendige Zufahrten bzw. Stellplätze allzusehr einzuschränken. Aus letztgenanntem Grund soll die unter Pkt. 2.5.1 getroffene Festsetzung nicht für Grundstücke gelten, deren Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Länge von weniger als 6,50m aufweist, da dies ansonsten für einige Bauherren kleinerer Grundstücke zu einer unverhältnismäßig großen Einschränkung führen könnte.

Schließlich sollen die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen regionaluntypische, zum dörflichen Charakter nicht passende oder unmaßstäbliche Mauern oder Zäune verhindern.

8. Umsetzung der Planung

8.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Mehrere Baugrundstücke sowie sämtliche für die Erschließungsanlagen erforderlichen Parzellen befinden sich bereits im Eigentum der Ortsgemeinde Schwabenheim.

8.2 Bodenordnung

Eine Bodenordnung zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte ist bereits durch eine freiwillige Umlegung erfolgt.

8.3 Kosten, Finanzierung

Bei der Erschließung ist nach derzeitigem Planungsstand mit folgenden Kosten zu rechnen:

- | | |
|---|------------------|
| • Kanalbauarbeiten (einschl. Baustelleneinrichtung, Hausanschlüssen, Sammelleitung RW) | ca. 71.335,-- € |
| • Sammelleitung SW (bis zum Sammler an der Selz) | ca. 84.502,-- € |
| • Straßenbau (einschließlich Baustelleneinrichtung, Straßenentwässerung, Beschilderung) Planstraße und Öffentliche Parkfläche | ca. 175.332,-- € |
| • Straßenbau – Wirtschaftswege neu (ca. 625 m ² - unbefestigt ⇒ keine Kosten) | |
| • Abwasserbeseitigung Oberflächenwasser im Geltungsbereich | ca. 52.341,-- € |
| • Baumpflanzungen an der Planstraße (3 Stück) | ca. 1.200,-- € |
| • Landespflegeflächen - Pflanzmaßnahmen | ca. 12.730,-- € |

⇒ **Voraussichtliche Erschließungskosten** ca. 397.440,--€

Darin sind die Kosten für eine Lärmschutzwand nicht enthalten.

Die Gesamtkosten werden aufgrund der Satzungen der Verbandsgemeinde Gau-Algesheim sowie der Ortsgemeinde Schwabenheim finanziert.

Die Finanzierung des gemeindlichen Anteils (10%) erfolgt durch die Bereitstellung entsprechender Mittel im Haushalt.