

# **BEBAUUNGSPLAN 'SONNENBERG' (1. ÄNDERUNG)**

## **Ortsgemeinde Schwabenheim**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 17.12.2007

### **BEGRÜNDUNG**

---

#### **INHALT:**

Seite

- 1. Veranlassung und Ziele der Änderung / Aufstellungsbeschluss .....1**
- 2. Begründung der einzelnen Änderungen .....2**
- 3. Beurteilung der Änderung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes .....4**



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

Aufgrund veränderter Eigentumsverhältnisse in zwei Teilbereichen des Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Sonnenberg' der Ortsgemeinde Schwabenheim sowie der inzwischen erstellten Entwässerungskonzeption haben sich die Rahmenbedingungen für das Plangebiet geändert. Da sich demnach auch die städtebaulichen Ziele für Teilbereiche des Plangebietes geändert haben, soll nun die Bauleitplanung diesen Erfordernissen angepasst werden.

Der Rat der Ortsgemeinde Schwabenheim hat daher am 23.04.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Sonnenberg' beschlossen.

Die festgesetzten, unten nochmals aufgeführten Änderungen bewirken weder eine gravierende städtebauliche Änderung, noch kann (wie in Kap. 3 erläutert wird) ein nennenswerter umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild konstatiert werden.

Da somit

- 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).

Im Übrigen müssen die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne wie bisher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein.

Stellt die Gemeinde einen Bauleitplan im vereinfachten Verfahren auf, sieht § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB vor, dass folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

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

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

Da die Planung nach dem Beteiligungsverfahren nochmals geändert werden musste, wurde sie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt, und auch die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nochmals beteiligt.

## **2. Begründung der einzelnen Änderungen**

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

1. *Die Aufteilung der Grundstücke in einem Teilgebiet im Nordosten des Geltungsbereiches wird geändert. Betroffen sind die Flurstücke 175, 176, 177, 178, 179 und 180 in Flur 3. Infolgedessen ergeben sich in diesem Teilgebiet auch Änderungen der Grenzen der überbaubaren Flächen (Baufenster), der Festsetzungen der zulässigen Hausformen; der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, der Grund- und der Geschossflächenzahlen sowie der First- und Traufhöhen [siehe Planzeichnung].*
  - Auch infolge des teilweise schwierigen Zuschnittes der überbaubaren Flächen am Rande der freizuhaltenden Freileitungstrasse erscheinen die Vorgaben zur Grundstücksaufteilung und zur Bauweise bzw. zu den Hausformen in diesem Teilbereich sehr restriktiv, wie sich bei einer konkreten Überplanung dieses Gebietes gezeigt hat. Den Eigentümern werden hier gestalterische Spielräume und die Möglichkeiten der Grundstücksaufteilung bei einer Einzelhausnutzung sehr stark eingeschränkt. Es wird somit hier auch privaten Belangen Rechnung getragen, zumal keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die gegen diese Änderung sprechen. Die Maße der baulichen Nutzung werden entsprechend dieser Festsetzungen angepasst, sodass sich auch geringfügige Änderungen bei den Höhenfestsetzungen (wegen veränderter Lagen zum Bezugspunkt) und zu Grund- und Geschossflächenzahlen (Reduzierung wegen festgelegter Einzelhausbebauung) ergeben.
2. *Die Aufteilung der Grundstücke in einem Teilgebiet im Nordwesten des Geltungsbereiches wird geändert. Betroffen sind die Flurstücke 196, 197/1, 198/1 und 199/1 in Flur 3. Dadurch ergeben sich auch entsprechende Änderungen der überbaubaren Flächen (Baufenster). [siehe Planzeichnung].*
  - Durch die vom Gemeinderat beschlossene Aufteilung in Baugrundstücke, deren Grenzen indirekt durch die vorgegebenen Einzel-Baufenster festgelegt werden, bedarf es zur Realisierung dieser Neu-Aufteilung einer entsprechenden Änderung. Es sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die gegen diese Berücksichtigung privater Belange sprechen.
3. *Das zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung festgesetzte Leitungsrecht auf den Flurstücken 196, 202, 203, 204 und 205 in Flur 3 entfällt. [siehe Planzeichnung].*
  - Dies ist in der inzwischen genehmigten Entwässerungskonzeption begründet, die eine Ableitung von Oberflächenwasser über diese Trassen nicht vorsieht.
4. *Die bisherige Textfestsetzung Ziffer 2.1.4 wird für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes wie folgt geändert (Ergänzung unterstrichen und nicht kursiv): "Zur Dacheindeckung dürfen nur kleinformatische Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm in lehmgelben bis gelbbraunen, rotbraunen oder ziegelroten sowie in grau-anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden. (...)"*
  - Der Planungsträger möchte diesbezüglich doch einen größeren Spielraum als ursprünglich geplant gewähren, zumal durch die vermehrt zu erwartenden Fotovoltaikanlagen auf den Dächern ohnehin zahlreiche Dächer von diesen Tönen geprägt werden. Nennenswerte nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind dadurch auch nicht zu erwarten.

5. Für die inzwischen eingemessenen Grundstücke 148, 149 in Flur 3 (Baugrundstücke Nrn. 1 und 2 im Bebauungsplan) wird die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausgrundstücke von 450qm auf 360qm reduziert [s. Änderungsplan, Teilbereich 3].

Für das Grundstück 195 in Flur 3 (Baugrundstück Nr. 48 im Bebauungsplan) wird die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 450qm auf 430qm reduziert [s. Änderungsplan, Teilbereich 1].

- Der Bebauungsplan sieht für die inzwischen eingemessenen Grundstücke 148, 149 in Flur 3 (Baugrundstücke Nrn. 1 und 2 im Bebauungsplan) die Möglichkeit der Errichtung eines Einzelhaus (auf Flst. 148 optional Einzel- oder Doppelhaus) vor. Es ist eine Mindestgrundstücksgröße von 450qm für eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Die bei der Umlegung inzwischen einem privaten Eigentümer (Flst. 148) bzw. der Ortsgemeinde (Flst. 149) zugeordneten Grundstücke erzielen jedoch nicht die erforderliche Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus-Grundstück.

Die Schaffung von relativ kleinen Parzellen in diesem Teilgebiet ist zum einen darin begründet, dass diese beiden Grundstücke unmittelbar an der L 428 Zwängen unterworfen sind, die aus der notwendigen Integration aktiver Lärmschutzmaßnahmen in den Gebäudegrundriss (s. ausführliche Erläuterungen in der Begründung des Ursprungs-Bebauungsplanes) resultieren. So bedingen die vorgegebenen Stellen für direkte Zufahrten von der Straße sowie die beschränkte Tiefe zur nördlich folgenden Planstraße hier die gewählte Aufteilung in relativ kleine Grundstücke. Die Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke ist recht gering, da aufgrund des Höhenversatzes nach Südwesten keine wesentliche Minderung der Belichtung eintreten wird.

Zum anderen liegt das Grundstück Nr. 1 (Flst. 148) unmittelbar neben einer festgesetzten Öffentlichen Grünfläche (Spielplatz), sodass hier das Erfordernis eines größeren Zuschnittes zur Erzielung ausreichender Pufferflächen gegenüber dem Nachbargrundstück geringer ist.

Da keine nennenswerten städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die dagegen sprechen, sollte die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausgrundstücke für diese beiden Grundstücke auf 360 qm reduziert werden.

Auch für das für eine Einzelhausbebauung vorgesehene Flurstück 195 in Flur 3 (Baugrundstück Nr. 48 im Bebauungsplan) ist im rechtskräftigen Plan eine Mindestgrundstücksgröße von 450qm festgesetzt, die von dem nun bei der Umlegung festgelegten Grundstück (441qm) nicht ganz erreicht wird. Die Festsetzung der Mindestgröße für dieses Baugrundstück wird auf 430qm reduziert.

Die übrigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung für die betroffenen Grundstücke können unverändert weiter bestehen bleiben.

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. Auch die Hinweise aus dem Bebauungsplantext des Ursprungs-Bebauungsplanes sind weiterhin zu beachten.

Zur zeichnerischen Darstellung ist Plan 1 (im Maßstab 1:500) beigelegt, aus dem die drei Teilbereiche mit den zeichnerischen Änderungen (Festsetzungen Ziffern 1. bis 3. sowie Ziffer 5.) ersichtlich sind.

### 3. Beurteilung der Änderung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes

Beim Vergleich des rechtswirksamen Bebauungsplanes 'Sonnenberg' mit den einzelnen Änderungen wird - auch ohne differenzierte Bilanzierung – sofort deutlich, dass der durch die Umplanung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild **unverändert** bleibt. Weder die neuen Grundstücksaufteilungen noch die in Kapitel 2 erläuterten Anpassungen bewirken nennenswerte Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild oder für die sonstigen Schutzgüter. Durch die Festlegung einer Einzelhausbebauung (E) statt der bisherigen Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern (ED) auf den südlichen Grundstücken in Teilbereich 2 (Flurstücke 175-178) wird auch gleichzeitig die Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,3 reduziert, sodass hier die Flächenneuversiegelung (mit den bekannten Nachteilen auf Boden- und Grundwasserhaushalt) sogar geringer ausfällt, die Eingriffsintensität somit gemindert wird.

Auch die naturnahe Oberflächenwasserbewirtschaftung ist - trotz der entfallenden Leitungsrechte für die Regenwasserableitung auf den privaten Grundstücken - nach wie vor gewährleistet; die differenzierte Entwässerungskonzeption wurde mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Mainz) abgestimmt.

Somit sind keine Maßnahmen zum **Ausgleich** für einen Eingriff erforderlich, denn: *"Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren"* (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Auch ein Erfordernis, zusätzliche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen festzusetzen, die über die entsprechenden Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes hinausgehen, ist nicht gegeben.