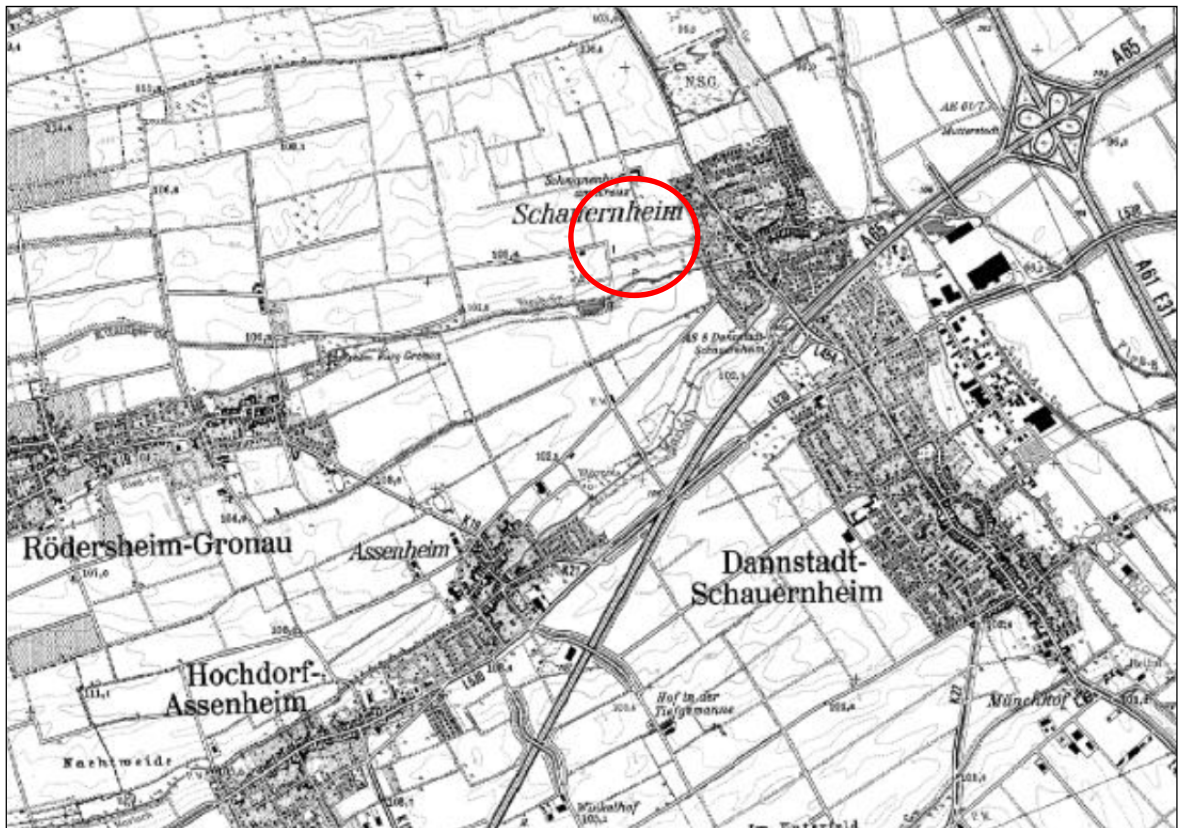


# GEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM

---



## BEBAUUNGSPLAN „SCHAUERNHEIM- WEST“ – ÄNDERUNG II

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

### BEGRÜNDUNG

**Satzungsfassung**

Bearbeitungsstand: 22.05.013



STADTPLANUNG+  
ARCHITEKTUR  
FISCHER

Mittelstraße 16  
68169 Mannheim  
t +49 (0)621 7934 -12  
f +49 (0)621 7934 -87  
kontakt@stadtplanungfischer.de

**B E G R Ü N D U N G** gem. BauGB

**1. Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan „Schauernheim West“ der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim ist mit der Bekanntmachung am 14.07.2006 in Kraft getreten. Im westlichen Ortsrandbereich von Schauernheim wurden insgesamt rund 10,05 ha für die Erschließung eines Wohngebietes ausgewiesen. Einbezogen in den Bebauungsplan sind auch bereits bebaute Grundstücke an der Dürkheimer Straße bzw. am Alsheimer Weg sowie eine Grünzone entlang des Stechgrabens im Süden des Gebietes und daran angrenzende Ausgleichsflächen. Dieser Bebauungsplan gilt weiterhin, bis auf die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung betreutes Senioren-Wohnen, Seniorenwohn- und Pflegeheim, Mehrgenerationenhaus im Süden des Plangebietes und geringfügigen Anpassungen und kleinen Änderungen der Festsetzungen in drei weiteren Teilbereichen des Bebauungsplanes. Die Bebauungsplanänderung „Schauernheim West- Änderung I und Aufhebung I“ der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim ist mit der Beschlussfassung als Satzung am 29.01.2008 in Kraft getreten.

Diese Änderungen werden jedoch im Geltungsbereich der Änderung II durch diese ersetzt und sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Schauernheim West Änderung II“ für dessen Geltungsbereich nicht mehr zu beachten. Ziel der zweiten Änderung ist es, den Bebauungsplan den Anforderungen an eine bedarfsgerechte wirtschaftliche Nutzung der Fläche als Seniorenzentrum anzupassen (Teilbereich A- Sondergebiet). Ein Investorenentwurf sieht eine aufgelockerte gegliederte Bebauung mit unterschiedlichen Höhen der einzelnen Gebäude vor.

Außerdem hat sich gezeigt, dass in drei Teilbereichen eine geringfügige Anpassung und kleinere Änderungen der Festsetzungen zweckmäßig sind. Dies betrifft:

- **Teilbereich B 1:** der Bereich mit festgesetzter Haus- Hof- Bauweise soll umgeplant und darauf Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt werden,
- **Teilbereich B 2:** die Verschiebung einer östlichen Baugrenze nach Osten um die Bebaubarkeit eines Grundstücks zu verbessern,
- **Teilbereich B 3:** die Änderung eines „Fußweges“ als „Fuß- und Radweg“ sowie die Fortsetzung des Weges über den Stechgraben bis zum Flurstück mit der Nummer 2175 und die geplante Aufweitung des Stechgrabens im Nebenschluss.

**Teilbereich A (Sondergebiet):**

Bedingt durch die demographische Entwicklung ist in der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim zukünftig ein größerer Bedarf an Einrichtungen für alte Menschen zu erwarten. Diese Einrichtungen und Betreuungsangebote sollen innerhalb der Verbandsgemeinde in einem Bereich zusammengefasst werden. Die Planung sieht für die verschiedenen Bedürfnisse und Angebote an die Senioren die Unterbringung in unterschiedlich gestalteten Baukörpern vor. Die Flächen befinden sich mit direktem Bezug zum Grünzug entlang des Stechgrabens im Süden des Neubaugebietes Schauernheim West.

Das Plangebiet war bereits in der ersten Änderung des Bebauungsplanes für diese Nutzung vorgesehen und dazu als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Durch die bisherige Ausweisung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche können jedoch nicht alle geplanten Funktionen und vorgesehenen Angebote umgesetzt und ausreichend planerisch gesteuert werden. Da Einrichtungen auch von privater Seite errichtet und betrieben werden sollen, ist eine Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf in diesem Fall nicht möglich. Gemeinbedarfsflächen können nur in dem Fall festgesetzt werden, wenn eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird und ein privatrechtliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Mit der Beteiligung privater Betreiber an den Einrichtungen ist diese Voraussetzung nicht gegeben. Daraus ergibt sich unter anderem die Notwendigkeit der Planänderung.

Eine Ausweisung der Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ ist nicht möglich, da im Gebiet alle Facetten von seniorengerechtem Wohnen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Einrichtungen, wie z.B. Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen, bedient werden sollen, aber Nutzungen, die in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig wären, nicht zugelassen werden sollen. Ansonsten müssten die Nutzungen so stark beschränkt werden, dass die allgemeine Zweckbestimmung nicht mehr gewahrt wäre. Andererseits sollen auch Einrichtungen geschaffen werden, die ihre Dienste über das Sondergebiet hinaus anbieten dürfen (Friseur, Café, etc.). Damit unterscheidet sich das Nutzungsspektrum von dem eines Allgemeinen Wohngebietes.

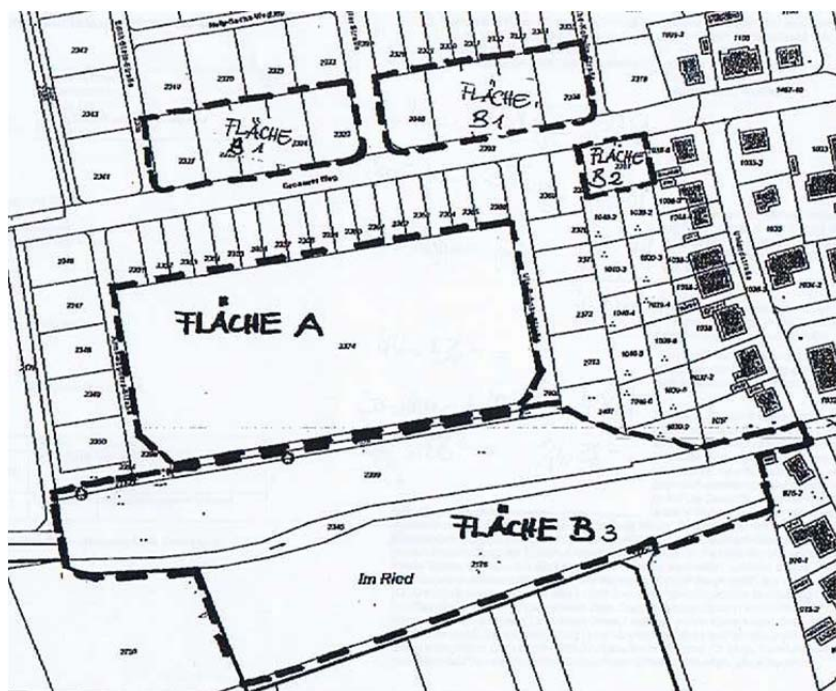
Da die erforderlichen Einrichtungen innerhalb der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Fläche für Gemeinbedarf und in einem WA (Allgemeines Wohngebiet) nicht realisiert werden können, soll im Bebauungsplan dieser Bereich als „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt werden, welches speziell auf die planerischen Ziele hinsichtlich der verschiedenen zulässigen Nutzungsformen abgestimmt wird. In einem Sondergebiet kann genau definiert werden, welche Nutzungen zulässig sind. Die Bereiche SO 1- 4 im Sondergebiet werden mit der Zweckbestimmung „barrierefreies Wohnen für Senioren und pflegebedürftige Personen, Mehrgenerationenhaus“ und die Bereiche SO 5- 6 mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Pflegeheim, Mehrgenerationenhaus“ festgesetzt. Somit kann das entsprechende Planungsziel ausreichend definiert und planerisch gesichert werden.

Eine weitere Notwendigkeit ergibt sich aus den unterschiedlichen Höhen der geplanten Baukörper. In dem vorliegenden Entwurfskonzept wird die bisher einheitliche Höhenfestsetzung durch einzelne Baukörper überschritten, andere Gebäude nutzen die zulässige Höhe nicht aus. Um das Vorhaben umsetzen zu können, sollen jetzt die Gebäudehöhen differenziert zugelassen werden.

Der jetzt zu überplanende Bereich lag bereits teilweise im Änderungsbereich B des Bebauungsplanes „Schauernheim West- Änderung I und Aufhebung I“, dieser wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schauernheim- West- Änderung II“ aufgehoben und soll erneut geändert werden, so dass hier ein Vorhaben mit altengerechten Wohnungen realisiert werden kann. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan „Schauernheim West“ in den entsprechenden Bereichen zu ändern.

## 2. Lage und Größe

Das Plangebiet umfasst mehrere Teilbereiche des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Schauernheim West“ und Teilbereiche des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Schauernheim West- Änderung I und Aufhebung I“.



**Abbildung 1:**  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schauernheim West – Änderung II“  
(Quelle: Gemeinde Dannstadt- Schauernheim)

**Teilbereich A (Sondergebiet), rd. 10.510 m<sup>2</sup>:**

Der Bereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südliche Grenze der Grundstücke Gronauer Weg 7-37 (Flurstücksnummern 2366-2351).

Im Osten durch die westliche Grenze der geplanten Ute-Runke-Straße.

Im Süden durch die Nordgrenze des Weges mit der Flurstücksnummer 2398.

Im Westen durch die östliche Grenze der geplanten Renate-Stumpf-Straße.

**Teilbereich B 1, rd. 4605 m<sup>2</sup>:**

Änderung im Bereich der Grundstücke Gronauer Weg 2- 20 (Flurstücksnummern 2327, 2326, 2325, 2324, 2323, 2340, 2339, 2338, 2337, 2336).

**Teilbereich B 2, rd. 450 m<sup>2</sup>:**

Änderungen im Bereich des Grundstücks Gronauer Weg 1 (Flurstücksnummer 2367).

**Teilbereich B 3, rd. 14.800 m<sup>2</sup>:**

Der Bereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden von der nördlichen Grenze des Weges mit den Flurstücksnummern 2395 und 2398, der Verlängerung des Weges durch die Anna- Seghers- und die Ute- Ruhnke Straße sowie der südlichen Grenze der Flurstücke mit den Flurstücksnummern 2401, 1039/9 und 1037 (Uhlandstraße 16).

Im Osten von der Verlängerung der östlichen Grenze des Grundstücks Uhlandstraße 16 (Flurstücksnummer 1037) auf die Nordgrenze des Grundstücks Uhlandstraße 18 (Flurstücksnummer 976/2) und der westlichen Grenze des Grundstücks Uhlandstraße 18 bis zur Südgrenze des Wegs mit der Flurstücksnummer 2177.

Im Süden von der Südgrenze des Weges mit der Flurstücksnummer 2177 bis zur Verlängerung der östlichen Grenze des Weges mit der Flurstücksnummer 2175 auf die Nordgrenze des Weges Flurstücksnummer 2177 sowie von der Südgrenze der Ausgleichsfläche am Stechgraben (Flurstücksnummer 2178).

Im Westen von der Westgrenze der Ausgleichsfläche am Stechgraben, der Südgrenze des Stechgrabens sowie der Verbindung nach Norden auf den Weg mit der Flurstücksnummer 2398.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt- Schauernheim wird der Teilbereich A des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund des fortschreitenden demografischen Strukturwandels besteht eine vermehrte Nachfrage nach barrierefreien Einrichtungen und Betreuungsangeboten für Senioren und pflegebedürftige Personen.

Um dieser Entwicklung zu entsprechen, wird der Teilbereich A als „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt. Die Festsetzung als Sondergebiet weicht von der Darstellung im Flächennutzungsplan zwar ab, mit der geplanten Nutzung, bei der die Wohnfunktion für Senioren und pflegebedürftige Personen im Vordergrund steht, sind die grundlegenden Nutzungsziele jedoch weitestgehend gewahrt und die städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

Da die Bebauungsplanänderung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, d.h. es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Innenentwicklung, kann der Bebauungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **4. Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB**

Das Änderungsverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Voraussetzung zur Anwendung des § 13 a BauGB ist:

- dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegt,
- dass die festgesetzte zulässige Grundfläche eine festgelegte Größe von 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- dass kein UVP- pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB),
- und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen.

Die Frage, ob es sich bei der geplanten Festsetzung des Sondergebietes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann an dieser Stelle mit „ja“ beantwortet werden, da der Änderungsbereich an allen 4 Seiten von Baugebieten umgeben ist.

Der gesamte Geltungsbereich des Änderungsbereiches ist rund 30.365 m<sup>2</sup> groß. Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Die mögliche zulässige Grundfläche aus den Bereichen A und B 1- 3 bleibt mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Die Umgebungsnutzung ist überwiegend Wohnen. Es handelt sich um eine bestehende Bauleitplanung, deren Baurecht an die neue Nutzung angepasst wird. Zum Teil wurde die Planung bereits umgesetzt. Das geplante Vorhaben mit der Festsetzung als Sondergebiet für barrierefreies Wohnen für Senioren und pflegebedürftige Personen bzw. für ein Seniorenwohn- und Pflegeheim/ Mehrgenerationenhaus entspricht den Zielen der Gemeinde und ermöglicht es, den bestehenden Bedarf an solchen Einrichtungen im Gemeindegebiet zu verwirklichen.

UVP- pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Aufstellung nicht begründet. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Anhaltspunkte auf eine mögliche Beeinträchtigung von FFH- Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB, da es sich bei der baulichen Nachverdichtung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kommen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens zum Einsatz. Demnach kann auf die formelle frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Es ist nur die öffentliche Auslegung und eine Behördenbeteiligung durchzuführen. Die Beteiligten erhalten eine angemessene Frist für die Abgabe ihrer Stellungnahmen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Es entfällt die Erforderlichkeit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Dennoch sind die Umweltbelange bei der Planung zu beachten.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Der Änderungsbereich ist vollständig an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

## **6. Verkehr**

Das Gebiet ist bereits erschlossen.

## **7. Begründung der Änderungen**

### **7.1. Teilbereich A**

Zur Deckung des Bedarfs an Einrichtungen für Senioren sollen im Plangebiet die erforderlichen Flächen bereitgestellt werden. Zwischen den beiden Stichstraßen, nördlich der Grünzone am Stechgraben, ist eine rd. 10.510 m<sup>2</sup> große Fläche als sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Die genaue Art der Einrichtung steht noch nicht fest. Zugelassen werden sollen deshalb verschiedene Einrichtungen, die den Bedürfnissen von Senioren entsprechen können. Dazu zählen:

- **Betreutes Senioren-Wohnen**

Die Wohnungen werden altengerecht und barrierefrei errichtet, so dass die alten Menschen selbständig in ihren Wohnungen oder in speziellen Einzel- und Gruppenwohnungen leben können. Ergänzt wird das Seniorenwohnen um Angebote von Betreuungsleistungen, haustechnischen- und Pflegedienstleistungen, die nach Bedarf in Anspruch genommen werden können.

- **Seniorenwohn- und Pflegeheim**

Ein Seniorenwohn- und Pflegeheim ist eine Heimeinrichtung zur Unterbringung, Betreuung und Pflege alter Menschen und ergänzt das o.g. betreute Senioren-Wohnen. Hierzu kann auch die Unterbringung in einer Tagespflegeeinrichtung vorgesehen werden.

- **Mehrgenerationenhaus**

Das Mehrgenerationenhaus ist ein offener Ort für den Austausch von Menschen verschiedenen Lebensalters. Es vernetzt Nachbarschaftshilfe und soziale Dienstleistungen wie z.B. Kinderbetreuung, Seniorenakademie, Beratungen, Hilfsdienste etc.

Die Fläche für das Sondergebiet wird hinsichtlich der Zweckbestimmung und der zulässigen Nutzungen untergliedert, da verschiedene Nutzungen im Plangebiet realisiert werden sollen. Zulässig sind in den jeweiligen Bereichen die Nutzungen folgender Art:

**Sondergebiet 1- 4:** barrierefreies Wohnen für Senioren und pflegebedürftige Personen, Mehrgenerationenhaus,

**Sondergebiet 5- 6:** Seniorenwohn- und Pflegeheim, Mehrgenerationenhaus.



Um das Angebot an Einrichtungen und Dienstleistungen zu erweitern, sollen ausnahmsweise weitere Nutzungen zugelassen werden, die jedoch insgesamt der Hauptnutzung untergeordnet sind:

- Schank- und Speisewirtschaften, z.B. als Café, Bistro, Restaurant, das als Begegnungsstätte der Bewohner und auch von Gästen von außerhalb genutzt werden kann und soll.
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Gebäude und Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens (Ärzte, Krankengymnasten, o.ä.)
- Gebäude und Räume für Dienstleistungen für Pflege und Gesundheit (Masseur, Friseur, Nagelstudio, Apotheke o.ä.)
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Bedienstete
- Beherbergungseinrichtungen für Angehörige
- Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen
- Nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Frisöre)

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, der GRZ und der Traufhöhe und der Bauweise definiert. Da noch nicht feststeht, an welcher Stelle die Gebäude genau stehen werden und um eine möglichst große Flexibilität der Bebauung zu ermöglichen, wurde das Baufenster großzügig dimensioniert. Die Begrenzung der Baukörper erfolgt durch die Festsetzung der GRZ. Bei der vorliegenden Planung wird die zulässige GRZ auf 0,4 begrenzt. Die weitere Versiegelung durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, etc. führt dazu, dass die maximal zulässige GRZ von 0,6 leicht überschritten wird. Eine Anpassung des Bebauungsplans in diesem Bereich wird als unschädlich angesehen. Um den notwendigen Spielraum für die weitere Planung zu schaffen, darf die zulässige Grundfläche von 0,4 durch die oben genannten Garagen, Stellplätze, etc. bis um 75 % überschritten werden. Damit ist eine Überschreitung der GRZ inklusive der Nebenanlagen auf 0,7 möglich.

In Bezug auf die Traufhöhen gibt es differenzierte Festsetzungen. Zum einen werden die Höhenfestsetzungen an der angrenzenden Nutzung orientiert. Daher ist im Bereich SO1 (angrenzend an die geplante Doppelhausbebauung) nur eine Firsthöhe von 11.50 m zulässig. Im zentralen Bereich SO2 sind dagegen 14.50 m gestattet. Zum anderen orientieren sich die Höhenfestsetzungen an der geplanten Nutzung. Demgemäß sind in den verschiedenen Bereichen unterschiedliche Höhen festgesetzt:

**Bereich SO 1 und SO 4:**

Im Bereich der Gebäude mit barrierefreien Wohnungen sind zwei Zonen mit unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen und unterschiedlicher Geschossigkeit zulässig. Im Norden (angrenzend an die Doppelhäuser) sowie im Süden (am Ortsrand) zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss, Traufhöhe max. 9,00 m und eine Firsthöhe von max. 11,50 m.

Der Begriff des Staffelgeschosses bezeichnet Geschosse, die gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen.

**Bereich SO 2:**

Im zentralen Bereich sind drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss mit einer Traufhöhe von max. 12,0 m und einer Firsthöhe von max. 14,50 m zulässig.

**Bereich SO 3:**

Im Bereich der Wohnhäuser am südwestlichen Rand des Sondergebietes (Seniorenbungalows) sind max. ein Vollgeschoss sowie ein Dachgeschoss bei einer Traufhöhe von max. 6,50 m und einer Firsthöhe von max. 11,0 m zulässig, insbesondere auch deshalb weil die Festsetzungen bei der Ortsrandbebauung im übrigen Plangebiet bei den Einzelhäusern ebenfalls nur ein Vollgeschoss zulassen.

**Bereich SO 5:**

Im Bereich des Seniorenzentrums ist die zulässige Traufhöhe mit 9,50 m festgesetzt. Der Spielraum für die Geschossanordnung wird dadurch gegenüber den Bereichen SO1 und SO4 erhöht und so den Anforderungen an die geplanten Nutzungen und Bauformen angepasst. Trotzdem soll die Gebäudehöhe die angrenzenden Wohngebäude nicht weit überragen. Deshalb wurde die Gesamthöhe der Gebäude auf 12,50 m und max. drei Vollgeschosse + ein Dachgeschoss begrenzt.

**Bereich SO 6:**

Im Bereich des geplanten Cafés/ Restaurants sind max. zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss und eine Traufhöhe von max. 6,50 m und eine Firsthöhe von max. 11,0 m zulässig.

In den Bereichen SO 1- 4 und 6 gilt die „offenen Bauweise“ und im Bereich SO5 die „abweichende Bauweise“, da in diesem Bereich Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Zur Begrünung des Teilbereichs A sind auf der öffentlichen Grünfläche im Sondergebiet gemäß der Plandarstellung Laubbaum- Hochstämme entlang des angrenzenden Fußweges zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensiv genutzte Gräser- und Kräuterfluren durch eine Initialsaat anzulegen.

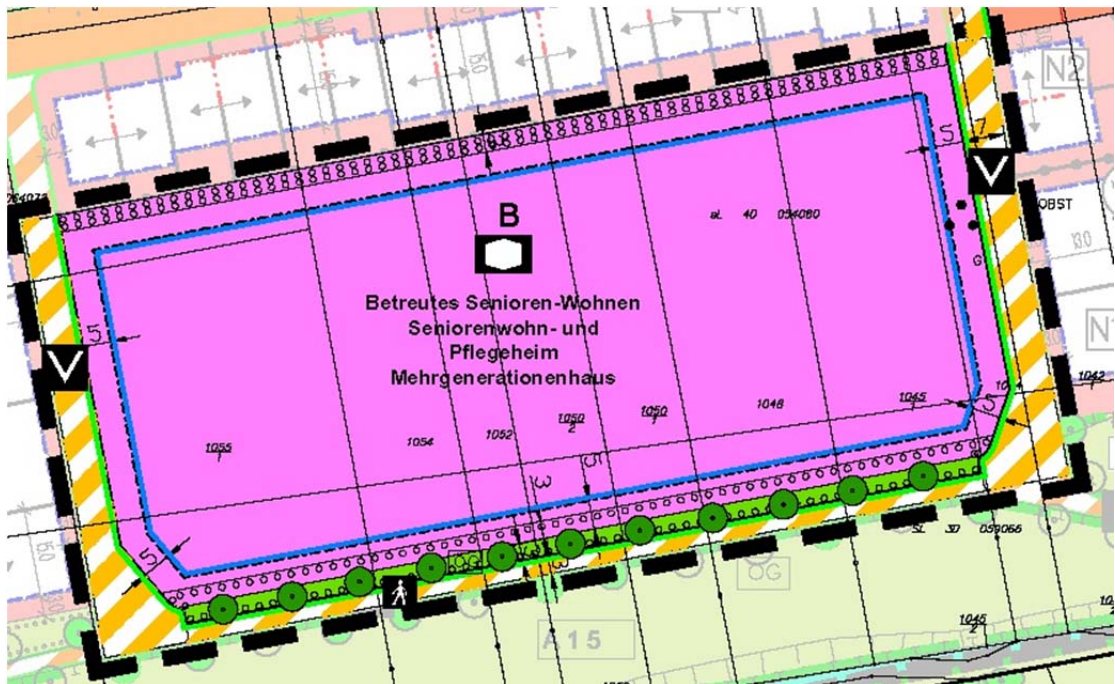
Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wurde ein mind. 3 m breiter bepflanzter Grünstreifen festgesetzt, der das Gebiet von den benachbarten Wohngrundstücken trennt und die unterschiedlichen Nutzungen gliedert. Gleichzeitig wird damit der Übergang zwischen der Doppelhausbebauung und den Gebäuden der Einrichtungen des Seniorenwohnens gestaltet.

Die Festsetzung zu den Dachformen lautet für das Gebiet wie folgt: Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder Pultdächer auszuführen. Zeltedächer sind ebenfalls zulässig, Flachdächer sind nicht zulässig.

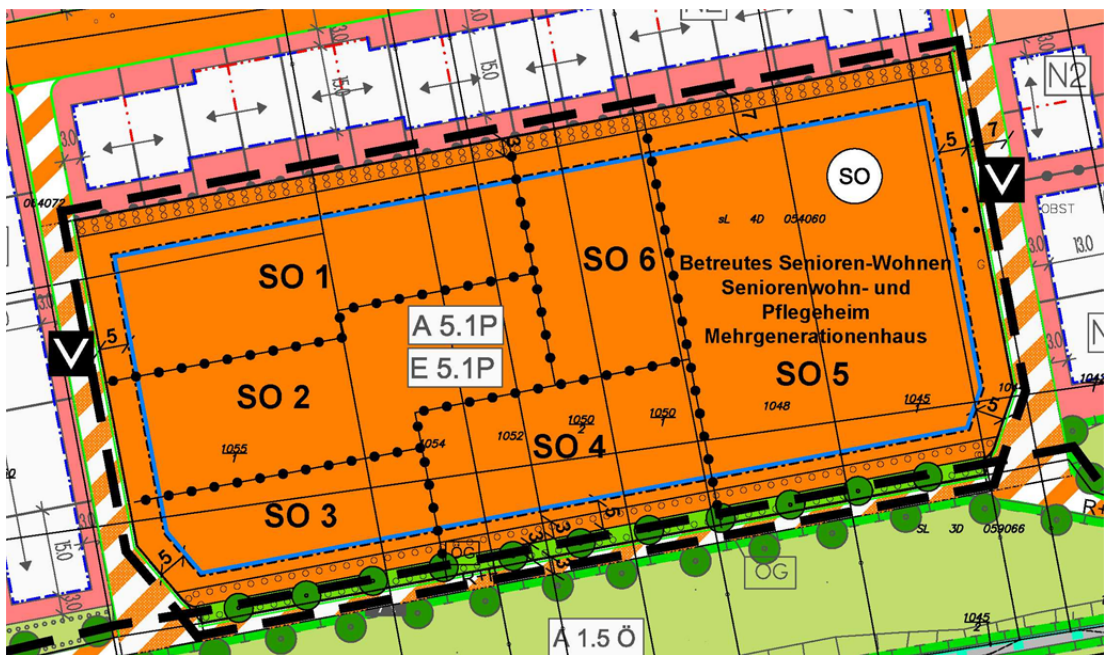
Abweichend von den oben genannten Bestimmungen muss im Bereich Nr. 1, 2 und 4 des Sondergebietes das zulässige Dachgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden und darf kein Vollgeschoss sein, damit die Gebäude in diesen Bereichen weniger massiv wirken. Das Staffelgeschoss ist gemäß den textlichen Festsetzungen gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses um mindestens 1,0 m zurückzusetzen; im Bereich des Gebäuderücksprungs beim Zugang bzw. bei den Treppenhäusern/ Fahrstuhlschächten ist dies nicht erforderlich.

Bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen sind neben den vorgenannten Dachformen auch Flach- und Pultdächer zulässig. Bei einer zulässigen Traufhöhe von 9,50 m und einer Firsthöhe von 12,50 m könnten Dächer mit sehr hohem Neigungswinkel entstehen. Dementsprechend wird eine zulässige Dachneigung von 20°- 25° festgesetzt.

Planzeichnung: Alte Darstellung „Schauernheim West- Änderung I“ (wird aufgehoben)



Planzeichnung: Neue Darstellung Änderung II



**Abbildung 2:**  
Gegenüberstellung Planausschnitt der bisherigen Darstellung im BPlan „Schauernheim West- Änderung I“ und Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schauernheim West – Änderung II“

In der Summe werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung eingehalten und es ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen bei der Höhe der baulichen Anlagen.

## 7.2 Teilbereich B 1

Im Bereich nördlich der Gronauer Straße N. 3 + 3.1 ist im Bebauungsplan „Schauernheim-West Änderung I“ die Haus- Hof- Bauweise festgesetzt. Die Haupthäuser stellen eine einseitige Grenzbebauung dar, sie werden über Garagen oder Nebengebäude miteinander verbunden. Die Haus- Hof- Bauweise ist eine typische in der Region und auch im Ortskern von Schauernheim vorzufindende Bauweise, daher wurde diese Art der Bebauung auch in diesem Baugebiet festgesetzt. Die Nachfrage nach Baugrundstücken in anderen Baugebieten der Verbandsgemeinde zeigt aber, dass momentan der größte Bedarf nach freistehenden Einfamilienhäusern bei kleinen bis mittleren Bauplatzgrößen besteht. Es ist davon auszugehen, dass die Vermarktung der Grundstücke mit Haus- Hof- Bauweise eher schwierig ist aufgrund der strengeren Festsetzungen. Daher soll dieser Bereich umgeplant und Einzelhäuser festgesetzt werden. Die 10 Grundstücke sind bis auf eins alle im Eigentum der Ortsgemeinde. Die Eigentümerin des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 2340 hat gegen die Überplanung des Bereichs ebenfalls keine Bedenken.

Die Grundstücke haben eine Größe von 401 m<sup>2</sup>- 525 m<sup>2</sup>. Die Abmessung der kleineren Grundstücke mit ca. 14 m x 28 m ist für freistehende Einzelhäuser etwas zu schmal. Die Grundstücke der Ortsgemeinde können im Zuge der Vermarktung bei Bedarf aber neu aufgeteilt werden. Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 2340 soll mit seinen Abmessungen erhalten bleiben. Es soll ein durchgehendes Baufenster gesetzt werden.

Die Änderung im Bereich der Grundstücke Gronauer Weg 2- 20 (Flurstücksnummern 2327, 2326, 2325, 2324, 2323, 2340, 2339, 2338, 2337, 2336) wird schließlich eine Einzelhausbebauung entsprechend der Festsetzungen für Einzelhausbebauung im Ursprungsbebauungsplan (Nutzungsschablone N 1) festgesetzt. Zulässig sind max. zwei Geschosse mit einer Traufhöhe von max. 6,50 m und einer Firshöhe von max. 11,0 m und einer Dachneigung von 25°- 38°. Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Pultdächer sind nur als versetzte Pultdächer zulässig. Zeltdächer sind ebenfalls zulässig, Flachdächer sind nicht zulässig.

Planzeichnung: Alte Darstellung „Schauernheim West- Änderung I“ (wird aufgehoben)



Planzeichnung: Neue Darstellung Änderung II



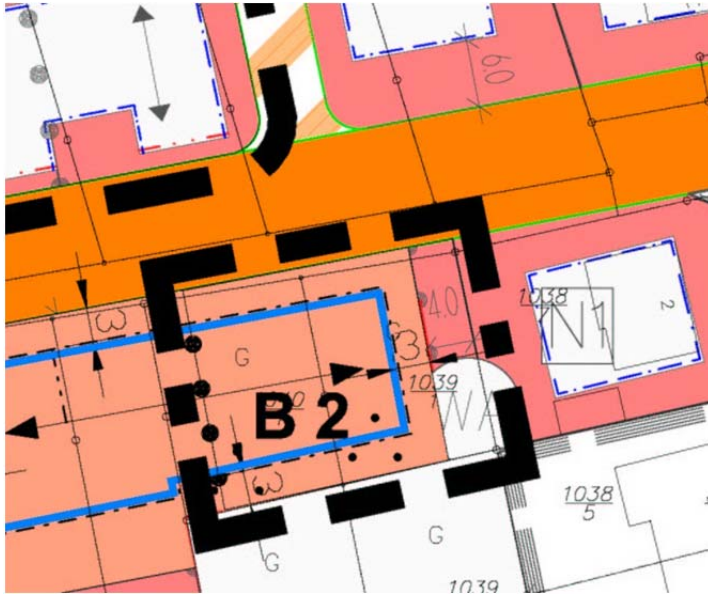
**Abbildung 3:**  
Gegenüberstellung Planausschnitt der bisherigen Darstellung im BPlan „Schauernheim West“ und Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schauernheim West – Änderung II“

Es werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung eingehalten und es ergeben sich keine Veränderungen der Höhe der baulichen Anlagen.

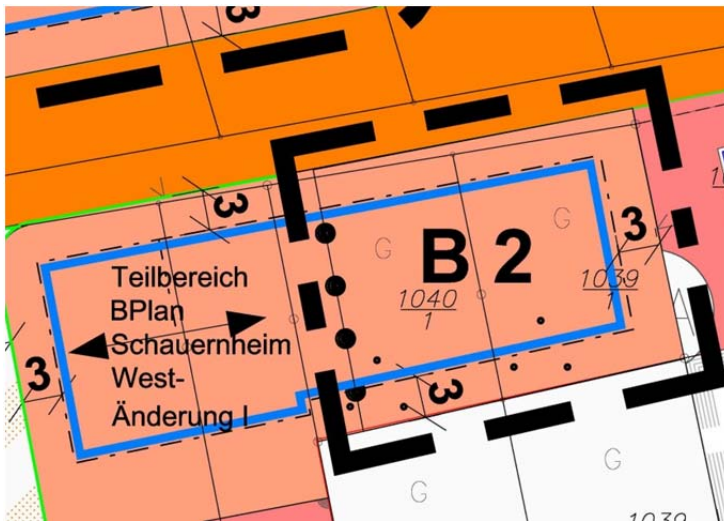
### 7.3 Teilbereich B 2

Auf dem Grundstück Gronauer Straße mit der Flurstücksnummer 2367 im Eigentum der Ortsgemeinde ist die überbaubare Fläche zu gering festgesetzt. Die östliche Baugrenze soll in Richtung Osten verschoben werden.

Planzeichnung: Alte Darstellung „Schauernheim West- Änderung I“ (wird aufgehoben)



Planzeichnung: Neue Darstellung Änderung II



**Abbildung 4:**  
Gegenüberstellung Planausschnitt der bisherigen Darstellung im BPlan „Schauernheim West- Änderung I“ und Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schauernheim West – Änderung II“

## 7.4 Teilbereich B 3

Am südlichen Rand des Baugebietes verläuft ein Weg, der auch die beiden Stichstraßen Renate- Stumpf- Straße und Ute- Ruhnke- Straße verbindet und als „Fußweg“ bezeichnet ist. Unterdessen wurde der Anschluss dieses Weges als Geh- und Radweg an das bestehende Wegenetz geplant. Das Wegenetz soll langfristig gesehen erweitert werden, um auch die Attraktivität des Baugebietes und des Seniorenzentrums zu erhöhen. Der Weg soll insgesamt als „Fuß- und Radweg“ festgesetzt und nach Süden und Westen erweitert werden. Eine Verbreiterung ist nicht erforderlich, da er bereits mit einer Breite von 2,50 m geplant war. Zur Erweiterung des Rad- und Fußweges wird notwendigerweise eine Brücke über den Stechgraben geplant, um den Rad- und Fußweg nördlich des Stechgrabens mit dem Fahrweg südlich des Stechgrabens verbinden zu können und somit die Erreichbarkeit des Seniorenzentrums verbessern zu können.

Planzeichnung: Alte Darstellung „Schauernheim West- Änderung I“ (wird aufgehoben)



Planzeichnung: Neue Darstellung



### Abbildung 5:

Gegenüberstellung Planausschnitt der bisherigen Darstellung im BPlan „Schauernheim West- Änderung I“ und Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schauernheim West – Änderung II“



## **8. Eingriffs- Ausgleichsregelung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schauernheim West“ wurde auch die Erstellung eines Fachbeitrages Naturschutz dazu erforderlich. Dieser wurde mit dem Stand April 2006 in den Bebauungsplan „Schauernheim West“ integriert. Dieser Bebauungsplan und der Fachbeitrag Naturschutz gelten weiterhin.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Schauernheim West“ sowie des Bebauungsplans „Schauernheim West- Änderung I und Aufhebung I“ werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Schauernheim West- Änderung II“ teilweise ersetzt oder ergänzt. Mit der Aufstellung der Änderung II wird auch eine Änderung des Fachbeitrags Naturschutz erforderlich.

### Bearbeitungsbereiche des Fachbeitrags Naturschutz:

#### Teilbereich A:

Zur Deckung des Bedarfs an Einrichtungen für Senioren sollen im Plangebiet die erforderlichen Flächen bereitgestellt werden. Dieser Bereich umfasst eine ca. 10.510 m<sup>2</sup> große Fläche.

Für diesen Bereich ist eine Änderung des Fachbeitrags Naturschutz erforderlich.

#### Teilbereich B 1:

Der Bereich mit festgesetzter Haus- Hof- Bauweise soll umgeplant und Einzelhäuser in offener Bauweise sollen festgesetzt werden.

Für diesen Bereich ist keine Änderung des Fachbeitrags Naturschutz erforderlich.

#### Teilbereich B 2:

Verschiebung einer östlichen Baugrenze nach Osten, um die Bebaubarkeit eines Grundstücks zu verbessern.

Für diesen Bereich ist keine Änderung des Fachbeitrags Naturschutz erforderlich.

#### Teilbereich B 3:

Die Änderung eines „Fußweges“ als „Fuß- und Radweg“ sowie die Fortsetzung des Wegs über den Stechgraben bis zum Flurstück mit der Nummer 2175 und die geplante Aufweitung des Stechgrabens im Nebenschluss.

Für diese Bereiche ist eine Änderung des Fachbeitrags Naturschutz erforderlich.

Außerdem soll die voraussichtlich notwendige Ausgleichsfläche an der nördlichen Gemarkungsgrenze zu Fußgönheim hin realisiert werden: Gemarkung Schauernheim, Gewanne „Auf der Weide“, auf einer Teilfläche des Grundstücks 760/ 4. Die Ausgleichsfläche schließt nördlich an das auf der Fläche bestehende Feldgehölz an. Der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche wird wie folgt begrenzt:

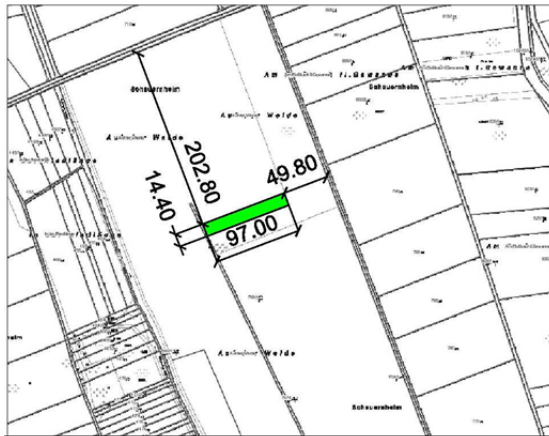
Im Westen von einer Parallelen 146,8 m westlich der westlichen Grundstücksgrenze des Weges mit der Flurstücksnummer 760/ 4.

Im Norden von einer Parallelen 202,8 m südlich der südlichen Grundstücksgrenze des Grenzweges mit der Flurstücksnummer 2488/ 7.

Im Osten von einer Parallelen 49,8 m westlich der westlichen Grundstücksgrenze des Weges mit der Flurstücksnummer 760/ 4.

Im Süden von einer Parallelen 217,2 m südlich der südlichen Grundstücksgrenze des Grenzweges mit der Flurstücksnummer 2488/ 7 (nördliche Begrenzung des Feldgehölzes).

Hier liegen auch die Ausgleichsflächen zum Gewerbegebiet Dannstadt- Ost, Erweiterung I und II. Anzustreben ist eine Vernetzung zwischen Wiesengraben und Floßbach entlang des Grenzwegs.



**Abbildung 6:**  
Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche, Gemarkung Schauernheim, Gewanne „Auf der Weide“,  
Quelle: Fachbeitrag Naturschutz, Maßnahmenplan, Büro für Freiraumplanung Stiegele

## 8.1 Teilbereich B 3- zusätzlich zu den Maßnahmen Fachbeitrag Naturschutz 2006

### Konfliktsituation 1.1:

Versiegelung von biologisch aktiver Fläche durch den geplanten Ausbau von Verkehrsflächen, Fuß- und Radweg.

**Ersatzmaßnahme E 1.1:** Heckenpflanzung Ersatzfläche, Faktor = 2, Anpflanzung einer Gehölzhecke auf der Ersatzfläche Grundstück Nr. 760/ 4 in der Gemarkung Schauernheim, gem. Plandarstellung (Beschreibung des Geltungsbereichs siehe unter Kapitel 8.)

Gehölzliste B (siehe Fachbeitrag Naturschutz 2006):

Pflanzraster: 1 Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup>  
Sträucher: 2x verpflanzt, o.B. 100- 125  
Heister: 2x verpflanzt, o.B. 175- 200

Mindestens 5% der Gehölze sind als Laubbäume (Heister) vorzusehen.

#### Konfliktsituation 2.1:

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes infolge der geplanten Überprägung des Planungsraums mit technisch konstruktiven Elementen.

**Ausgleichsmaßnahme A 2.1:** Anpflanzung eines standortheimischen Laubbaums STU 16-18 je 8 m angefangene Brückenkonstruktion = 9 Stk. Laubbäume StU 16- 18.

Artenliste: Esche- Fraxinus excelsior, Linde- Tilia cordata „Rancho“, Ulme- Ulmus carpinifolia.

#### Konfliktsituation 2.2 :

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes infolge der geplanten Überprägung des Planungsraums mit technisch konstruktiven Elementen. Bereich Ost, nördlich und südlich des Stechgrabens.

**Ausgleichsmaßnahme A 2.2:** Anpflanzung einer Gehölzhecke entlang der Böschungen, gem. Plandarstellung. Gehölzliste B (siehe Fachbeitrag Naturschutz 2006).

#### Konfliktsituation 3.1:

Gefährdung der vorhandenen Ersatzfläche während des Baubetriebs.

Im Bereich Ost, südlich des Stechgrabens. Maximaler Arbeitsraum 5 m beidseitig des Weges, bzw. der Brückenkonstruktion. Teilweise Inanspruchnahme vorhandener Ersatzflächen während des Baubetriebs.

Im Bereich Ost, geplante Aufweitung des Stechgrabens im Nebenschluss. Maximaler Arbeitsraum 5 m beidseitig der Aufweitung des Stechgrabens im Nebenschluss. Teilweise Inanspruchnahme vorhandener Ersatzflächen während des Baubetriebs.

**Schutzmaßnahme S 3.1:** Die Inanspruchnahme der vorhandenen Ausgleichsflächen durch Befahrung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Baustofflagerung im Bereich der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig. Verdichtungen sind zu vermeiden. Unvermeidbare Verdichtungen sind tiefgründig zu lockern. Nachsaat, die Saatgutmischung, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Vollständige Wiederherstellung des Bestands.

#### Konfliktsituation 4.1:

Gefährdung von vorhandenem Gehölzbestand während des Baubetriebs durch Beschädigung des Stammes und des Wurzelwerks. Abgrabung und Aufschüttungen im Bereich des Wurzelhorizontes. Bodenverdichtung im Bereich des Wurzelhorizontes.

**Schutzmaßnahme S 4.1:** Erhalt und Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes durch geeignete Maßnahmen gem. DIN 18 920<sup>1</sup> „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Gehölzverluste sind artengleich durch Neupflanzungen zu ersetzen. Im Kronentraufbereich sind Erdauffüllungen zu vermeiden. Nicht vermeidbare Auffüllungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 8.2 Teilbereich SO 1- SO 6 - zusätzlich zu den Maßnahmen Fachbeitrag Naturschutz 2006

### Konfliktsituation 5.1:

Zusätzliche Versiegelung im Bereich A von biologisch aktiver Fläche durch Erhöhung der zulässigen Überschreitung der GRZ (0,4) von 50% auf 75%.

**Ausgleichsmaßnahme A 5.1 P:** Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen. Gehölzliste A (siehe Fachbeitrag Naturschutz 2006).

**Ersatzmaßnahme E 5.1. P:** Anpflanzung einer Gehölzhecke auf der Ersatzfläche Grundstück Nr. 760/ 4 in der Gemarkung Schauernheim, gem. Plandarstellung (Beschreibung des Geltungsbereichs siehe unter Kapitel 8.).

Gehölzliste B (siehe Fachbeitrag Naturschutz 2006):

Pflanzraster: 1 Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup>

Sträucher: 2 x verpflanzt, o.B. 100- 125

Heister: 2 x verpflanzt, o.B. 175- 200

Mindestens 5% der Gehölze sind als Laubbäume (Heister) vorzusehen.

## 8.3 Teilbereich B 3 – geplante Aufweitung des Stechgrabens im Nebenschluss

### Konfliktsituation 5.2:

Veränderung der Geländemodellierung infolge der geplanten Aufweitung des Stechgrabens im Nebenschluss. Herstellung einer wechselfeuchten, temporär während der Hochwasserperioden gefluteten Aufweitungsfäche zum Stechgraben.

Bereich südlich des Stechgrabens und östlich der geplanten Brückenkonstruktion über den Stechgraben.

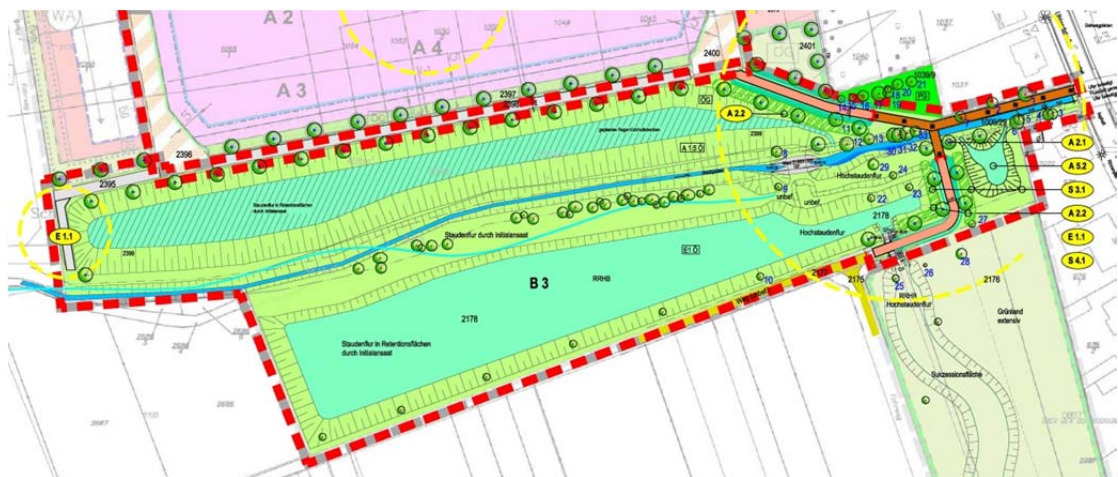
---

<sup>1</sup> **DIN 18 920:** zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin. Diese ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dannstadt- Schauernheim, Abteilung Bauen und Infrastruktur, einzusehen.

**Ausgleichsmaßnahme A 5.2:** Im Bereich der gesamten Aufweitungsfläche ausbringen einer artenreichen Feuchtwiesenmischung bestehend aus zertifiziertem, autochthonem Saatgut aus dem südwestdeutschen Raum.

Im Bereich zwischen der geplanten Aufweitungsfläche und östlich der geplanten Rampen- und Brückenkonstruktion ausbringen einer artenreichen Saatgutmischung für Wiese mittlerer Standorte bestehend aus zertifiziertem, autochthonem Saatgut aus dem westdeutschen Raum.

Hinweis: Die Durchführung der im Fachbeitrag Naturschutz aufgeführten Maßnahmen sind unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.



**Abbildung 7:**  
Planausschnitt aus dem Fachbeitrag Naturschutz, Maßnahmenplan,  
Quelle: Fachbeitrag Naturschutz, Maßnahmenplan, Büro für Freiraumplanung Stiegele

Tabelle:

Konfliktsituation	Ersatz-, Ausgleichs-, Schutzmaßnahme
<b>1.1</b> Bereich Ost, südlich Stechgraben Fuß- und Radweg: 104, 5 m <sup>2</sup> Brücke: 18, 2 m <sup>2</sup> Bereich West, nördlich Stechgraben Fuß- und Radweg: 49, 4 m <sup>2</sup> <b>Summe: 172, 1 m<sup>2</sup></b>	Heckenpflanzung Ersatzfläche, Faktor 2, Verdopplung wegen Wegfall von Ersatzflä- chen gem. Fachbeitrag Naturschutz 2006  <b>E 1.1: Heckenpflanzung 344, 2 m<sup>2</sup></b>
<b>2.1</b> Bereich Ost, nördlich und südlich Stech- Graben Fußgängerbrücke aufgeständert <b>65 m</b>	<b>A 2.1: 9 Stk. Laubbäume STU 16- 18</b>
<b>2.2</b> Bereich Ost, nördlich und südlich Stech- Graben Böschung im Bereich Rampen- konstruktion <b>244, 7 m<sup>2</sup></b>	<b>A 2.2: Heckenpflanzungen 245 m<sup>2</sup></b>
<b>3.1</b> Bereich Ost, südlich Stechgraben Arbeitsraumbreite: <b>max. 5, 0 m</b>	<b>S 3.1: Vollständige Wiederherstellung</b>
<b>4.1</b> Bereich Ost	<b>S 4.1</b>
<b>5.1</b> Teilbereich A GRZ Neu: 7.357 m <sup>2</sup> Teilbereich A GRZ Alt: 6.306 m <sup>2</sup> <b>Zusätzliche Versiegelung: 1.051 m<sup>2</sup></b>	<b>A 5.1 P: gärtnerisch gestaltete Fläche  210, 2 m<sup>2</sup></b> <b>E 5.1 P: Heckenpflanzungen 1.051 m<sup>2</sup></b>
<b>5.2</b> Aufweitungsfäche: 196 m <sup>2</sup> Wiese östl. der geplanten Brücken- konstruktion: 100 m <sup>2</sup>	<b>A 5.2: Wiesensaat 300 m<sup>2</sup></b>

## 9. Umweltprüfung

Durch die Änderungen wird nicht in die Grundzüge der bisherigen Bebauungsplaninhalte eingegriffen. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, durch die Änderung vorbereitet oder begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht nicht.

## 10. Bodenordnung

Die Umlegung wurde bereits durchgeführt. Zur Verwirklichung des konkreten Bauvorhabens werden lediglich Vermessungen erforderlich.

## 11. Beginn der Baumaßnahmen

Der Zeitpunkt der Errichtung der Hochbauten richtet sich nach den zeitlichen Vorstellungen der künftigen Grundstückseigentümer.

Dannstadt-Schauernheim, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Ortsbürgermeister**