



13. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "IM SÄSSEL"

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB
und der Behörden nach § 4 (1) BauGB
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Projekt:

13. Änderung des Bebauungsplans
„Im Sässel“
Begründung

Stand:

05.01.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	5
2.1	Überblick über das formelle Verfahren	5
2.2	Gegenstand der Änderung	5
2.3	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	5
2.4	Eingriffsregelung	6
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION	7
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNGSMASSE	7
5.1	Grünfläche	7

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Bassenheim strebt die 13. Änderung des Bebauungsplans „Im Sässel“ an. Inhalt der 13. Änderung ist die Umwidmung von bisher als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen am östlichen Rand des Bebauungsplangebiets sowie auf dem Flurstück Gemarkung Bassenheim, Flur 16, Nr. 314 (= 129 m²). Künftig sollen diese Flächen als private Grünflächen ausgewiesen werden.

Der wesentliche Grund für die Ortsgemeinde die 13. Änderung herbeizuführen, sind die eigentumsrechtlichen Gegebenheiten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen befinden sich überwiegend im Privateigentum. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünflächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan verfolgte die Ortsgemeinde jedoch das Planungsziel nach Bereitstellung von Flächen, die der Allgemeinheit zugänglich sind.

Ohne „freiwillige“ Mitwirkung des Eigentümers oder ein hoheitliches Verfahren verbleiben die Flächen im privaten Eigentum, so dass unter Wahrung der Eigentumsrechte eine Nutzung als öffentliche Grünfläche nicht umgesetzt werden kann.

Aus planungsrechtlicher Sicht kommt es bei der Festsetzung einer öffentlichen Fläche zwar nicht auf die Eigentumsverhältnisse an. Jedoch wird mit einer planungsrechtlichen Festsetzung die Fläche nicht automatisch öffentlich bzw. für die Allgemeinheit zugänglich. Die planerische Festsetzung als öffentliche Grünfläche allein genügt nämlich nicht, um die Fläche der Allgemeinheit zugänglich zu machen. Hierzu wären weitere rechtliche und tatsächliche Schritte erforderlich wie etwa ein Grunderwerb durch die Ortsgemeinde. Diese Maßnahme wird im vorliegenden Fall an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer scheitern.

Die Bodenordnung, in der die Eigentumsverhältnisse hätten geregelt werden können, wurde mit der Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans schon vollzogen. Somit steht dieses Instrumentarium zur Klärung der Eigentumsverhältnisse nicht (mehr) zur Verfügung.

Gemäß der Textfestsetzung der geltenden 1. Änderung des Bebauungsplans wurden für die festgesetzten öffentlichen Grünflächen ein Pflanzgebot mit dauerhafter Unterhaltung erlassen. Weitergehende Einzelheiten wurden im dazugehörigen Grünordnungsplan festgelegt. Vor diesem Hintergrund hatten die von der 13. Änderung des Bebauungsplans betroffenen Grünflächen für die Allgemeinheit keine unmittelbare Funktion für die Freizeit und Erholung, wie dies bei Grünflächen oftmals der Fall ist.

Die am östlichen Gebietsrand liegenden Flächen zeigen sich vielmehr als zusammenhängende Grünflächen, die als begrünte Pufferzone zwischen dem auf der ehemaligen Bahntrasse verlaufenden Radwanderweg und den privaten Baugrundstücken liegen. Die Zugänglichkeit bzw. Erreichbarkeit zu diesen Flächen ist bisher nur über einzelne, aus dem Baugebiet zur Grünfläche führende Wege gesichert.

Aus „optischer Sicht“ zeigt sich der o.a. Eindruck einer zusammenhängenden Grünfläche. In der Bodenordnung wurden jedoch mehrere selbständige Flurstücke gebildet. Diese eigenständigen Flurstücke passen sich hinsichtlich ihres Zuschnitts, Lage und Form den westlich vorgelegerten privaten Baugrundstücken an und erwecken buchmäßig den Eindruck eines rückwärtigen Grundstücksteils bzw. eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu den bebauten privaten Wohnbaugrundstücken.

Das ursprünglich definierte gemeindliche Planungsziel nach Umsetzung einer öffentlichen Fläche ist somit nicht umsetzbar. Daher besteht aus Sicht der Ortsgemeinde ein planerischer Handlungsbedarf.

Aus diesem Grund strebt die Ortsgemeinde im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans an, deren einziger Inhalt die planungsrechtliche Umwidmung einer öffentlichen in eine private Grünfläche ist. Die im geltenden Bebauungsplan definierten Planinhalte zur „Ausgestaltung“ der Grünfläche bleiben unverändert.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Überblick über das formelle Verfahren

Der Ortsgemeinderat Bassenheim hat in der Sitzung am 21.07.2022 die 13. Änderung des Bebauungsplans „Im Sässel“ beschlossen.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs kann der Planurkunde entnommen werden.

Die 13. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Es besteht die Möglichkeit, innerhalb der eingeräumten Frist Anregungen zum Bebauungsplan vorzutragen.

2.2 Gegenstand der Änderung

Gemäß den Ausführungen in Kapitel 1 der Begründung ist der Inhalt die planungsrechtliche Umwidmung einer öffentlichen in eine private Grünfläche. Hierzu bedarf es einer zeichnerischen Änderung sowie einer Anpassung der Textfestsetzung Nr. 1.5.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans einschließlich seiner geltenden Änderungen bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung.

In diesem Zusammenhang wird daher darauf hingewiesen, dass Anregungen nur zum Inhalt der 13. Änderung des Bebauungsplans vorgebracht werden können.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 13. Änderung des Bebauungsplans. Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert. Die „sonstigen“ textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind nicht Gegenstand der vorliegenden 13. Änderung. Sie gelten unverändert weiter.

2.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 13. Änderung des Bebauungsplans wird im sogenannten vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Unter Berücksichtigung des beschriebenen Inhalts der 13. Änderung wird die planerische Grundkonzeption insgesamt gewahrt. Auch nach der Änderung wird der Bebauungsplan in

seiner Gesamtheit dem Grundkonzept und dem ursprünglichen Leitbild der Planung entsprechen.

Die Umsetzung der städtischen Planungsabsichten berührt daher die Grundzüge der Planung nicht.

Ferner wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Demnach unterliegt das Vorhaben – wie oben beschrieben – nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Ebenso wenig ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen.

Die angestrebte Änderung bietet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

In der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) ist ein Schutzabstand von 300 m definiert, bei dessen Einhaltung eine Beeinträchtigung des jeweiligen Schutzgebiets nicht zu erwarten ist. Dies ist beim vorliegenden Planvorhaben nicht der Fall, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung etwaiger Natura-2000-Schutzgebiete vorliegen. Des Weiteren bestehen für die vorliegende Planung keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Unter Berücksichtigung des dargestellten Sachverhalts werden die gesetzlichen Vorgaben des § 13 BauGB berücksichtigt. Und die Durchführung der 13. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach den Grundzügen des § 13 BauGB ist möglich.

2.4 Eingriffsregelung

Grundsätzlich ist die Eingriffsregelung bei einer Änderung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden.

Im vorliegenden Planungsfall wird lediglich die Zweckbestimmung der Grünfläche von öffentlich in privat vorgenommen. Die sonstigen geltenden Festsetzungen zur Grünfläche wie die Anpflanzfestsetzung und die dauerhafte Pflege bleiben unverändert.

Somit wird kein eingriffsrelevanter Tatbestand ausgelöst. Die Festsetzung der Fläche als Grünfläche bleibt auch nach der Umwidmung bestehen. Durch die Umsetzung des Anpflanzgebots sowie die dauerhafte Pflege wird die ökologische Funktion der Fläche weiterhin dauerhaft gesichert. Erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten und die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

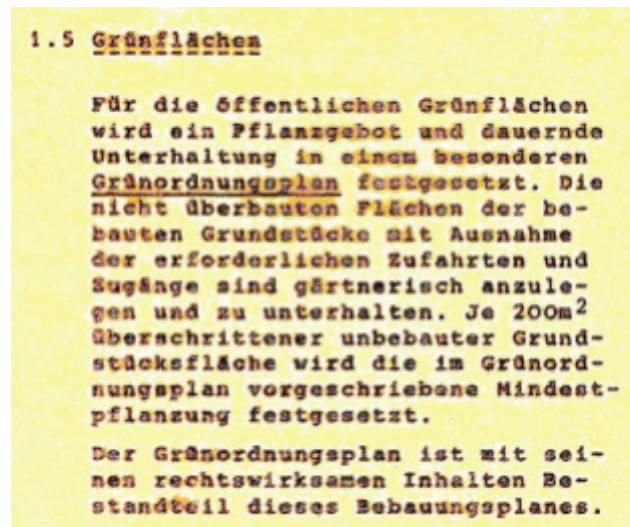
Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt für die betroffenen Flächen eine Grünfläche dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird (nach wie vor) entsprochen.

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Im Sässel“ trifft für die von der 13. Änderung betroffenen Flurstücke die schon mehrfach erwähnte Festsetzung als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB.

In Ergänzung hierzu ist in der geltenden Textfestsetzung 1.5 der 1. Änderung des Bebauungsplans folgendes geregelt:



5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNGSINHALTE

5.1 Grünfläche

Das städtebauliche Erfordernis für die 13. Änderung wurde grundsätzlich in Kapitel 1 der Begründung dargelegt. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Wie dargelegt, wird mit der 13. Änderung die Zweckbestimmung der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche vorgenommen.

Bei der Definition einer öffentlichen oder privaten Einrichtung kommt es auf den überwiegenden Nutzerkreis an.

Kann eine Fläche von einem nicht begrenzten Kreis von Personen genutzt werden, handelt es sich um eine öffentliche Einrichtung. Ist hingegen eine Nutzung nur durch einen bestimmten Personenkreis bzw. eine ganz bestimmte Gruppe möglich (z.B. eine Familie mit ihren Gästen), handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht um eine private Einrichtung.

Auf die Eigentumsverhältnisse kommt es grundsätzlich nicht an. Vorliegend stehen der Umsetzung einer öffentlichen Grünfläche – und somit einer der Allgemeinheit zugänglichen Fläche – insbesondere die in Kapitel 1 erwähnten Eigentumsverhältnisse entgegen.

Mit der Umwidmung in eine private Grünfläche beschränkt sich der künftige Nutzerkreis auf den jeweiligen Grundstückseigentümer sowie sonstige Nutzungsberechtigte (z. B. Pächter, Familienangehörige oder durch den Eigentümer ausdrücklich zugelassene Personen).

Ein für die Allgemeinheit erkennbarer Nachteil ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplans nicht, da die bestehenden privaten Eigentumsverhältnisse auf den überwiegenden Flächen ein uneingeschränktes Betreten und die Nutzung der Grünfläche bereits bislang verhindert haben.

Trotz der Umwidmung bleibt der planerische Sinn und Zweck der Grünfläche als Pflanzfläche mit dauerhafter Unterhaltung und Pflege unverändert erhalten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb der festgesetzten Grünfläche ein Gehölzbestand bereits vorhanden ist. Insofern dient die vorliegende Festsetzung der Umsetzung einer Ergänzungspflanzung bei „unvollständig“ werdender Bepflanzung sowie der Regelung der Nachpflanzung bei künftigem Wegfall, natürlichem Abgang oder Zerstörung der vorhandenen Gehölze entsprechend der Festsetzung der „dauernden Unterhaltung“.

Darüber hinaus wird die Funktion der Grünfläche als Pufferzone zwischen dem Radwanderweg und der angrenzenden Bebauung weiterhin gewährleistet. Aus diesem Grund wird die Zweckbestimmung für die am östlichen Gebietsgrün gelegene Fläche mit „Ortsrandgrün“ definiert.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Auch wenn die Fläche nicht öffentlich zugänglich ist, wirkt sie durch ihre Gestaltung und Pflege positiv auf das Landschaftsbild und die Aufenthaltsqualität entlang des Radwanderwegs. Sie wirkt somit indirekt auf das Landschaftsbild und das Wohlbefinden der erholungssuchenden Bevölkerung auf dem angrenzenden Radwanderweg. Für den neutralen Beobachter übernimmt die Grünfläche weiterhin die klare räumliche Trennung zwischen freier Landschaft und der Ortsrandbebauung von Bassenheim.

Die ökologische Funktion wird ebenfalls aufrechterhalten. Die Grünfläche trägt weiterhin zur ökologischen Durchgrünung des Gebietes bei und leistet einen Beitrag zum Kleinklima sowie zur Artenvielfalt am östlichen Siedlungsrand von Bassenheim.

Das innerhalb des bebauten Zusammenhangs liegende Flurstück Nr. 314 mit einer Größe von (= 129 m²) wird auch nach der Änderung seine positiven Auswirkungen behalten. Die Grünfunktion wird mit der planungsrechtlichen Sicherung als Grünfläche bestehen bleiben.

Die Fläche leistet nach wie vor einen Beitrag zur Durchgrünung im Siedlungsbereich (= „Gebietsgrün“), was sich wiederum positiv auf das Kleinklima sowie den Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere im Bebauungsplangebiet auswirkt. In Verbindung mit den ohnehin schon vorhandenen privaten Garten- und Freiflächen kommt es zu einer Auflockerung der Bebauung durch grüne Elemente und der Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung. Zur Betonung ihrer Funktion wird die Fläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“ versehen.

Veröffentlichung im Internet und Offenlage:

Die vorstehende Begründung war mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs.

2 BauGB in der Zeit von, den bis, (einschließlich) im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm,

Verbandsgemeindeverwaltung

W e i ß e n t h u r m

Tb. 4.1 – Bauleitplanung –

Im Auftrag:

Maria Moskopp

Satzungsbeschluss:

Der Ortsgemeinderat Bassenheim hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am

..... beschlossen.

Bassenheim,

Ortsgemeinde Bassenheim

Natalja Kronenberg

Ortsbürgermeisterin