

# **ORTSGEMEINDE BIRKENHEIDE**

## **AUFHEBUNG DES BEBAUUNGS- PLANS**

### **„KINDERTAGESSTÄTTE DORFGEMEIN- SCHAFTSHAUS“**

## **BEGRÜNDUNG**

**FEBRUAR 2026**

## **Inhalt**

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
1.2. Erforderlichkeit und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes .....	4
1.3. Verfahrensart .....	5
<b>2. Bisheriges Baurecht .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>6</b>
3.1. Regionalplanung .....	6
3.2. Flächennutzungsplan.....	7
<b>4. Derzeitige Situation im Plangebiet .....</b>	<b>8</b>
4.1. Bebauungssituation im Plangebiet.....	8
4.2. Verkehrliche Erschließung.....	8
4.3. Ver- und Entsorgung.....	9
<b>5. Künftige baurechtliche Situation .....</b>	<b>9</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	9
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3. Grundstücksfläche, die überbaut werden soll .....	10
5.4. Bauweise .....	11
5.5. Sonstige planungsrechtliche Regelungen.....	11
5.6. Verkehrliche Erschließung.....	12
5.7. Grünordnung.....	12
<b>6. Verfahrensvermerke .....</b>	<b>13</b>

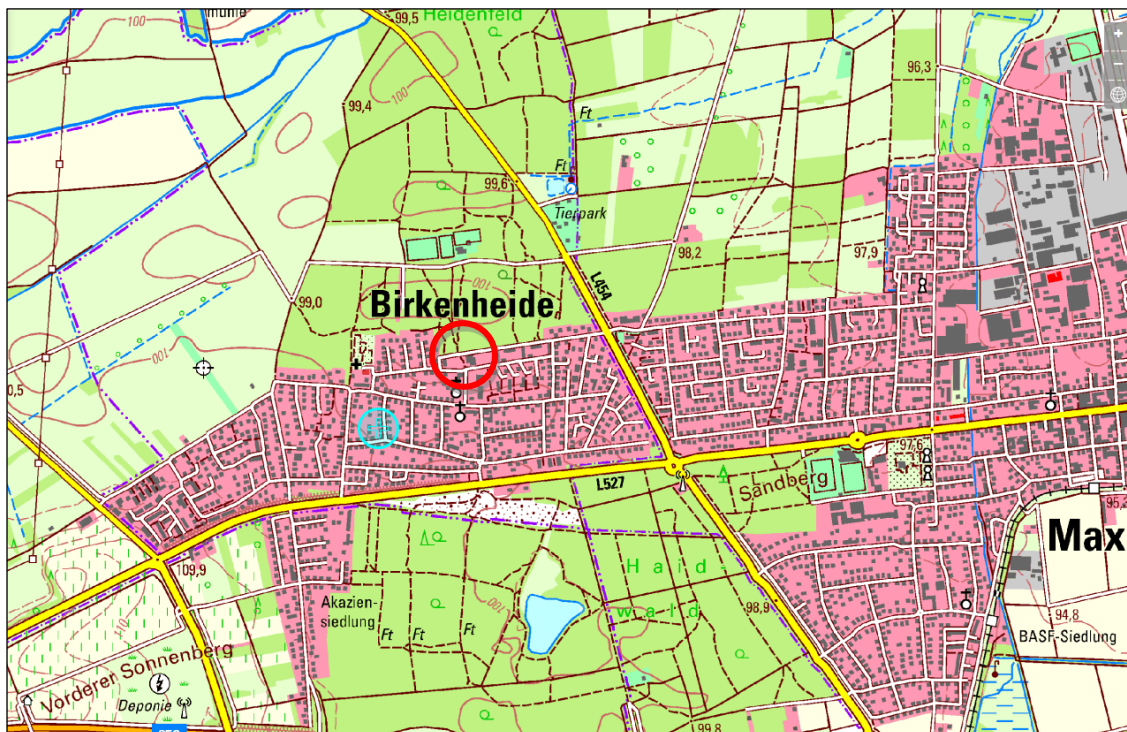
## 1. Allgemeines

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Dorfgemeinschaftshaus“ befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage der Ortsgemeinde Birkenheide, nördlich der Eyersheimer Straße und südlich des Heidewegs.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 20/203 in der Gemarkung Birkenheide. Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kindertagesstätte Dorfgemeinschaftshaus“.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2.017 m<sup>2</sup> (ca. 0,2 ha).



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans „Kindertagesstätte Dorfgemeinschaftshaus“ wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 20/65 (Heideweg)
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 20/210
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 20/69 (Eyersheimer Straße)
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 20/200, 20/202 und 20/211



Ziel der Planung ist daher, die bisherige abschließende Zweckbestimmung des Grundstücks aufzuheben und statt dessen eine Bebauung zu ermöglichen, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

### 1.3. Verfahrensart

Die Aufhebung des Bebauungsplans dient dazu, die bisherige abschließende Zweckbestimmung des Grundstücks aufzuheben und statt dessen eine Bebauung zu ermöglichen, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Damit werden weitergehende Nutzungsmöglichkeiten für ein Baugrundstück innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage geschaffen.

Der Bebauungsplan dient daher der Innenentwicklung. Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da

- die versiegelbare Fläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Unmittelbar nördlich an das Planungsgebiet grenzen das Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ und das Fauna-Habitat-Gebiet „Dürkheimer Bruch“ an. Aufgrund der künftigen Lage im unbeplanten Innenbereich und der daraus folgenden Verpflichtung zur Anpassung an die durch eine Wohnnutzung und dieser dienenden gemeinschaftlichen Einrichtungen geprägte Eigenart der näheren Umgebung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten zu befürchten sein könnte.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Ebenso wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

## 2. Bisheriges Baurecht

Für den Bereich des Plangebiets besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Kindertagesstätte Dorfgemeinschaftshaus“. Der Bebauungsplan wurde am 23.04.2018 als Satzung beschlossen und am 04.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Für das Plangebiet wurden im Wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen:

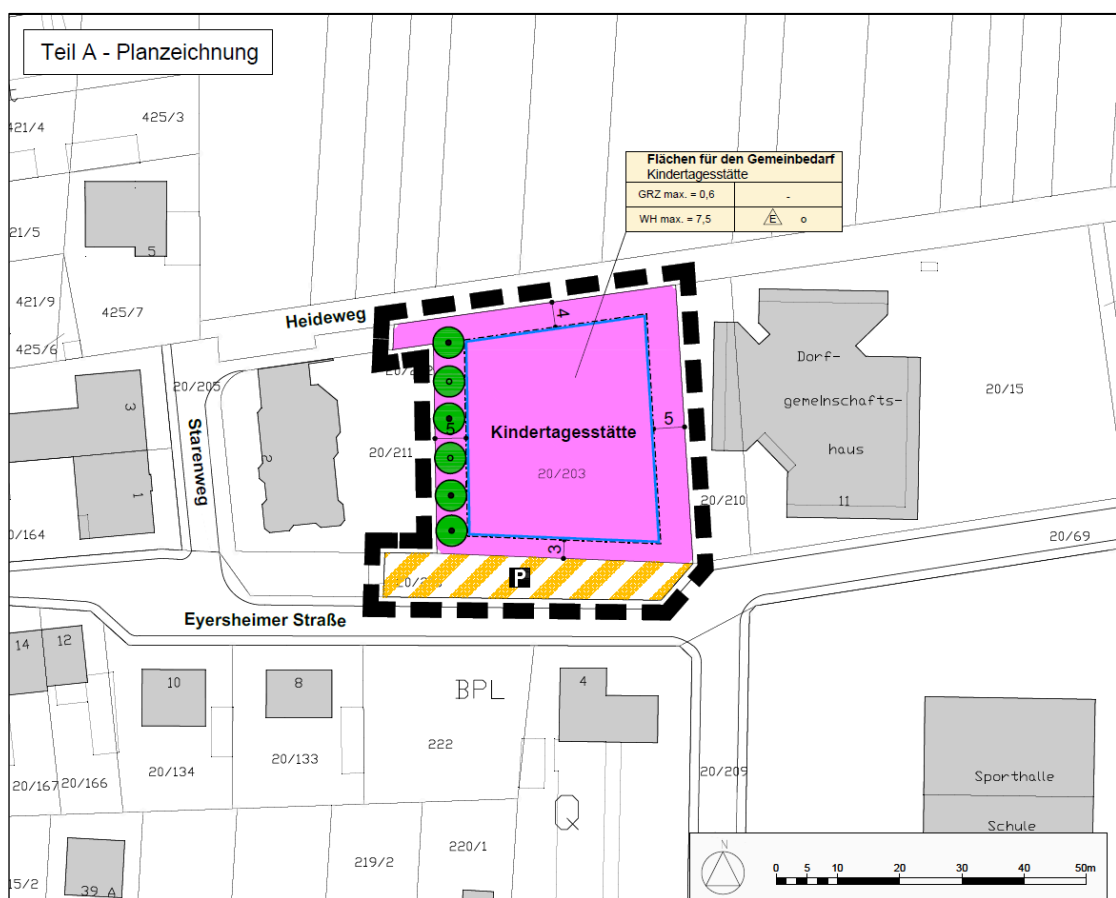
- Art der baulichen Nutzung: Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

*Ortsgemeinde Birkenheide, Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Dorfgemeinschaftshaus“  
Entwurf vom 27.02.2026*

- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl 0,6, maximale Wandhöhe 7,5 m
- offene Bauweise, ausschließlich Einzelhäuser zulässig
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baulinien bestimmt.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen sowie zur Sicherung öffentlicher Parkflächen im südlichen Bereich des Plangebiets.

Mit den getroffenen Festsetzungen sollte die Errichtung einer zweizügigen kommunalen Kindertagesstätte planungsrechtlich abgesichert werden.

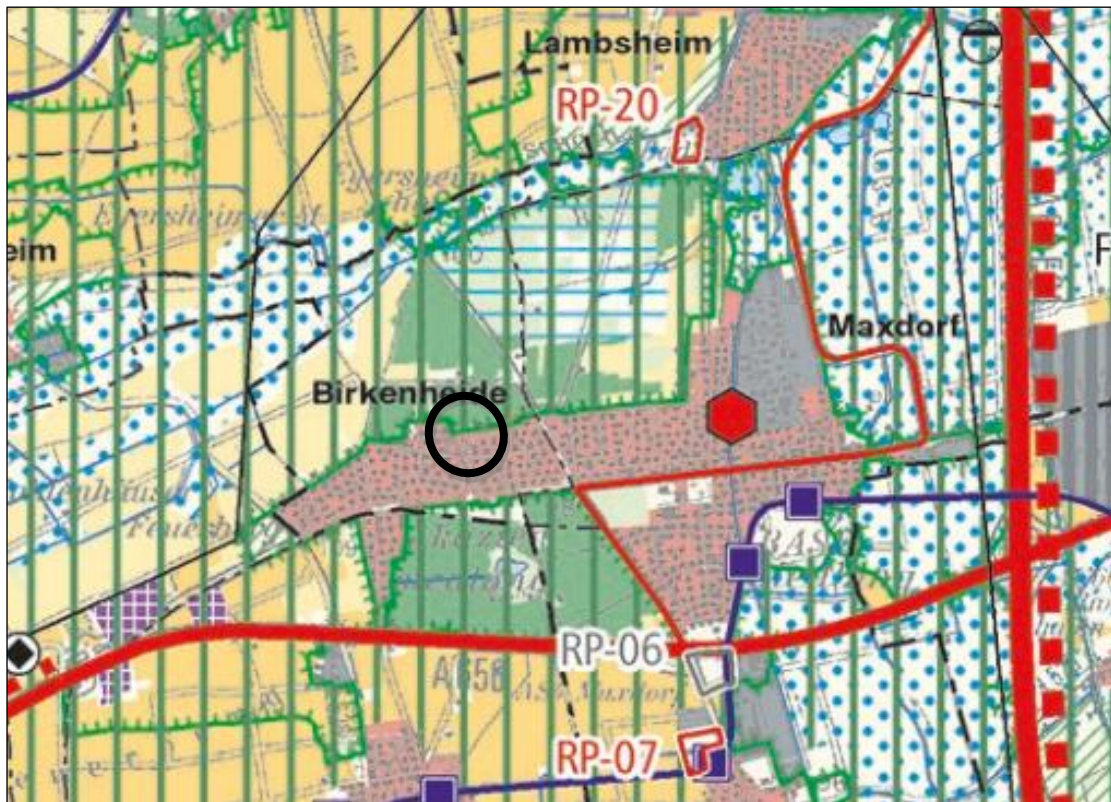


Planzeichnung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Dorfgemeinschaftshaus“

### 3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

#### 3.1. Regionalplanung

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in der Fassung der 1. Teiländerung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung. Die Fläche verbleibt weiterhin im Siedlungszusammenhang.



Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar – 1. Änderung

### 3.2. Flächennutzungsplan

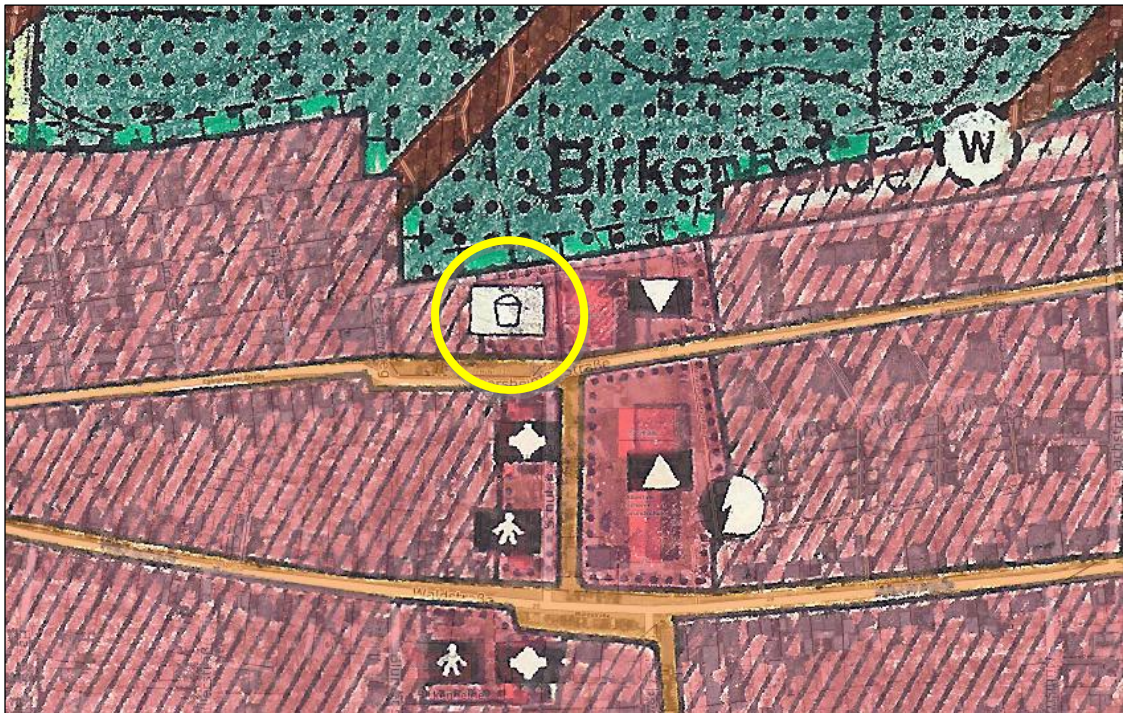
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf ist der Geltungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Spielanlagen“ dargestellt.

Der Bebauungsplan „Kindertagesstätte Dorfgemeinschaftshaus“ wich mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ bereits von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird die verbindliche Bauleitplanung aufgehoben. Eine konkrete bauliche Entwicklung wird durch die Aufhebung nicht vorbereitet.

Die planungsrechtliche Beurteilung künftiger Vorhaben erfolgt nach § 34 BauGB. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entfaltet hierbei keine unmittelbare Bindungswirkung für die Zulässigkeit einzelner Vorhaben.

Da durch die Aufhebung keine neuen Bauflächen ausgewiesen und keine weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten begründet werden, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Maxdorf mit der Ortsgemeinde Birkenheide

#### 4. Derzeitige Situation im Plangebiet

##### 4.1. Bebauungssituation im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Ortsgemeinde Birkenheide.

Die Fläche wird derzeit als Spiel- und Bolzplatz genutzt. Sie ist überwiegend als Grünfläche ausgebildet und weist einen prägenden Baumbestand auf. Im südlichen Bereich befinden sich öffentliche Parkplätze, die dem angrenzenden Dorfgemeinschaftshaus zugeordnet sind.

Eine bauliche Nutzung im Sinne der im Bebauungsplan festgesetzten Kindertagesstätte wurde nicht umgesetzt.

Östlich grenzt das Dorfgemeinschaftshaus an. Im Westen und Süden schließt überwiegend Wohnbebauung in offener Bauweise an. Die Bebauung besteht vorwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit privaten Gartenflächen.

Nördlich verläuft der Heideweg mit anschließenden ausgedehnten Waldflächen. Die nähere Umgebung ist überwiegend wohnbaulich geprägt und wird durch einzelne Gemeinbedarfseinrichtungen ergänzt.

##### 4.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Eysersheimer Straße.

Die bestehenden Parkplätze im südlichen Bereich sind über das örtliche Straßennetz angebunden.

Die Erschließung ist gesichert.

#### **4.3. Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Netze. Die Ableitung des Schmutzwassers ist über das bestehende Kanalnetz gewährleistet.

### **5. Künftige baurechtliche Situation**

Mit Aufhebung des genannten Bebauungsplans werden die Flächen, für die der Bebauungsplan aufgehoben wird, wieder zum unbeplanten Innenbereich und sind somit künftig wieder planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Prüfung des Einfügens eines Vorhabens in die nähere Umgebung hat abschließend anhand der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten städtebaulichen Merkmale zu erfolgen. Die Berücksichtigung sonstiger städtebaulicher Merkmale ist bei der Beurteilung des Einfügens nicht zulässig.

#### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Für die Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung ist nach Aufhebung des Bebauungsplans auf die tatsächlich vorhandenen Nutzungen im Umfeld eines Vorhabens abzustellen. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete, beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens hinsichtlich seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem entsprechenden Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wäre. In diesem Fall können auch Nutzungen zulässig sein, die bisher in der näheren Umgebung noch nicht vorkommen, sofern sie dem Gebietscharakter entsprechen.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Ergänzend bestehen Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere das östlich angrenzende Dorfgemeinschaftshaus. Planungsrechtlich kann das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet eingestuft werden, da alle in der Umgebung vorhandenen Nutzungen auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären.

Somit sind künftig alle Nutzungen, die nach § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, zulässig. Städtebauliche Spannungen sind hierdurch nicht zu erwarten, zumal auch die in einem Allgemeinen Wohngebiet

zulässigen sonstigen Nutzungen das Wohnen nicht stören dürfen. Weiterhin ist die Ansiedlung von möglicherweise problematischen Nutzungen wie Gartenbaubetrieben oder Tankstellen angesichts der Lage und der geringen Flächengröße in keiner Weise zu erwarten.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Für die Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ist nach Aufhebung des Bebauungsplans auf die baulichen Dimensionen der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung abzustellen. Maßstab für das Zulässige ist das tatsächlich Vorhandene. Dabei ist insbesondere auf solche Maßstäbe abzustellen, die optisch wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung zueinander in Beziehung setzen lassen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist folglich in erster Linie anhand der absoluten Größen der Grundflächen und der Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung zu bestimmen, da diese Merkmale die Eigenart der näheren Umgebung maßgeblich prägen.

Die umgebende Bebauung ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Gebäude mit geneigten Dächern geprägt. Die Gebäude weisen unterschiedliche Grundflächen auf, bewegen sich jedoch innerhalb eines für Wohngebäude typischen Rahmens.

Der bislang gültige Bebauungsplan begrenzte das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie einer maximalen Wandhöhe von 7,5 m.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung künftig nicht mehr auf Grundlage dieser Festsetzungen, sondern anhand der vorhandenen Bebauungsstruktur im Rahmen des § 34 BauGB. Eine gegenüber dem bisherigen Baurecht erhöhte bauliche Dichte oder Höhenentwicklung wäre regelmäßig nicht einfügungsfähig. Insofern wird in Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung der Rahmen der Zulässigkeit nicht ausgeweitet.

## **5.3. Grundstücksfläche, die überbaut werden soll**

Beim Merkmal der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, handelt es sich um die räumliche Lage eines Vorhabens innerhalb der vorhandenen Bebauung. Abzustellen ist auf die konkrete Größe der Grundfläche der baulichen Anlage im Sinne einer absoluten Zahl sowie auf die Abstände zu den Straßen und die faktische Bautiefe.

Maßgeblich sind insbesondere die vorhandenen Baufluchten entlang der Eysersheimer Straße, die faktischen Bautiefen der angrenzenden Grundstücke sowie die Stellung der Gebäude im Verhältnis zu den Straßenräumen.

Die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben richtet sich künftig danach, ob sich diese hinsichtlich ihrer Lage und Ausdehnung in den durch die vorhandene Bebauung geprägten Rahmen einfügen.

Der bislang gültige Bebauungsplan regelte die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen. Diese umfassten weitgehend die gesamte Grundstücksfläche.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt somit hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche keine Ausweitung des Rahmens der baulichen Nutzungsmöglichkeiten.

#### **5.4. Bauweise**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans richtet sich die Beurteilung der Bauweise künftig nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben hinsichtlich der Bauweise zulässig, wenn die Bauweise sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Für die Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung im Hinblick auf die Bauweise ist darauf abzustellen, ob die vorhandene Bebauung durch eine offene oder geschlossene Bauweise geprägt ist. Maßgeblich ist die tatsächlich vorhandene Bebauungsstruktur der näheren Umgebung, insbesondere die Stellung der Gebäude zueinander sowie die faktischen seitlichen Abstände zwischen den Gebäuden.

Die umgebende Bebauung ist durch eine offene Bauweise geprägt. Die Gebäude sind überwiegend freistehend errichtet.

Der bislang gültige Bebauungsplan setzte für das Plangebiet ebenfalls eine offene Bauweise fest. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt somit hinsichtlich der Bauweise keine Ausweitung des Rahmens der baulichen Nutzungsmöglichkeiten.

#### **5.5. Sonstige planungsrechtliche Regelungen**

Der Katalog der Anforderungen an das Einfügen nach § 34 BauGB ist abschließend und beschränkt sich somit auf Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Weitere planungsrechtliche Regelungen, wie sie bislang im Bebauungsplan getroffen wurden, gelten nach dessen Aufhebung nicht mehr.

Zu den künftig nicht mehr relevanten Vorgaben gehören die Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Bäume bzw. zu Anpflanzungen. Mit der Aufhebung dieser Festsetzungen ist jedoch in keiner Weise zwingend verbunden, dass vorhandene Bäume entfallen, zumal sich die Fläche im Eigentum der Ortsgemeinde befindet. Im Übrigen kann ein Entfall einzelner Bäume innerhalb der bebauten Ortslage im Interesse einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen werden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans entfällt zudem die planungsrechtliche Festsetzung der öffentlichen Parkplätze im südlichen Bereich des Plangebiets. Die Ordnung des ruhenden Verkehrs sowie die Entscheidung über Lage und Ausgestaltung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum erfolgen künftig auf Grundlage der straßen- und verkehrsrechtlichen Bestimmungen und sind nicht Gegenstand der bauplanungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB. Die rechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Parkplätze bleibt dabei unverändert bestehen.

### **5.6. Verkehrliche Erschließung**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Dorfgemeinschaftshaus“ ergeben sich hinsichtlich der vorhandenen Erschließung und Verkehrsführung keine Veränderungen im Vergleich zum bestehenden Zustand. Das Plangebiet ist über die Eysersheimer Straße an das örtliche Straßennetz angebunden. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

Mit der Aufhebung wird keine konkrete Nutzung vorbereitet. Künftige Vorhaben sind nach § 34 BauGB nur zulässig, sofern die Erschließung im Sinne des § 34 BauGB gesichert ist. Diese Genehmigungsvoraussetzung ist erfüllt.

### **5.7. Grünordnung**

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Dorfgemeinschaftshaus“ werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen und keine weitergehenden baulichen Nutzungsmöglichkeiten begründet.

In Hinblick auf die zulässige Versiegelung und die damit verbundenen Eingriffe in den Boden, den Grundwasserhaushalt und die klimatische Situation ergibt sich bei einer Aufhebung des Bebauungsplans keine Möglichkeit für einen weitergehenden Eingriff. Auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplans war bereits bislang eine Versiegelung auf 80 % der Fläche (Grundflächenzahl 0,6 + Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze etc. bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) zulässig.

Auch in Bezug auf das Siedlungsbild ist durch das Einfügegebot gewährleistet, dass keine Fremdkörper im Siedlungsgefüge entstehen können.

Lediglich in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne vorhandene Bäume gerodet werden könnten.

Soweit durch die Aufhebung des Bebauungsplans zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, werden diese im Interesse einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des § 13a BauGB ist hierfür kein Ausgleich zu erbringen.

Birkenheide, den .....

.....  
 Gary Kuhn  
 Ortsbürgermeister

## 6. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
6. Beteiligung der Kreisverwaltung als berührte Behörde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Fristsetzung bis	
7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	
8. Beschluss über die Aufhebung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB	
9. Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben	
Birkenheide, den	
Ortsbürgermeister Gary Kuhn	
10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB tritt die Aufhebung des Bebauungsplans in Kraft	
Birkenheide, den	
Ortsbürgermeister Gary Kuhn	