

Ortsgemeinde Birkenheide

BEBAUUNGSPLAN

„Römerweg – Sachsenstraße“

1. Gesamtänderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

- Begründung -

Fassung zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB

Arbeitsstand: November 2023

ENTWURF



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Lage und Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs	2
3	Verfahren.....	3
4	Übergeordnete Planungen.....	4
5	Plangebiet.....	4
5.1	Umgebung des Plangebiets	4
5.2	Vorhandene Nutzungen	4
6	Umfang der Planänderung	5
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
6.4	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
6.5	Von Bebauung freihaltende Flächen	7
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
6.7	Hinweise	8
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	8
7.1	Auswirkungen auf den Menschen	8
7.2	Auswirkungen auf den Verkehr	9
7.3	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Vegetation und Tierwelt, Klima	9
7.4	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	10
7.5	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	10

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan „Römerweg - Sachsenstraße“ der Ortsgemeinde Birkenheide erlangte bereits im Jahr 1970 Rechtskraft, mit dem Ziel den Wohnbaulandbedarf im Ort abzudecken. Die 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 1996 sah vor, in einem Teilbereich die vorgesehene Reihenhausbebauung durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung zu ersetzen. Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen größtenteils bebaut. Nur vereinzelt sind Baulücken vorhanden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sowie auch die 1. Änderung entsprechen gegenwärtig nicht mehr den Ansprüchen der Bauweise und Gestaltung aus heutiger Sicht. Insbesondere das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltungsfestsetzungen weichen vom geltenden Baurecht ab. Aufgrund der aktuellen Situation ist eine Modifizierung des Bebauungsplans sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen notwendig.

Zur Steuerung der städtebaulich gewünschten zukünftigen Entwicklung des Plangebiets hat die Ortsgemeinde Birkenheide die 1. Gesamtänderung des Bebauungsplans „Römerweg - Sachsenstraße“ am **XX.XX.202X** beschlossen. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans werden somit an die tatsächliche Nachfrage angepasst.

Das allgemeine Ziel Änderung des Bebauungsplans ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs. Es besteht in der Folge ein Planungerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan wird weiterhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden erfüllt, denn:

- a. Die Änderung des Bebauungsplans ist als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB zu werten.
- b. Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt ca. 45.300 m². Aufgrund dessen erfolgte eine überschlägige Prüfung, ob die Änderung erhebliche Umweltauswirkungen hat:
 - Es erfolgt keine Neuausweisung von Bauland,
 - Die Grundflächenzahl wird nicht erhöht, sondern wird gemäß den Orientierungswerten in der BauNVO festgesetzt,
 - Die Änderung hat keine Auswirkungen auf übergeordnete Planungen oder Programme,
 - Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut, zusätzliche Flächen werden durch die Änderung nicht in Anspruch genommen,
 - Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete, Schutzgebiete im Umfeld des Bebauungsplans werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt,
 - Durch die Änderung kommt es keiner Umgestaltung des Gebiets, die Festsetzungen orientieren sich am jetzigen Baubestand,
 - Auswirkungen auf umliegende Wohngebiete können somit auch ausgeschlossen werden.
- Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

- c. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13 a Abs. 1 S. 3 BauGB).
- d. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13 a Abs. 1 S. 5 BauGB)

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans „Römerweg – Sachsenstraße“ 1. Gesamtänderung soll das Gestaltungsspektrum der zulässigen Bebauung modifiziert und erweitert werden. Neben den Festsetzungen zu Vollgeschossen entfallen auch die gegenwärtigen Festsetzungen zu Dachneigungen und zum Kniestock. Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung in Form der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen und der maximalen Anzahl der Wohneinheiten angepasst. Auch eine Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen ist vorgesehen. Im östlichen Bereich des Plangebiets entlang der Landesstraße 454 wurde eine 25 m breite Freihaltetrasse für Bahnanlagen festgesetzt. Diese Planung soll jedoch nicht realisiert werden, wonach die Flächen im vorliegenden Bebauungsplan umgewidmet werden.

2 Lage und Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Das vollständig erschlossene und besiedelte Baugebiet mit einer Größe von ca. 8,2 Hektar liegt am östlichen Rand der Ortsgemeinde Birkenheide in der Verbandsgemeinde Maxdorf im Rhein-Pfalz-Kreis. Im Norden grenzt das Plangebiet an große Waldflächen an. Hier bildet der Heideweg mit einer aufgelockerten Bebauung den Abschluss. Im Osten, an den Geltungsbereich angrenzend, verläuft die Landesstraße 454 und wird von dieser aus über den Heideweg erschlossen. Entlang der L 454 verläuft an der östlichen Grenze ein etwa 25 m breiter Grünstreifen, der als Bereich für die ehemals geplante Bahntrasse freigehalten wurde. Im Süden bildet die Schlesier Straße mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung und dahinterliegenden Gartenflächen die Grenze. Auch westlich befinden sich offen angeordnete Einfamilienhäuser. Hier grenzt das Baugebiet an die Sudetenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung zum vorliegenden Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 505/1, 506/1, 507/1, 508/2, 509/4 (anteilig), 510/3, 510/4, 512/5, 512/6, 512/9, 512/14, 512/16, 512/17, 512/18, 513/9, 513/10, 513/11, 513/16, 513/17, 513/18, 513/19, 514/2, 514/5, 516/11, 516/12, 516/13, 516/14, 516/16, 516/18, 516/19, 516/20, 516/21, 516/22, 516/23, 516/25, 516/26, 516/28, 516/29, 519/3, 519/4, 519/6, 519/7, 521/1, 522/2, 522/3, 523/1, 524/2, 524/3, 525/1, 526/7, 526/8, 526/9, 527/1, 528/1, 529/2, 529/3, 529/4, 529/5, 529/6, 529/7, 529/8, 530/1, 530/3, 530/4, 530/5, 530/6, 530/7, 530/8, 530/9, 530/10, 530/11, 530/12, 530/13, 530/14, 530/15, 530/16, 530/17, 530/18, 534/2, 538/1, 540/5, 540/6, 540/7, 540/8, 540/4, 540/9, 540/10, 540/11, 540/12, 540/13, 540/14, 540/15, 540/16, 540/17, 540/18, 540/19, 540/20, 540/21, 540/22, 540/23, 540/24, 540/25, 540/26, 540/27, 540/28, 540/29, 540/30, 540/31, 540/32, 540/33, 540/34, 540/35, 540/36, 540/37, 540/38, 540/39, 540/40, 540/41, 540/42, 540/43, 540/44, 540/45, 540/46, 540/47, 540/48, 540/49, 540/50, 540/51, 540/52, 540/53, 540/54/, 540/55, 540/57, 540/58, 540/59, 553/4, 553/5, 553/6, 553/8, 553/9, 553/11, 553/12, 553/13, 553/15, 553/19, 553/20, 553/21, 553/22, 553/23, 557/3, 557/7, 557/8, 557/9, 561/1, 562/1, 562/3, 562/5, 562/6, 562/7, 562/8, 562/9, 562/10, 566/2, 566/3, 566/4, 566/7, 566/8, 567/3, 567/4, 567/5,

567/6, 568/5, 568/6, 569/6, 569/7, 570/4, 570/5, 571/1, 572, 573/20. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Birkenheide.

Die folgende Abbildung zeigt die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans "Römerweg - Sachsenstraße" 1. Gesamtänderung

3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Römerweg – Sachsenstraße“ 1. Gesamtänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, dessen Ziel es ist, durch Nachverdichtung insbesondere Wohnbebauung in Birkenheide zu entwickeln.

Aus der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB ergibt sich i. V. m. § 13 BauGB, dass von einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen werden kann und der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB entfallen. Ergänzend findet gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem geplanten Bauvorhaben ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4 Übergeordnete Planungen

Im verbindlichen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 ist das Baugebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ im Bestand dargestellt. Somit trägt es den Zielen der Regionalplanung Rechnung.

Im zurzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Maxdorf ist das Plangebiet als vorhandene Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Plangebiet

5.1 Umgebung des Plangebiets

Der westlich angrenzende Siedlungsbereich ist durch Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhausbebauung und Gartenflächen geprägt. Im Norden oberhalb des Heidewegs befinden sich großzügige Walflächen des Heidewalds. Östlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 454 und daran angrenzend die aufgelockerte Wohnbebauung der Ortsgemeinde Maxdorf. Südlich des Gebiets prägen Ein- und Zweifamilienhausbebauung und dahinter, an die L 527 angrenzend, große Waldflächen das Landschaftsbild.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 650 und ist über die beiden Landesstraßen an diese angebunden. Die geschätzte Fahrzeit zur Autobahnanbindung Richtung Ludwigshafen bzw. Richtung Bad Dürkheim beträgt etwa fünf Minuten. Die beiden Städte befinden sich in etwa 15 respektive 10 Kilometer Entfernung.

5.2 Vorhandene Nutzungen

Das gesamte Plangebiet ist vollständig erschlossen und fast komplett besiedelt. Die derzeitige Nutzung entspricht der im Ursprungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung eines reinen und allgemeinen Wohngebiets sowie eines Mischgebiets, wobei die Wohnnutzung stark überwiegt. Der Großteil des Gebiets wird durch freistehende Einfamilienhäuser dominiert. Im südlichen Bereich entlang der Schlesier Straße und der Brandenburger Straße ist eine stärker verdichtete Bauweise in Form von Doppelhäusern und Reihenhausbebauung vorzufinden. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist von einer zweigeschossigen Bauweise geprägt. Lediglich in den Bereichen des unteren Römerwegs, der Pommernstraße und der Mecklenburger Straße ist eine eingeschossige Bauweise anzutreffen. In der Sachsenstraße befinden sich zudem zwei Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen. Ein Spielplatz ist in

der Pommernstraße vorhanden. Das Plangebiet ist im Süden an der Schlesier Straße durch einen Fuß- und Radweg Richtung Maxdorf angebunden.

6 Umfang der Planänderung

Die 1. Gesamtänderung des Bebauungsplans „Römerweg – Sachsenstraße“ umfasst einen Teil der zeichnerischen und einen Teil der textlichen Festsetzungen. Ausschließlich die durch den Bebauungsplan „Römerweg – Sachsenstraße“ 1. Gesamtänderung“ geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Römerweg – Sachsenstraße“ und der 1. Änderung treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans außer Kraft. Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben unverändert und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Bereiche unverändert beibehalten. Es gelten weiterhin das Allgemeine Wohngebiet (WA), das Reine Wohngebiet (WR) und das Mischgebiet (MI). Das Allgemeine Wohngebiet wird nochmals in die Gebiete WA-1 und WA-2 und das Reine Wohngebiet in die Gebiete WR-1 und WR-2 gegliedert. Die differenzierte Festsetzung begründet sich in den unterschiedlichen Festsetzungen zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe sowie zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe der baulichen Anlagen entsprechend der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GRZ von 0,4 und die GFZ von 1,2 wird für die Gebiete WR-1, WR-2, WA-1 und WA-2 festgesetzt. Für das MI wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Im Ursprungsplan „Römerweg – Sachsenstraße“ wurden weder eine GRZ noch eine GFZ festgesetzt. In der 1. Änderung zum Bebauungsplan wurden differenzierte Festsetzungen für einen Teilbereich getroffen.

Durch die Gesamtänderung des Bebauungsplans erfolgt eine Vereinheitlichung der GRZ und der GFZ gemäß der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO). Somit können die überbaubaren Grundstücksflächen effizient ausgenutzt werden, wobei der Anteil der Versiegelung dennoch auf das erforderliche Maß beschränkt wird.

Höhe baulicher Anlagen

Die bisherige Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wurde durch die Zulässigkeit von Vollgeschossen geregelt. Der Ursprungsplan sowie die 1. Änderung enthielten sehr differenzierte Festsetzungen zu der Zulässigkeit von Vollgeschossen. Es wurde unterschieden zwischen Bereichen, in denen eine gewisse Anzahl an Vollgeschossen zwingend einzuhalten war und Bereichen, in denen nur eine Höchstgrenze festgesetzt war. Die Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO) wird stattdessen durch die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen zu den Höhen orientieren sich am derzeitigen Gebäudebestand. Dadurch sollen sich die Baugebiete mit einer

Begründung

Bebauungsplan „Römerweg – Sachsenstraße“ 1. Gesamtänderung

einheitlichen Höhenlandschaft in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und negative städtebauliche Entwicklungen verhindert werden. Gebäude mit, von den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, abweichende Bestandshöhen haben Bestandsschutz.

Die folgende Abbildung zeigt die räumliche Verteilung der Höhenfestsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

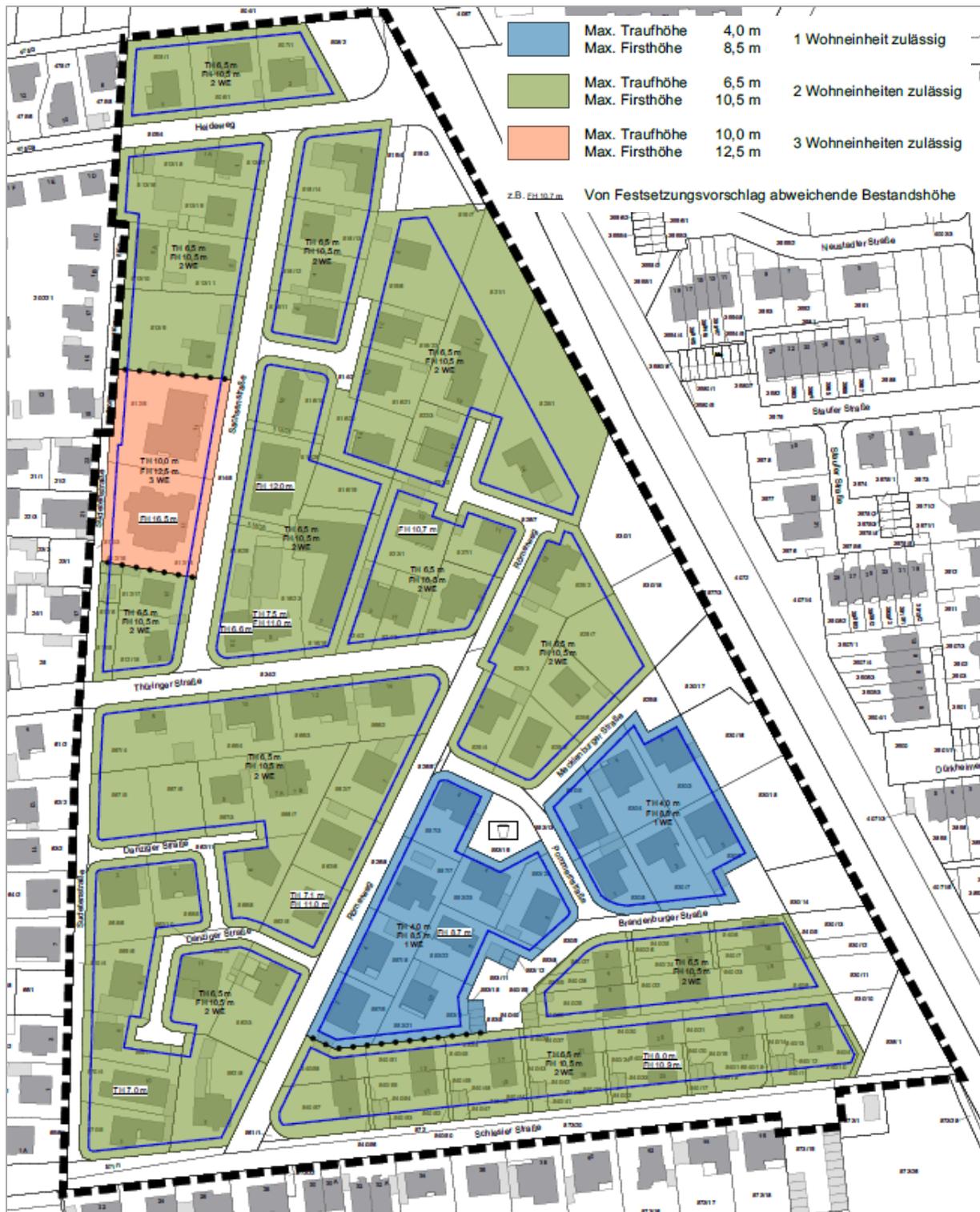


Abbildung 2: Höhenfestsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung zur offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird beibehalten, um eine Anpassung an den Bestand zu erreichen und eine starke Verdichtung zu vermeiden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt und im Sinne der Baufreiheit möglichst weit gefasst. Die bisherigen Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und bieten teilweise wenig Spielraum bei der Grundstücksausnutzung. Im Großteil des Plangebiets erfolgt die einheitliche Festsetzung eines Abstands von 3,0 m zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze. Die Modifizierung der Baugrenzen sichert die Lage sowie die maximale Ausdehnung der Baukörper und gewährleistet auch weiterhin einen ausreichenden Abstand zum Nachbargrundstück. Dadurch wird eine größere Flexibilität bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen für die Bauherren ermöglicht.

6.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude wird die Nutzungsdichte des Gebiets definiert. Dieser Wert hat großen Einfluss auf die Wohnungsgrößen, Zielgruppen und die Anzahl der zusätzlichen Fahrzeuge im Gebiet. Entsprechend dem Maß der baulichen Nutzung sind im WR-2 nur eine Wohnung, im WR-1, WA-1 und MI maximal zwei Wohnungen und im WA-2 maximal drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Mit der Beschränkung der Wohneinheiten wird zum einen die angestrebte lockere Bebauungsstruktur unterstützt und zum weiteren das Ziel verfolgt, das Verkehrsaufkommen im Plangebiet sowie in dessen Umfeld zu begrenzen. So ist insbesondere die innere Erschließung nur auf eine gewisse Verkehrsbelastung sowohl hinsichtlich ruhendem wie auch fließendem Verkehr ausgelegt.

6.5 Von Bebauung freihaltende Flächen

Längs der Landesstraße L 454 gilt ein Anbauverbot von 20 Metern. In diesem Bereich sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig. Die Vorgabe ergibt sich nach dem § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) – Bauverbot an öffentlichen Straßen. Demnach sind auch Zufahrten oder Zugänge auf die angrenzende Landesstraße unzulässig.

6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachlandschaft

Die bisherigen Festsetzungen zu Dachneigungen und Kniestöcken entfallen im Rahmen der vorliegenden 1. Gesamtänderung ersatzlos. Um den geänderten Rahmenbedingungen zur Bauweise und Gestaltung Rechnung zu tragen sowie umfangreiche Gestaltungsmöglichkeiten und Dachlandschaften zu gewährleisten werden keine Vorgaben zu Dachformen, Dachneigungen, Dachgauben, Dachaufbauten oder Kniestöcken für die baulichen Anlagen im Plangebiet getroffen. Mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird das Maß der baulichen Nutzung in ausreichender Weise gesteuert, wodurch die Regelung eines Kniestocks entbehrlich ist.

Grundstückseinfriedungen

Entlang der Erschließungsstraße sind Grundstückseinfriedungen ab einer Höhe von 1,20 m nur in offener, transparenter Gestaltung (z.B. Stabgitterzaun u. ä.) zulässig. Die Zulässigkeit von Einfriedungen richtet sich im Übrigen nach der Landesbauordnung (LBauO) RLP. Die festgesetzte Höhenbeschränkung bei Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen soll aber eine dominierende Wirkung solcher Anlagen verhindern und den offenen Charakter des Baugebiets sichern.

Zu beachten ist dabei zudem § 26 des Landesstraßengesetzes RLP, wonach bauliche Anlagen nicht errichtet oder geändert werden dürfen, da dadurch die Sicht bei höhengleichen Kreuzungen von Straßen behindert und die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden. Das Gleiche gilt für höhengleiche Einmündungen von Straßen.

Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit

Durch den Nachweis von mindestens zwei Stellplätzen auf dem jeweiligen Baugrundstück wird dafür gesorgt, dass möglichst wenig ruhender Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen stattfindet und stattdessen auf den privaten Grundstücken geparkt wird.

6.7 Hinweise

Die Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Maxdorf sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Auf das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) und § 231 BauGB wird verwiesen.

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Anregungen und eingegangene Stellungnahmen werden diskutiert und in den Abwägungsprozess eingestellt. Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens sind folgende voraussichtliche Auswirkungen der Planung zu erkennen:

7.1 Auswirkungen auf den Menschen

Die Aufstellung von Bauleitplänen hat zum Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird den aktuellen städtebaulichen Entwicklungen im Bereich des östlichen Ortsrandes von Birkenheide Rechnung getragen.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die vorhandenen Nutzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Höhe baulicher Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung einfügen. Es sind somit keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse der Wohnbevölkerung in der Umgebung des Plangebiets bzw. innerhalb der Ortsgemeinde Birkenheide durch die Planung zu erwarten.

Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion für den Menschen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits bebaut ist. Somit finden auch keine weiteren Flächenversiegelungen statt.

Beeinträchtigungen, vor allem durch Lärm und Staub, durch die zu eventuell zukünftige Bauaktivitäten sind nur vorübergehend. Ebenso ist eine Belastung mit verkehrsbedingtem Lärm oder Luftschadstoffen für die Menschen außerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

7.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Änderung der Planung wird es zukünftig im fast vollständig bebauten Plangebiet zu keinem bzw. einem, wenn überhaupt, sehr geringfügigen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, welcher sich lediglich auf den Anliegerverkehr beschränken wird. Es ist nicht davon auszugehen, dass es aufgrund des Verkehrs auf den Straßen des Plangebiets zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm oder durch aus dem Straßenverkehr resultierenden Schadstoffen kommt. Auch die umliegenden Straßen werden nicht belastet.

Der durch die Anwohner hervorgerufene ruhende Verkehr wird zu einem großen Teil auf den privaten Grundstücken untergebracht.

7.3 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Vegetation und Tierwelt, Klima

Boden

Boden dient als Standort und Lebensraum von Tieren und Pflanzen. Im Boden laufen verschiedene biochemische und physikalische Prozesse ab, das Grundwasser wird aufgenommen und angereichert und sichert damit die Trinkwasserversorgung. Durch weitere Versiegelung entsteht ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch Bodenverlust, der Boden steht als Speicherkapazität für Niederschlagswasser und als potenzieller Standort für Vegetation nicht mehr zur Verfügung und das Boden-leben wird unterbunden. Da das Baugebiet bereits größtenteils bebaut ist, sind keine großflächigen Versiegelungen geplant. Um diese negativen Begleiterscheinungen jedoch so gering wie möglich zu halten, werden im Bebauungsplan folgende Aspekte festgesetzt und berücksichtigt:

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das tatsächlich notwendige Mindestmaß

Somit wird dem gesetzlichen Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen und ein Ausgleich für die Beeinträchtigungen durch Versiegelung erreicht.

Wasser und Wasserhaushalt

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Es sind keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, über den bisherigen Zustand hinaus zu erwarten

Vegetation und Tierwelt

Vorkommen von geschützten Tier- oder Pflanzenarten innerhalb des Plangebiets sowie auf den im Zuge der dritten Änderung hinzukommenden Flächen sind nicht bekannt. Somit sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Tier- und Pflanzenbestand zu erwarten.

Klima

Aufgrund der sehr geringen Anzahl an noch unbebauten Grundstücken im Plangebiet können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas ausgeschlossen werden.

Aus energetischer Sicht sind bei einem Neubau die heutigen gesetzlichen Vorgaben einzuhalten (aktuelle Fassung EnEV).

7.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Es sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die getroffenen Höhenfestsetzungen orientieren sich am derzeitigen Gebäudebestand. Das derzeitige Erscheinungsbild des Wohngebiets wird gesichert.

7.5 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter innerhalb des sowie an den Geltungsbereich angrenzend sind nicht bekannt. Somit hat der Bebauungsplan auch keine negativen Auswirkungen hierauf.