

ORTSGEMEINDE MAXDORF

**BEBAUUNGSPLAN
„HAIDWALDSCHULE“**

BEGRÜNDUNG

NOVEMBER 2025

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Angaben zum Bebauungsplan	4
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	4
2.2. Verfahren	4
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	5
3.2. Flächennutzungsplan.....	5
4. Bestehendes Baurecht	6
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen.....	7
5.1. Naturschutz und Wasserrecht.....	7
5.2. Denkmalschutz	7
5.3. Artenschutz.....	9
6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	12
6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	12
6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	13
6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	13
6.4. Immissionsschutz	14
6.5. Bodenschutz	15
6.6. Sturzflutgefährdung	15
7. Planung	16
7.1. Städtebauliche Konzeption	16
7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
7.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	17
7.2.2. Maß der baulichen Nutzung	17
7.2.3. Bauweise	18
7.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen	18
7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
7.4. Grünordnung.....	19
7.4.1. Flächenbilanz.....	19
7.4.2. Grünordnerische Festsetzungen	22
7.4.3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	23
7.5. Verkehrliche Erschließung	24
7.6. Ver- und Entsorgung.....	24
7.6.1. Technische Infrastruktur.....	24
7.6.2. Schmutzwasser	24
7.6.3. Niederschlagswasser	25
8. Bodenordnung	25

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

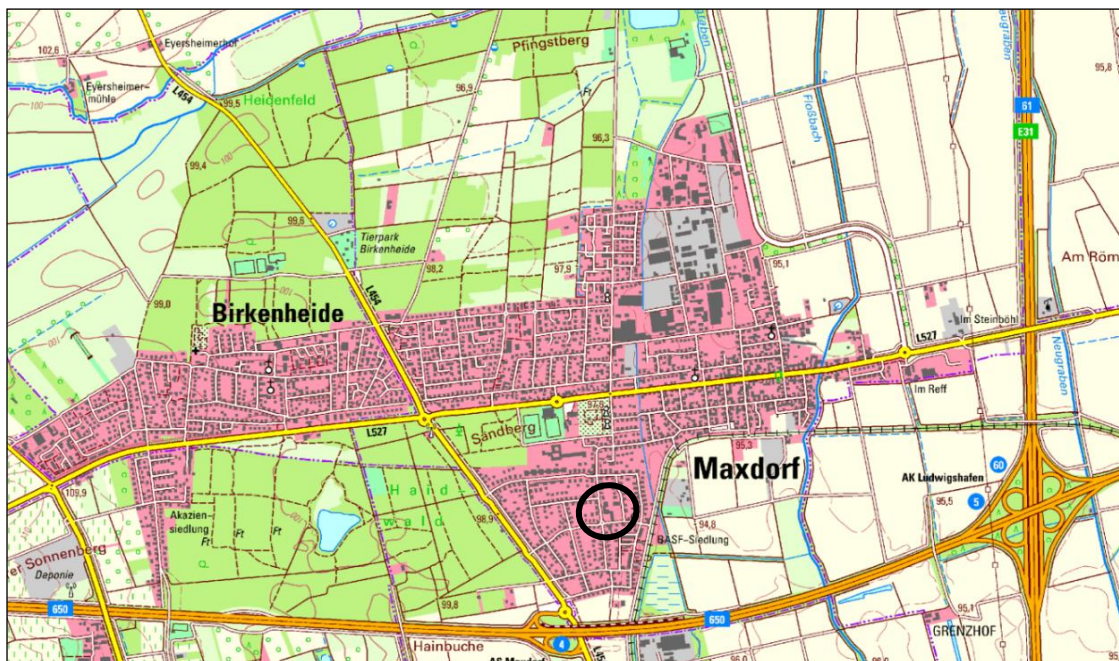
Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage von Maxdorf, nördlich der Hüttenmüllerstraße, östlich der Carl-Bosch-Straße und westlich der Knietschstraße. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Das Plangebiet wird

- im Norden: durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 3435 und 3444/1,
- im Osten: durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 3445 (Knietschstraße),
- im Süden: durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 3291 (Hüttenmüllerstraße),
- im Westen: durch die östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 3290 (Carl-Bosch-Straße)

begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 3433/1 vollständig.



Lage des Plangebiets.

(ohne Maßstab)

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie das einbezogenen Flurstück ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Maxdorf unterhält im Süden der Gemeinde die Grundschule „Haidwaldschule“.

Die in den letzten Jahren angestiegenen Schülerzahlen und die Umstellung auf einen Ganztags schulbetrieb stellen die Schule vor große Herausforderungen, da alle Klassenzimmer belegt sind und durch Förder- und Differenzierungsmaßnahmen alle weiteren Räumlichkeiten ausgeschöpft sind. Auch die stetig wachsende Ganztagschule ist sehr beengt und nutzt die Klassenzimmer für das umfangreiche AG-Programm. Auch hier ist die Schule am Rande ihrer Kapazität. Zudem wird aufgrund der fehlenden Mensa die Mitnutzung des Carl-Bosch-Hauses erforderlich. Die Schule benötigt daher langfristig weitere Räumlichkeiten, die planungsrechtlich entsprechend vorbereitet und ermöglicht werden sollen.

Planungsrechtlich befindet sich die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „BASF – Siedlung II“ aus dem Jahr 2013. Dieser setzt für die betreffenden Flächen eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ (Grundschule), „kulturellen Zwecken dienende Gebäude“ (Bürgerhaus) und „Kindergarten“ und „sportlichen Zwecken dienende Gebäude“ (Turnhalle) sowie eine „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ (Parkplatz) und eine „öffentlicher Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage fest.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der Schule, des Bürgerhauses und die Turnhalle überbaubare Grundstücksflächen fest, die durch die Bestandsgebäude vollständig überbaut sind. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Absicherung einer möglichen Erweiterung der Schule wird daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Diese erfolgt in Form einer Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Haidwaldschule“.

2.2. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit der im innerörtlichen Bereich bereits bestehenden Schule. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt,
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen

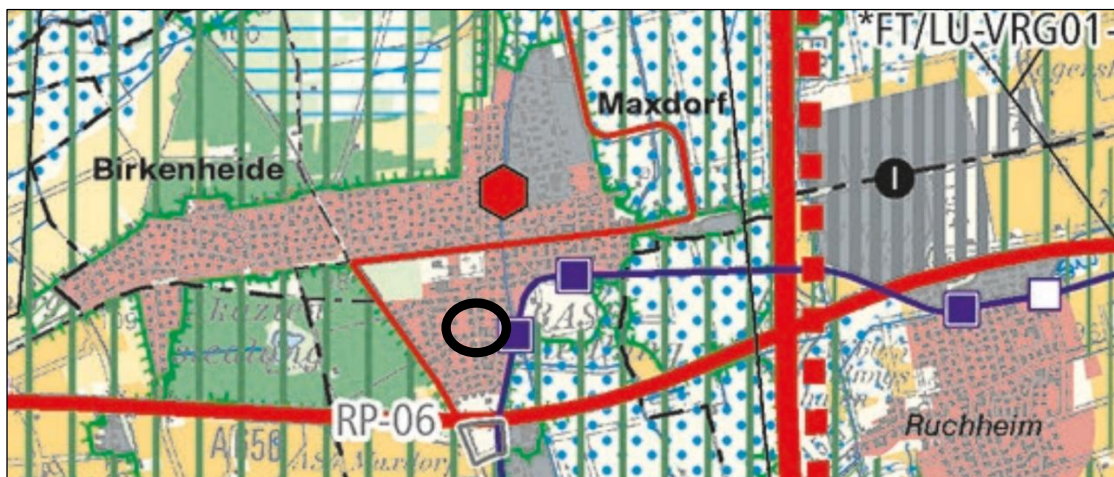
nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf die Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in der Fassung der im Dezember 2023 beschlossenen 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Des Weiteren kommt der Ortsgemeinde Maxdorf die Funktion als „Siedlungsbereich Wohnen“ zu. Damit ist eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung möglich.

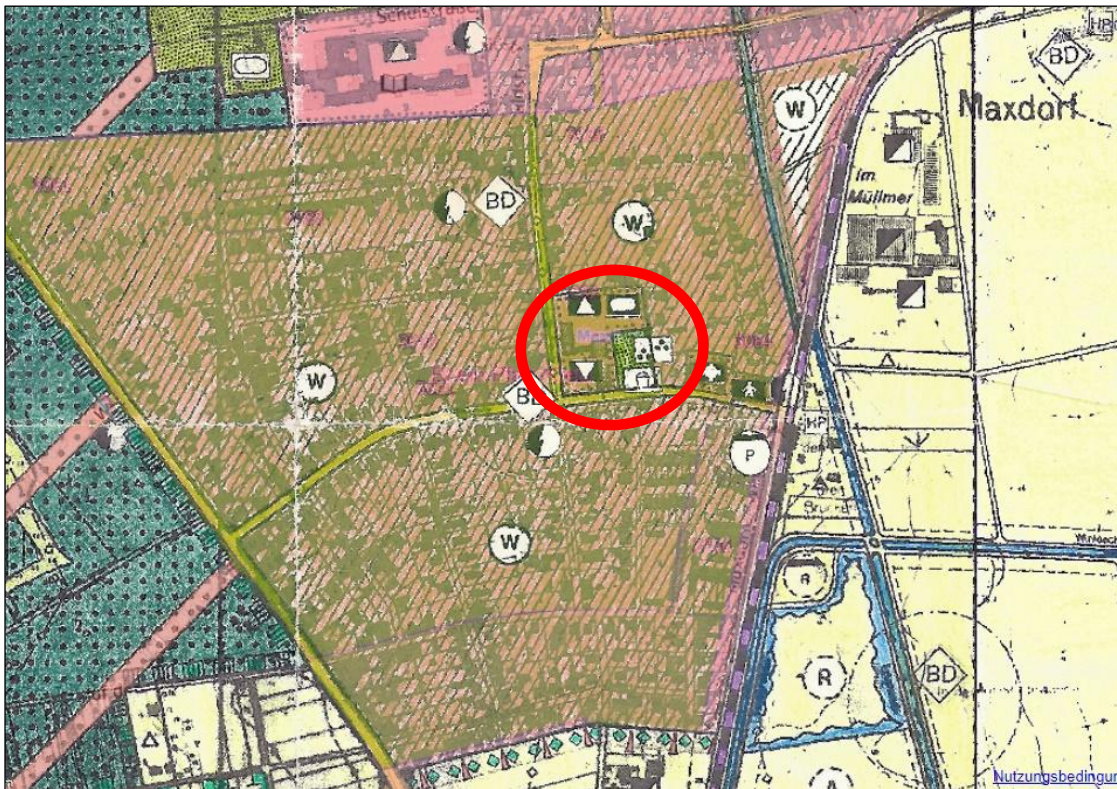


Ausschnitt aus der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Stand Dezember 2023.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf von Januar 2002 stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Sportanlage“ sowie als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage und Spielplatz“ dar.

Der Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan II aus dem Jahr 2002.

4. Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „BASF – Siedlung II“ aus dem Jahr 2013. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung überwiegend Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO und allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest.

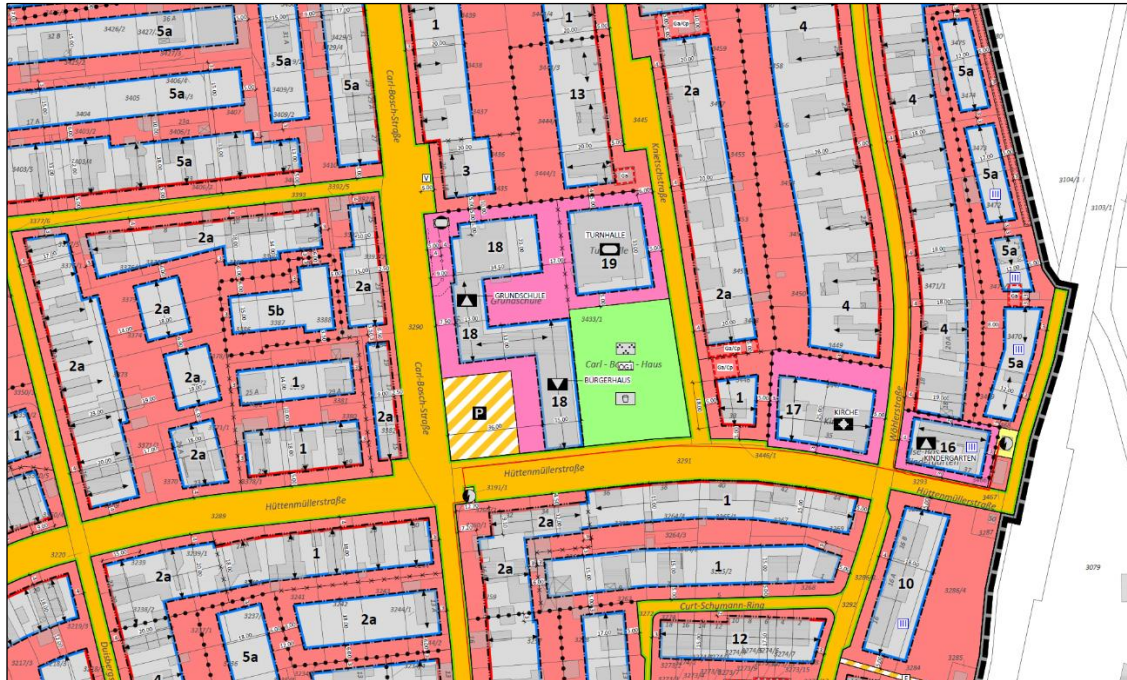
Die Flächen des Plangebiets selbst sind als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ (Grundschule), „kulturellen Zwecken dienende Gebäude“ (Bürgerhaus) und „Kindergarten“ und „sportlichen Zwecken dienende Gebäude“ (Turnhalle) sowie eine „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ (Parkplatz) und eine „öffentlicher Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage festgesetzt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind zweigeschossige Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch den bestehenden Bebauungsplan „BASF – Siedlung II“ durch Baufenster definiert. Die Baufenster wurden dabei eng um die bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans „BASF – Siedlung II“ bestehenden Gebäude gelegt. Diese enge Umgrenzung der Gebäude hat jedoch zur Folge, dass die mittlerweile erforderlich gewordene Erweiterung der Schule durch diese planungsrechtlichen Einschränkungen nicht realisierbar ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

In den umgebenden allgemeinen Wohngebieten ist die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt.



Planzeichnung des Bebauungsplans „BASF-Siedlung II“ aus dem Jahr 2013.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

5.1. Naturschutz und Wasserrecht

Das Planungsgebiet befindet sich lediglich im gentechnikfreien Bereich gemäß § 19 LNatSchG. Dieses umfasst jedoch nahezu die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz.

Darüber hinaus liegen im Plangebiet selbst sowie im Einwirkungsbereich der Planung keine naturschutz- oder wasserrechtlichen Schutzgebiete vor.

5.2. Denkmalschutz

Das sich im Westen des Plangebiets befindende Gebäudeensemble der Haidwaldschule und des Bürgerhauses an der Carl-Bosch-Straße 16a und der Hüttenmüllerstraße 31 sowie der vor dem Gebäudekomplex bestehende Brunnen sind als denkmalgeschützte Bauwerke im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Rhein-Pfalz-Kreises aufgeführt.

Es handelt sich hierbei um eine winkelförmige Anlage, die 1934 als Feierabendhaus mit Vorhalle und Uhrtürmchen errichtet wurde. Auch der vor dem Anwesen stehende Brunnen aus dem Jahre 1937 ist denkmalrechtlich geschützt.

An das geschützte Gebäude darf nach Aussage der Landesdenkmalpflege keine direkte bauliche Anbindung erfolgen. Ein Abstand, der etwa der Traufhöhe des Carl-Bosch-Hauses entspricht, ist einzuhalten.

Durch die denkmalrechtliche Schutzwürdigkeit gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG für Baudenkmäler ergibt sich nicht nur ein Erhaltungs-, sondern auch ein Umgebungsschutz. Bauliche Maßnahmen an einem Kulturdenkmal oder aber in der Umgebung sind gemäß § 13 Abs. 1 DSchG genehmigungspflichtig. Hieraus können sich gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Bebauungsplanangebot ergeben. Zuständige Genehmigungsbehörde ist hierbei die Untere Denkmalschutzbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die denkmalrechtliche Unterschutzstellung und den daraus folgenden Umgebungsschutz verankert.



Denkmalgeschütztes Gebäudeensemble mit davor liegendem Brunnen (Quelle: eigene Aufnahme).

Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde liegen nicht vor. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher zusätzlich ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

5.3. Artenschutz

Das Plangebiet umfasst das Gelände der Haidwaldschule, die östlich der Schule gelegene Sporthalle, das Bürgerhaus im Süden sowie den östlich davon liegenden Kinderspielfeld „Helwert-Park“.

Aufgrund der Gestaltung der unbebauten Flächen als mit großkronigen Bäumen überstellte Spiel- und Freiflächen sowie der nördlich anschließenden Flächen bis hin zur Sporthalle kann im Plangebiet das Vorkommen besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht ausgeschlossen werden. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da für das Plangebiet nicht abschließend ausgeschlossen werden konnte, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen, wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten eingeholt („Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP bezüglich Vögel, Säugetiere und Reptilien Erweiterung Grundschule „Haidwaldschule“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, 25.10.2024). In diesem Gutachten wurde geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplans besonders oder streng geschützte Arten durch die Planung betroffen sein können.

Als Grundlage zur Ermittlung der betroffenen Arten wurden die Datenbanken ArtenAnalyse (POLLICHIA e.V.) und LANIS (Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz) herangezogen. Daneben wurde eine Begehung des Plangebiets im Bereich der Spiel- und Freiflächen im Zeitraum von April bis September 2024 jeweils einmal monatlich vorgenommen.

Als Nachweis für das Vorkommen von Brutvögeln wurde das Untersuchungsgebiet auf besetzte Nester und Nestbauverhalten untersucht. Ebenso wurde das Gebiet auf Brutverdacht aufgrund der folgenden Kriterien untersucht: wiederholter Nachweis von Revierverhalten, Balzverhalten, Revier- bzw. Balzgesang, Futtereintrag, Eintrag von Nistmaterial und bettelnde Jungtiere. Die Sichtungen von Vögeln, die durch ihr Verhalten nicht unter die genannten Kriterien fielen, sind als Nahrungsgäste bzw. als Rastvögel gewertet.

Die Untersuchung und Kartierung von Reptilien wurden bei geeignetem, sonnigen Wetter durchgeführt, sodass eine Sichtung dieser Arten am wahrscheinlichsten war.

Die Untersuchung auf Fledermäuse wurde durch eine akustische Erfassung mit Hilfe eines Fledermaus-Ultraschalldetektors (SSF BAT3) an drei Terminen zwischen Juni und August durchgeführt.

Im Rahmen der Kartierungen wurden folgende Artenvorkommen festgestellt:

Vögel

Im Ergebnis wurden im Untersuchungsgebiet Bruten der Amsel (*Turdus merula*) und des Stieglitz, Distelfink (*Carduelis carduelis*) und ein Brutverdacht der Blau-meise (*Parus caeruleus*) nachgewiesen. Dabei handelt es sich jedoch nicht um streng geschützte Vogelarten oder Arten der Vogelschutzrichtlinie. Hingegen handelt es sich hierbei um in Rheinland-Pfalz als häufig gelistete Arten, deren Bestand ungefährdet ist. Weitere vorgefundene Arten fielen unter die Kategorie Nahrungsgäste.

Daneben handelt es sich bei den Vegetationsstrukturen, die im Rahmen des Vorhabens verloren gehen, für die nachgewiesenen bzw. potentiell vorkommenden Arten nicht um essentielle Nahrungs- und Jagdhabitate. So sind keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen jener Arten zu erwarten. Außerdem liegen in der näheren Umgebung ausreichend Ausweichflächen vor, die für die potenziell betroffenen Arten während der Bauarbeiten als Nahrungs- und Jagdhabitate fungieren können. Die im Rahmen des Vorhabens geplanten Grünflächen mit ihren Vegetationsstrukturen können den nachgewiesenen Brutvogelarten nach Abschluss der Bauarbeiten wieder zur Verfügung stehen.

Eine Beeinträchtigung der potenziell betroffenen Arten, insbesondere in Hinblick auf den Brutablauf, beschränkt sich laut Gutachten auf die Dauer der Bauphase und die anschließende Eingewöhnungsphase an die neuen Gegebenheiten. Von weitergehenden Beeinträchtigungen der ohnehin überwiegend nicht störungsanfälligen Arten durch Reize wie Licht oder Lärm ist unter den gegebenen Umständen der bestehenden Ortsbebauung und den hiermit verbundenen Emissionen nicht auszugehen.

Säugetiere

Im Ergebnis wurde die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) jagend über das Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Hierbei handelt es sich um eine gefährdete Art in Rheinland-Pfalz. Die an den Siedlungsbereich angepasste Art ist im nationalen FFH-Bericht (BFN 2019) in ihrem Erhaltungszustand jedoch als günstig und stabil eingeordnet.

Es wurden jedoch keine Strukturen in der Form eines Sommerquartiers, Wochenstube oder Hangplatz vorgefunden. Im Plangebiet liegen überdies keine Strukturen vor, die Fledermäusen als Quartier dienen könnten.

Zusätzlich handelt es sich bei den Nahrungshabitaten um nicht essenzielle Nahrungshabitate dieser Art.

Aufgrund der Jagdzeiten bei Nacht ist nicht von erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen auszugehen. Durch das Vorhaben kommt es allenfalls zum

Verlust kleinräumiger Jagdhabitate, die zu keiner Beeinträchtigung der lokalen Population führt.

Von Fledermäusen zur Orientierung genutzte Leitstrukturen sind nicht betroffen. Ebenso ist keine Zerschneidung von Habitaten zu erwarten.

Die Anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen, insbesondere durch Lichtemissionen, sind laut Gutachten als nicht erheblich zu werten und könnten durch Maßnahmen minimiert werden.

Daneben geht das Gutachten von keiner langfristigen Beeinträchtigung der nachgewiesenen Arten aus.

Neben der nachgewiesenen Art ist das Vorkommen weiterer streng oder europarechtlich geschützten Fledermaus-Arten nicht zu erwarten und eine Beeinträchtigung weiterer geschützter Säugetierarten im Plangebiet ausgeschlossen.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet wurde gemäß den Ergebnissen des Gutachtens das Vorkommen der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen. Es handelt sich hierbei um eine nach der FFH-Richtlinie und nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte und damit planungsrelevante Art.

An einem Tag wurden maximal fünf adulte Mauereidechsen nachgewiesen. Insgesamt wird das Vorkommen der Art laut Gutachten auf etwa 20 Individuen geschätzt.

Das Vorhaben ist mit einer Beeinträchtigung der von der Mauereidechse besiedelten Habitatstrukturen verbunden, auch wenn die Gesamtfläche grundsätzlich nur eine geringe Habitateignung für die Art (Pflaster, Kiesel, Hackschnitzel, Sand) aufweist. Daher beschränkten sich die Nachweise auf Bereiche mit Kleinstrukturen wie Natursteinfindlinge und Baumstämme (Totholz). Die Natursteinmauer im Süden ist als Mauereidechsenhabitat ungeeignet, da die Fugen lückenlos verfugt wurden.



Verortungspunkte der Mauereidechsensichtung, Querschnitt aller Nachweise im gesamten Untersuchungszeitraum.

Fazit

Im Bereich des Bebauungsplangebiets sind Vorkommen streng geschützter Arten gegeben. Daher werden Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Diese Maßnahmen und deren Umsetzung im Bebauungsplan sind in Kapitel 7.4.3 dieser Begründung dargestellt.

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet umfasst das Gelände der Haidwaldschule im Nordwesten, des Bürgerhauses im Südwesten, der Turnhalle im Nordosten sowie des Helwert-Parks im Südosten des Gebiets.

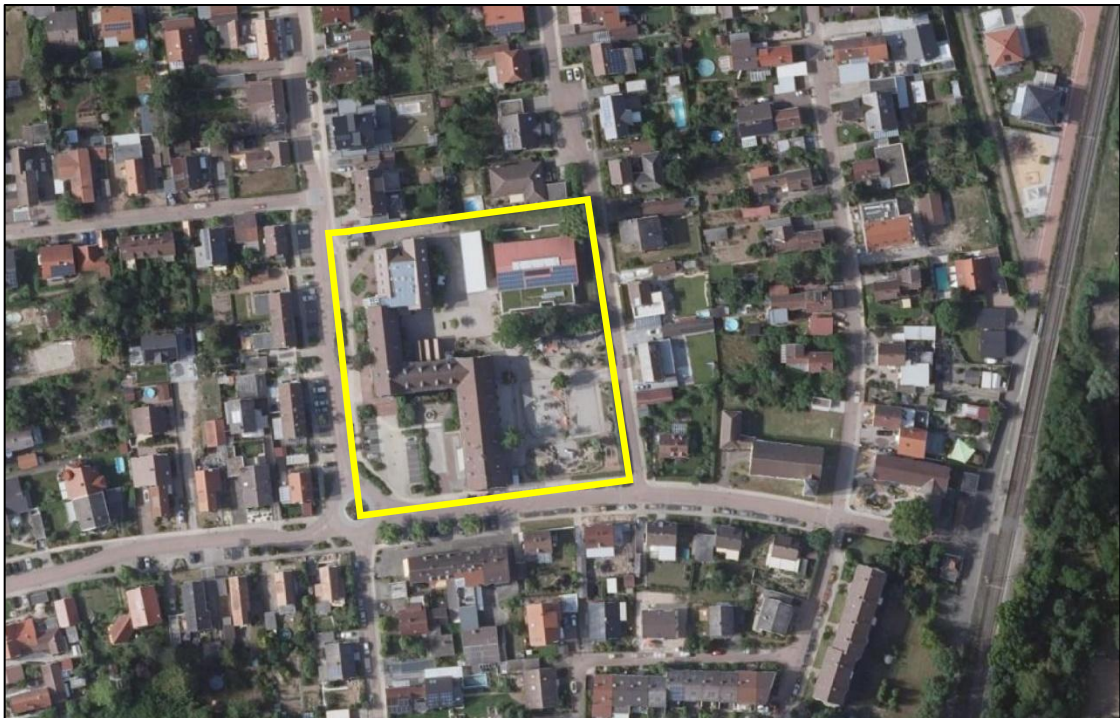
Die Haidwaldschule und das Bürgerhaus zeigen sich als zusammenhängender Gebäudekomplex mit einer geometrischen Struktur, der den im Norden angeordneten Schulhof nach Süden und Westen hin einrahmt. Im Osten wird der Schulhof begrenzt durch das Gebäude der Turnhalle sowie dem davor angeordneten Containerbau, in dem zwei Klassenräume untergebracht sind. Die

nicht versiegelten Flächen des Schulhofs sind mit kleinkronigen Bäumen und mit Gehölzen bepflanzt.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich der parkartig angelegte Spielplatz „Helwert-Park“. Dieser ist größtenteils unversiegelt und mit kleinkronigen Bäumen bepflanzt. Zur Knietschstraße hin wird er zudem von Hecken und kleineren Gehölzstrukturen eingefriedet. Nach Norden hin schließt an den Spielplatz ein kleiner, ebenfalls mit kleinkronigen Bäumen bestandener Grünstreifen an. Unmittelbar nördlich grenzt das Gelände der Turnhalle an den Grünstreifen an, auf dem sich mehrere großkronige Bäume befinden.

Das Plangebiet wird im Osten, Süden und Westen jeweils von Straßen umfasst. Diese weisen einen breiten Straßenraum auf, sodass auch die Errichtung eines voluminöseren Gebäudes städtebaulich als verträglich erachtet werden kann.

Im Übrigen ist der gesamte Geltungsbereich im Norden, Süden, Osten und Westen von Wohnbebauung umgeben.



Luftbild mit Umgrenzung des Plangebiets (gelb).

6.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist aktuell über die Carl-Bosch-Straße im Westen, die Knietschstraße im Osten sowie die Hüttenmüllerstraße im Süden bereits vollständig erschlossen.

6.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

• Ortsbild

Mit dem Parkplatz samt östlich angrenzender Platzsituation im Südwesten des Plangebiets sowie dem südöstlich im Plangebiet gelegenen

Helwert-Park finden sich zwei das Ortsbild prägende Platzstrukturen innerhalb der sonst typischen innerörtlichen Bebauungsstrukturen, die im Wesentlichen aus zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern besteht.

Hinsichtlich Gebäudehöhe und Geschossigkeit fügt sich die Haidwaldschule samt Turnhalle und Bürgerhaus in die umgebende Bebauungsstruktur ein.

- **Vegetation und Fauna**

Vegetationsflächen finden sich auf dem Gelände der Schule im Nordosten des Gebäudes in Form einer kleinteilig gestalteten, teilweise mit kleinkronigen Bäumen überstandenen Fläche. Im Westen entlang des Schulgebäudes sind kleinere Hecken und Gehölzstrukturen vorhanden, zwischen denen zwei kleine Gartenhütten errichtet wurden. Nördlich der Sporthalle befindet sich zudem eine kleine Wiesenfläche, die sich bis hin zur östlichen Grundstücksgrenze erstreckt.

Auf dem Gelände der Sporthalle, östlich des Schulhofes, befinden sich mehrere großkronige Bäume, darunter eine Linde im Nordosten der Sporthalle sowie mehrere Spitzahornbäume und Stieleichen südlich der Halle. Auf dem südlich an das Sporthallengelände angrenzenden Spielplatz befinden sich zudem mehrere mit kleinkronigen Bäumen bestandene Flächen.

Aufgrund der intensiven, mit regelmäßigen Störungen verbundenen Nutzung als Schulhof beziehungsweise als Spielfeld bieten die Grünflächen im Plangebiet lediglich für die störungstoleranten Arten der Siedlung einen Lebensraum. Die großkronigen Bäume und Gehölze innerhalb des Plangebiets bieten insbesondere heimischen Vogelarten Lebensraum.

Das Planungsgebiet weist jedoch keine größeren Vegetationsbestände auf.

- **Erholungspotential**

Das Plangebiet stellt eine Gemeinbedarfsfläche für den öffentlichen Zweck der Bildung Kultur und Sport dar. Der Fläche kommt darüber hinaus in Bezug auf den öffentlichen parkartigen Kinderspielplatz im südöstlichen Bereich ein Erholungspotenzial zu.

6.4. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der BASF-Siedlung von Maxdorf und ist von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Nutzungsbeeinträchtigende Immissionen sind daher im Plangebiet nicht zu erwarten. Vom Plangebiet können jedoch Schallimmissionen durch spielende Kinder ausgehen. Gemäß § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind jedoch Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Der Schall spielender Kinder ist vielmehr als normale Lebensäußerung

hinzunehmen.

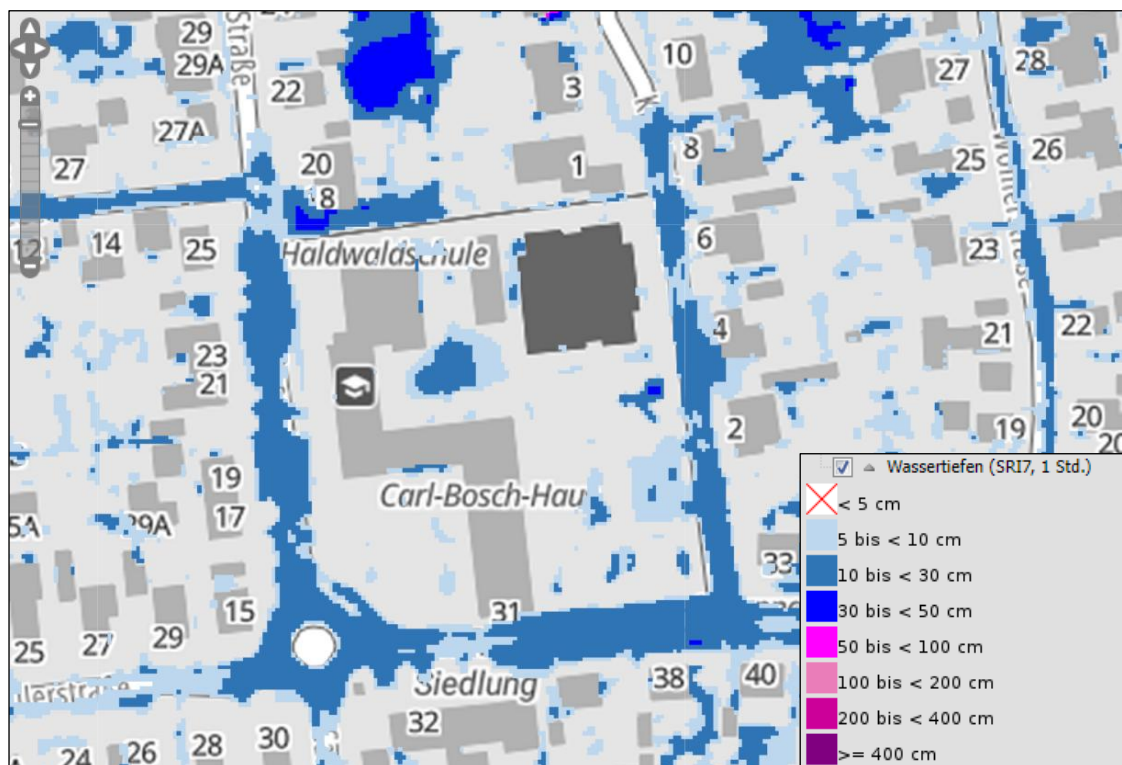
6.5. Bodenschutz

Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

6.6. Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7), (Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>).

Aus der Kartendarstellung zeigt sich, dass es zu Einstauungen in vorhandenen Geländesenken des Schul- und Spielplatz-Geländes mit Tiefen von bis zu 0,30 m kommen kann. Ein konzentrierter Zufluss von außen in das Planungsgebiet hinein ist jedoch nicht erkennbar. Vielmehr scheint das Niederschlagswasser in

die angrenzenden Straßenräume abzufließen. Eine Beeinträchtigung angrenzender Baugrundstücke ist aus der Kartendarstellung nicht ableitbar.

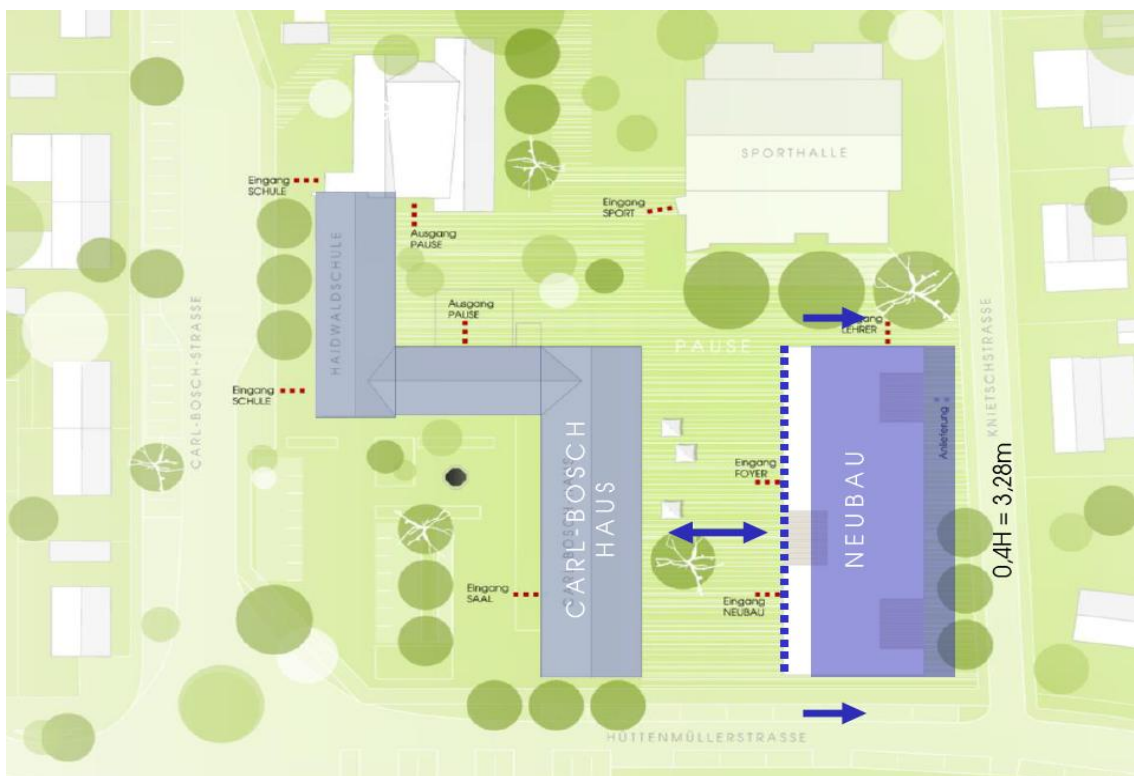
Aufgrund der vereinzelt vorliegenden Gefährdung bei Starkregenereignissen ist eine angepasste Bauweise, etwa durch eine Höherlegung der Bauflächen oder durch einen Verzicht auf eine Unterkellerung zu empfehlen.

Dabei ist allerdings § 37 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Demnach darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf zugleich auch nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

7. Planung

7.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der Haidwaldschule, auf dem sich neben der Schule sowohl die Sporthalle, das Bürgerhaus als auch der parkartig angelegte Kinderspielplatz Helwert-Park befinden. Ziel der Planung ist es, eine zukünftige bauliche Erweiterung der Schule sowohl innerhalb des bebauten Bestandes als auch auf dem derzeit als Spielplatz genutzten „Helwert-Park“ planungsrechtlich vorzubereiten und zu ermöglichen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen dabei auf das Notwendige beschränkt werden, um die Ortsgemeinde bei der Gestaltung der Schule nicht unnötig einzuschränken und auch auf zukünftige Bedürfnisse dieser Nutzungen reagieren zu können, die aktuell noch nicht absehbar sind.



Lageplan Erweiterungsvorhaben, (Quelle: Löhle Neubauer Architekten BDA, Augsburg).



Ansicht von Süden, (Quelle: Löhle Neubauer Architekten BDA, Augsburg).

7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkreten, bereits vorhandenen und auch zukünftig vorgesehenen Nutzung im Plangebiet wird für das Plangebiet die im bereits bestehenden Bebauungsplan „BASF-Siedlung II“ festgesetzte Gemeinbedarfsfläche übernommen. Jedoch entfallen die Nutzungsabgrenzungen „Schule“, „sportlichen Zwecken dienende Gebäude (Turnhalle)“ und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude (Bürgerhaus)“. Eine Trennung der Zweckbestimmung in drei Flächen mit der Zweckbestimmung „Schule“, „Sporthalle“ und „Bürgerhaus“ erscheint weder städtebaulich noch in Bezug auf die räumliche und pädagogische Weiterentwicklung der Schule erforderlich und erfolgt daher bewusst nicht. Damit soll für die Zukunft ein fließender Übergang zwischen Bildung, Kulturangebot und Sport geschaffen werden.

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Kultur und Sport“ sind Anlagen für schulische Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen allgemein zulässig.

Wohnungen werden nur ausnahmsweise und nur in Zuordnung und Unterordnung zu den allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen. Mit der planungsrechtlichen Ermöglichung von Wohnungen soll eine unmittelbare Betreuung der örtlichen Gebäude z.B. durch dort wohnhafte Hausmeister sichergestellt werden. Zugleich sind durch die Zulässigkeit von Wohnungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten.

Die im Ursprungsbebauungsplan „BASF - Siedlung II“ festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Park“ wird im Bebauungsplan „Haidwaldschule“ der Fläche für Gemeinbedarf zugeschlagen, um hier die bauliche Erweiterung der Schule planungsrechtlich zu ermöglichen.

7.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die GRZ von 0,3 auf 0,6 erhöht, um künftigen Anforderungen an die bauliche Entwicklung der Grundschule Rechnung tragen zu können.

Die zulässige überbaubare Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden. Dieses Maß der baulichen Nutzung erscheint im Gesamtkontext, unter Berücksichtigung der vorhandenen Durchgrünung der BASF-Siedlung im Umfeld als vertretbar. Um die Gestaltung der Außenspielbereiche nicht unnötig einzuschränken, wird zudem festgesetzt, dass eine weitergehende Überschreitung der GRZ für Flächen von Spielplätzen und Sportgeräten sowie für sonstige Flächen für das freie Kinderspiel zulässig ist, soweit diese gärtnerisch gestaltet sind oder mit einem wasserdurchlässigen, natürlichen Belag (z.B. Sand, Rindenmulch, Kiesel oder ähnlichem) versehen sind.

Um sicher zu stellen, dass sich potenziell neu entstehende Bebauungen auch in Bezug auf Bauhöhe in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 14,0 m leitet sich von der Größenordnung des bereits bestehenden und unter Denkmalschutz stehenden Gebäudekomplexes ab, wird jedoch auf das Carl-Bosch-Haus und das alte Schulgebäude beschränkt. Zur Absicherung des Bestandes wird zugleich klargestellt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Turmaufbauten überschritten werden.

Für die Sporthalle und den geplanten Erweiterungsbau genügt dagegen eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9 m. Diese Höhe erscheint als ausreichend, um das für eine Erweiterung der Schule notwendige Bauvolumen errichten zu können.

7.2.3. Bauweise

Festsetzungen zur Bauweise erscheinen unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Unterschützstellung des bestehenden Bürgerhauses sowie der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich.

7.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Um verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten des Schulgebäudes zu ermöglichen, wird für die Gemeinbedarfsfläche eine großzügige, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Zu den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Baugrundstücken hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 4 m und zur westlichen Plangebietsgrenze einen Abstand von 7 m ein. Im Osten der Sporthalle hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 5 m von der Plangebietsgrenze ein, um die Grünstrukturen zur randlichen Eingrünung des Schulgeländes zur angrenzenden Knietschstraße erhalten zu können.

Die überbaubare Grundstücksfläche für den geplanten Erweiterungsbau schließt unmittelbar an die Knietschstraße und an die Hüttenmüllerstraße an. Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass sich damit zu den bestehenden Gebäuden

Hüttenmüllerstraße 33 und Knietschstraße 2 geringe Abstände von etwas mehr als 10 m ergeben. Die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände sind jedoch dennoch selbst bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudehöhe mehr als eingehalten, so dass sich keine erdrückende Wirkung der geplanten Neubebauung ergeben wird. Weiterhin verfügen die Anwesen Hüttenmüllerstraße 33 und Knietschstraße 2 über ausgedehnte Gartenflächen, die die mögliche Beeinträchtigung auf der Westseite der Gebäude relativieren. Das bestehende Carl-Bosch-Haus ist ohnehin bereits an die Straßenkante der Hüttenmüllerstraße angebaut. Die Baugrenze nimmt damit den vorhandenen Baukörper des bestehenden Gebäudes auf, der unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie angrenzt.

Die großzügige Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche soll in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung sicherstellen, dass die Ortsgemeinde planungsrechtlich auch auf einen aktuell nicht absehbaren zukünftigen Raumbedarf in der Schule vorbereitet ist. Sollten sich künftig durch veränderte Anforderungen zusätzlicher Bedarf an Räumen ergeben, so kann dieser zügig und ohne den Vorlauf durch ein zeitraubendes und aufwendiges Bebauungsplanverfahren verwirklicht werden.

7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die Festsetzung bauordnungsrechtlicher Regelungen wird, aufgrund der bereits bestehenden Gebäudestruktur und der Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung im Zuge einer Veränderung an dieser Struktur, keine Erforderlichkeit gesehen.

7.4. Grünordnung

7.4.1. Flächenbilanz

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in 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.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 9.100 m² auf und zeigt sich aktuell entlang der Erschließungsstraßen als bereits bebaute Fläche sowie als Grünfläche.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bislang gültiger Bebauungsplan in m ²	Künftiger Be- bauungsplan in m ²	Differenz in m ²
Versiegelte Flächen			
Zulässige Versiegelung mit Über- schreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,45	2.600 m ²	-	+ 4.160 m ²
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,6 (Gebäude)	-	4.510 m ²	
Zusätzlich zulässige Versiegelung mit Überschreitung der GRZ ge- mäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,9	-	2.250 m ²	
Verkehrsfläche	280 m ²	370 m ²	+ 400 m ²
Verkehrsfläche mit Zweckbestim- mung Platz	900 m ²	1.210 m ²	
Summe versiegelte Fläche	3.780 m²	8.340 m²	+ 4.560 m²
Unversiegelte Flächen			
Nicht versiegelte Flächen bei Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,45	3.180 m ²	-	- 2.430 m ²
Nicht versiegelte Flächen bei Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,9	-	750 m ²	
Grünfläche	2.130 m ²	-	- 2.130 m ²
Summe unversiegelte Flächen	5.310 m²	750 m²	- 4.560 m²
Gesamtsumme	9.090 m²	9.090 m²	

Gemäß der oben stehenden Tabelle ist planungsrechtlich mit einer zusätzlich zulässig werdenden Flächenversiegelung von ca. 4.560 m² zu rechnen.

Hierbei ist jedoch anzumerken, dass bei dem in der obigen Tabelle dargestellten Vergleich lediglich die planungsrechtlichen Veränderungen abgebildet ist, nicht jedoch die Veränderung gegenüber dem tatsächlich bereits bebauten Bestand. So liegt die tatsächliche Flächenversiegelung im Bereich der Grundschule und des Carl-Bosch-Hauses bei einer Gesamtversiegelung von ca. 4.120 m². Die Verkehrsflächen weisen bereits im Bestand eine versiegelte Fläche von ca. 1.580 m² auf. Außerhalb der Spielplatzfläche bestehen somit im Bestand nur Grünflächen auf ca. 1.260 m².

Die Fläche des „Helwert-Parks“ ist ebenso durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Flächen mit annähernd natürlichem Oberboden gibt es auch dort nur in den Randbereichen.

Gegenüber dem Bestand ergeben sich folgende Veränderungen der Flächen-
nutzungen:

Nutzung	Tatsächlicher Be- stand in m ²	Künftiger Be- bauungsplan in m ²	Differenz in m ²
Versiegelte Flächen			
Gebäude / Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,6 (Gebäude)	2.480 m ² -	4.510 m ²	+ 4.160 m ²
Versiegelte Nebenflächen / Zu- sätzlich zulässige Versiegelung mit Überschreitung der GRZ ge- mäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,9	1.640 m ²	2.250 m ²	
Verkehrsfläche (Gehwege)	370 m ²	370 m ²	+ 0 m ²
Platzfläche	1.210 m ²	1.210 m ²	
Wegeflächen im Bereich Helwet- Park	680 m ²		
Wassergebundene Beläge / Sand- flächen Helwet-Park	790 m ²		
Summe versiegelte Fläche	7.170 m²	8.340 m²	+ 1.170 m²
Unversiegelte Flächen			
Nicht versiegelte Flächen	1.920 m ²	-	- 1.170 m ²
Nicht versiegelte Flächen bei Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,9	-	750 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	1.920 m²	750 m²	- 1.170 m²
Gesamtsumme	9.090 m²	9.090 m²	

Gemäß dem tatsächlichen Bestand ist somit mit einer zusätzlichen Flächenver-
siegelung von ca. 1.170 m² zu rechnen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind somit insbesondere durch die zu-
sätzliche Flächenversiegelung und aufgrund etwaiger, im Zuge der für eine
Schulerweiterung erforderlich werdenden Rodungen einzelner Gehölze zu er-
warten.

Diese Eingriffe in Natur und Landschaft werden jedoch vor dem Hintergrund der
städtebaulichen Zielsetzung der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung
hingenommen. Zudem werden die drei bereits im Plangebiet vorhandenen
großkronigen Bäume erhalten.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a
BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf
Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des
§ 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein

Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

7.4.2. Grünordnerische Festsetzungen

Auch wenn durch den Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft entstehen, werden zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft folgende Regelungen vorgesehen:

- Die drei gestaltprägenden Bäume im Plangebiet, die Linde nordöstlich der Sporthalle sowie der Spitzahorn und die Stieleiche im Süden der Sporthalle werden aufgrund ihrer ökologischen, aber auch ihrer Ortsbildprägenden Funktion als zu erhalten festgesetzt.
- Durch einen Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei kann vermieden werden, dass diese Metalle aus dem Dachmaterial auswaschen und sich durch die Versickerung des Regenwassers in Boden und Grundwasser anreichern.
- Dachflächen von Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.

- Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäusen sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse und mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum sowie einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, welche ausschließlich nach unten abstrahlen (Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen).
- Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten, um die Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.
- PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- Rodungsarbeiten sind ausschließlich im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

7.4.3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

In der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich Vögel, Säugetiere und Reptilien zum Vorhaben der Erweiterung der Grundschule „Haidwaldschule“ durch NMW (Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, 25.10.2024) wurden potenzielle Konflikte für die nachgewiesenen Arten im Untersuchungsgebiet in Verbindung mit empfohlenen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen genannt.

In Bereichen, in denen im Rahmen der Ausführung der Planung Eingriffe in Gehölze und deren Saumstrukturen sowie der Abriss von Gebäuden stattfinden, werden daher die artenschutzfachlichen Verbotstatbestände relevant. Eine Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und eine Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsstadien können nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird daher als Vermeidungsmaßnahme empfohlen, Arbeiten zur Baufeldräumung, insbesondere die Rodung von Bäumen, ausschließlich im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar, außerhalb der Vogelschutzzeit, durchzuführen.

Diese Maßnahme wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn eine Ökologische Baubegleitung im Vorfeld ausschließen konnte, dass aktuelle Bruten beeinträchtigt werden.

In Hinblick auf das Jagdhabitat der Zwergfledermaus wird als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme die Beschränkung und Minimierung von Lichtemissionen empfohlen. Diese Maßnahme wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. So sind ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, welche ausschließlich nach unten abstrahlen (Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen).

In Bezug auf den Nachweis der Mauereidechse werden laut Gutachten folgende Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich:

- Versteckmöglichkeiten und entsprechende Habitatstrukturen der Mauereidechse (Totholzstämme, Natursteinfindlinge,...) sind im Vorlauf der Baufeldräumung aus dem Vorhabenbereich zu entfernen und müssen außerhalb des Baufeldes, innerhalb des Aktivitätsradius der Mauereidechse an geeigneter Stelle wieder eingebaut werden. Die Vergrämung kann im Zeitraum von Anfang März bis Ende April, oder Anfang August bis Anfang Oktober stattfinden. Im Nachgang ist der Baustellenbereich durch das Stellen eines Reptilienzaunes (HDPE Bahn 1,5 – 2 mm schwarz; C förmiger Aufbau mit Wölbung in Richtung Außenbereich; Aufbauhöhe mindestens 30 cm über GOK (z.B. 50cm Zaun gebogen auf 30 cm Höhe); Erd- oder Sand-schüttung im unteren Bereich als Anschluss an die GOK; alternativ vertikale Installation, mit einem Einbau des Zaunes in den Erdboden (mindestens 10 cm) und einer Aufbauhöhe von mindestens 40 cm über GOK) vor der Rückwanderung der Tiere zu sichern. Es ist darauf zu achten, dass hiernach

keine Tiere im Baufeld übrig sind. Sollte dies der Fall sein, sind diese Tiere durch reptilienkundliches, fachlich qualifiziertes Personal mit nachgewiesener Fangerfahrung zu erfolgen.

- Als Ausgleich des Habitatverlust der Mauereidechse sind Habitatstrukturen auf den Grünflächen östlich der Turnhalle zu installieren. Pro Habitatstruktur ist eine Mindestfläche von 3 m² vorzusehen. Als Steinmaterial sind Natursteine in einer Körnung von 10 – 40 cm vorzusehen. Auf eine ausgewogene Mischung ist zu achten. Der Steinmischung ist etwa 10 – 20 % der Erde beizumischen, die bei der Auskoffnung des Bereichs anfällt. Die Fläche ist auf eine Tiefe von mindestens 50 cm auszukoffern bevor die Steinschüttung aufgebracht wird um Überwinterungsbereiche zu schaffen. Die Höhe der Steinschüttung über der Geländeoberkante sollte ca. 0,8 – 1 m betragen.
- Für die Einsaat der Vegetationsflächen ist Saatgut mit einem hohen Kräuter- und Wildblumenanteil zu verwenden.

Die erforderlichen Maßnahmen übersteigen hinsichtlich ihres Detaillierungsgrads, aber auch der erforderlichen Vorgaben zum zeitlichen Ablauf, die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans. Sie werden daher als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen und können so über Auflagen in der Baugenehmigung verbindlich werden.

7.5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird sowohl von der Carl-Bosch-Straße, der Knietschstraße und der Hüttenmüllerstraße erschlossen. Im Vergleich zu der bisherigen zeichnerischen Festsetzung aus dem Bebauungsplan „BASF-Siedlung II“ findet hier eine redaktionelle Anpassung statt: Die öffentliche Verkehrsfläche im Südwesten des Plangebiets, an der Kreuzung Hüttenmüllerstraße – Carl-Bosch-Straße, wird um die tatsächlich bereits durch einen Kreisell überbaute Verkehrsfläche ergänzt, sodass sich im Ergebnis die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ aus dem Ursprungsbebauungsplan „BASF-Siedlung II“ verkleinert.

Zugleich wird die Platzfläche von dem Carl-Bosch-Haus einheitlich als Platzfläche festgesetzt. Eine Differenzierung in einen Parkplatz und eine öffentliche Platzfläche als Teil der Fläche für Gemeinbedarf wird nicht als erforderlich angesehen.

7.6. Ver- und Entsorgung

7.6.1. Technische Infrastruktur

Die versorgungstechnische Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Leitungsstrukturen in der in Kap. 7.5 benannten Straßen, über die das Plangebiet erschlossen ist.

7.6.2. Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über das bereits bestehende Kanalnetz bereits bestehenden Leitungsstrukturen der in Kap. 7.5 benannten Straßen, über die das Plangebiet erschlossen ist, abgeleitet werden.

7.6.3. Niederschlagswasser

Die Entwässerung der bereits vorhandenen Gebäude und versiegelten Flächen genießt zunächst Bestandsschutz.

Erst bei einer Ergänzung oder einer wesentlichen Änderung des Gebäudebestandes soll das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Ortsgemeinde sieht keine städtebauliche Erforderlichkeit dafür, bereits im Bebauungsplan – über eine Dachflächenbegrünung hinaus – weitergehende Festsetzungen zur Ausgestaltung der Bauvorhaben bzw. der Entwässerungseinrichtungen zu treffen. Da die Ortsgemeinde auch unabhängig von Regelungen in einem Bebauungsplan Einfluss auf die Ausgestaltung der Bauvorhaben, bei denen es sich um Vorhaben der kommunalen Infrastruktur handelt, hat, wird es als vertretbar erachtet, die Thematik der Niederschlagswasserbewirtschaftung erst im Rahmen der erforderlichen baurechtlichen Genehmigungsverfahren abschließend zu klären. In diesem Zusammenhang ist dann auch die Einhaltung der Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“ darzulegen.

8. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in gemeindlichem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.