

## **ORTSGEMEINDE BIRKENHEIDE**

# **BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG 1 DES BEBAUUNGSPLANES „SÜDLICH DES BIRKENWEGES III“**

**MÄRZ 2004**

PN 0336BGR.DOC

---

DIPL. ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34  
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM  
TEL. 06 21/54 50 31-34 ▪ FAX 06 21/54 50 35  
e-Mail: info@piske.com

NACHTIGALLENSTRASSE 5  
D-67229 GEROLSHEIM  
TEL. 0 62 38/31 43 ▪ FAX 0 62 38/98 94 44

## **Inhalt**

- 1. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**
- 3. Erforderlichkeit eines Umweltberichtes**
- 4. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung/  
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 5. Derzeitige Nutzung/Bestand**
- 6. Bestehendes Baurecht**
- 7. Planung**
- 8. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 9. Immissionsschutz**
- 10. Bodenordnung**

## **1. Lage / Abgrenzung des Plangebietes**

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Ortsrandbereich von Birkenheide. Es befindet sich unmittelbar nördlich anschließend an die L 527 Mannheimer Straße, die die südliche Begrenzung von Birkenheide bildet. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,2 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden  
durch den Birkenweg, Flurstück 116/48
- im Westen  
durch die östliche Grenze des Flurstücks 116/84
- im Süden  
durch die nördliche Grenze des Flurstücks 294/3, Mannheimer Straße, L 527
- im Osten  
durch die westliche Grenze der Flurstücke 116/111 und 116/79

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

116/112, 116/113, 116/114.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges III“ sieht für den Teilbereich der Planänderung bislang drei Bauplätze vor, wobei ein rückwärtiges Einzelhausgrundstück über eine private Zufahrt erschlossen werden sollte.

Durch verschiedene Änderungen der Grundstücksteilungen entgegen der ursprünglichen planerischen Konzeption des Bebauungsplanes hat sich die Straßenfrontlänge des Planungsbereiches von ca. 46 m auf ca. 37 m reduziert. Die ursprüngliche planerische Konzeption ist daher nicht mehr umsetzbar. Bei einer angesichts der Grundstücksgrößen angemessenen Straßenfrontlänge eines Einzelhauses von 12 m ergibt sich unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen und der erforderlichen Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück (sinnvollerweise 4 m breit) eine Gesamtstraßenfrontlänge von 40 m. Diese Länge steht nicht mehr zur Verfügung.

Zudem führt eine Bebauung mit drei Einzelhäusern bei der Gesamtgröße der drei Flurstücke 116/112, 116/113 und 116/114 von 1.918 m<sup>2</sup> zu Grundstücksgrößen, die angesichts der in Birkenheide bestehenden Bodenpreise nicht vermarktungsfähig sind.

Daher ist es erforderlich, den Bebauungsplan im betreffenden Teilbereich zu ändern, um eine städtebaulich sinnvolle und vermarktungsfähige Bebauung entsprechend der geänderten Grundstücksteilung zu ermöglichen.

### **3. Erforderlichkeit eines Umweltberichtes**

Gemäß UVP-Gesetz ist für Städtebauprojekte ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> und mehr zu prüfen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist dies der Fall, ist im Bebauungsplanverfahren eine UVP in Form eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB durchzuführen.

Da der vorgesehene Bebauungsplan den Wert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche unterschreitet, wird ein Umweltbericht nicht erforderlich.

### **4. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Maxdorf aus dem Jahr 2001 ist das Planungsgebiet überwiegend als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der L 527 verläuft eine Grünfläche als Pufferstreifen.

Die Bebauungsplanänderung wird aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

### **5. Derzeitige Nutzung / Bestand**

Beim Planungsgebiet handelt es sich um Teilflächen eines früheren Gartenbaubetriebes. Der Betrieb wurde zwischenzeitlich räumlich verlagert, die Flächen sind derzeit ungenutzt.

### **6. Bisheriges Baurecht**

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Teilbereich der Planänderung bislang ein Allgemeines Wohngebiet mit drei Bauplätze vor, wobei ein rückwärtiges Einzelhausgrundstück über eine private Zufahrt erschlossen werden sollte.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,25, die Geschossflächenzahl 0,5. Zulässig ist eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise, wobei im Dachgeschoss ein Nicht-Vollgeschoß entstehen kann.

Als Haustypen sind für zwei Bauplätze nur Einzelhäuser zugelassen, für das östliche

Baufenster sowohl ein Einzel- als auch ein Doppelhaus.

Nach Süden ist zur L 527 in einem 10 m breiten Streifen ein mind. 3,50 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt. Zur L 527 ist zudem mit den Baufenstern ein Abstand von 20 m eingehalten. Für den Randstreifen angrenzend an den Lärmschutzwall besteht eine Pflanzverpflichtung für insgesamt 4 Bäume.

Entlang des Birkenweges ist in einer Tiefe von insgesamt 3,50 m ein Ausbau der Straße mit Parkstreifen und angrenzendem Gehweg festgesetzt.

## **7. Planung**

Gegenüber der bislang rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes sieht der vorliegende Änderungsplan folgende Änderungen vor:

- Neugliederung der überbaubaren Grundstücksflächen, so dass in zwei in Nord-Süd-Richtung orientierten Bauzeilen die Errichtung von Hausgruppen möglich wird.
- Die Erschließung der Hausgruppen erfolgt durch eine private Erschließungsstraße zwischen den Baufenstern. Ein Festsetzungserfordernis für diese private Erschließung besteht nicht, da die Bebauung einheitlich durch einen Bauträger erfolgen soll. Der Abstand zwischen den Baufenstern von 6 m erlaubt jedoch eine angemessene Dimensionierung dieses Erschließungsweges.
- Die Grundflächenzahl wird geringfügig von 0,25 auf 0,3 erhöht, um eine angemessene Grundstücksausnutzung zu gewährleisten.
- Die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten wird über das regulär zulässige Maß von 50 % auf ca. 0,67% bzw. eine Gesamtversiegelung von maximal 50 % der Grundstücksfläche erhöht. Dies ist erforderlich, um einerseits die private Erschließungsstraße und andererseits eine sinnvolle Anordnung der Garagen und Stellplätze im südlichen Grundstücksbereich zu ermöglichen. Der regulär in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Versiegelungsgrad von 0,6 (GRZ 0,4 + 50 % zulässige Überschreitung) wird weiterhin unterschritten.
- Zur Klarstellung wird geregelt, dass die festgesetzten privaten Grünfläche Teil des Baugrundstückes im Sinne von § 19 BauNVO ist.
- Die zulässige Traufhöhe wird geringfügig von 4,50 m auf 4,70 m erhöht und entspricht damit der zulässigen Traufhöhe der Bebauung entlang des Erlengeweges. Zugleich wird die Festsetzung auf 2/3 der Gebäudelänge begrenzt, um Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren, z.B. bei Realisierung von Nebengiebeln oder Dachgauben, von vorne herein zu vermeiden.
- Garagen und Stellplätze werden zur Klarstellung außerhalb der privaten Grünfläche für allgemein zulässig erklärt. Damit ist eine Errichtung auch in dem Abstandstreifen von 20 m parallel zur L 527 zulässig. Gemäß telefonischer

Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt Speyer vom 24.06.2003 bestehen gegen die Errichtung von Garagen innerhalb des Abstandstreifens von 20 m zur L 527 angesichts des ohnehin festgesetzten Lärmschutzwalls keine Bedenken.

- Die Festsetzung zur Mindestbegrünung der privaten Baugrundstücksflächen wird neu gefasst. Im bisherigen Bebauungsplan wird für den Streifen nördlich des Lärmschutzwalles eine Bepflanzung mit einem Baum je 80 m<sup>2</sup> (somit 4 Stück) sowie ergänzend für jedes Baugrundstück ein weiterer Baum gefordert. Dies ergibt in der Summe 7 Bäume. Durch die Neufassung wird die Pflanzverpflichtung von einem Baum je 80 m<sup>2</sup> auf die gesamte nicht überbaubare Fläche ausgedehnt; demzufolge sind 11 Bäume zu pflanzen. Die 4 zusätzlichen Bäume dienen dem Ausgleich der Erhöhung der zulässigen Versiegelung (vgl. Kap. 7)
- Im Bereich der Straßenfläche wird berücksichtigt, dass entlang des Birkenweges bereits ein Gehweg besteht. Die Tiefe der vorgesehenen Parkstände bzw. des Gehweges bemisst sich demnach ab der vorhandenen Straßenkante und nicht ab der Grundstücksgrenze. Zudem wird die Tiefe der Parkstände von 2,00 m auf 1,80 m (jeweils zuzüglich 0,50 m Sicherheitsstreifen) begrenzt.

Ansonsten bleiben die Festsetzungen unverändert.

## 8. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz wird im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu den Fragen der Umweltverträglichkeit der Vorhaben Stellung genommen. Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung wird dargestellt, wie bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggfs. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich gegenüber der bislang rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes eine zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit von 200 m<sup>2</sup>.

	Bisherige Fassung des BP	Neue Fassung des BP	Differenz
Öff. Verkehrsfläche	130 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	- 50
Private Baufläche	450 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	+ 100
Flächen für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten	220 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	+ 150
Private Gartenflächen	1.120 m <sup>2</sup>	920 m <sup>2</sup>	- 200
Summe	1.920 m <sup>2</sup>	1.920	

Zum Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung dient die verstärkte Begrünpflicht der privaten Baugrundstücke (4 zusätzl. Bäume à ca. 30 m<sup>2</sup> überdeckte Fläche, somit 120 m<sup>2</sup>).

Eine weitergehende Ausgleichsverpflichtung wird im Rahmen der Abwägung angesichts der geringen Größe der Ausgleichsverpflichtung für nicht angemessen erachtet. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch die Veränderungen der Grundstückszuschnitte der westlich und östlich angrenzenden Flurstücke die dort zulässige Versiegelung tatsächlich voraussichtlich nicht ausgeschöpft werden wird.

## 9. Immissionsschutz

Dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan liegt ein schalltechnische Gutachten zugrunde, das Grundlage für die Abwägungsentscheidung zum Schallschutz war. Ausgangspunkt der schalltechnischen Berechnungen war die Verkehrszählung aus dem Jahr 1995. Damals betrug die Verkehrsbelastung der Landesstraße 527 10.635 Kfz/ 24 h. Im Jahr 2000 wurde eine neue Zählung durchgeführt. Danach stieg die Verkehrsbelastung der L 527 im betroffenen Bereich auf 13.303 Kfz/ 24 h.

Grundlage des bisherigen schalltechnischen Gutachten ist nicht eine Berechnung auf Grundlage der damals aktuellen Verkehrsmengen, sondern unter Berücksichtigung einer für die nächsten Jahre anzunehmenden Verkehrssteigerung. Die Verkehrssteigerung in den letzten 5 Jahren ist jedoch offenkundig erheblich stärker ausgefallen als anzunehmen war.

Durch die erhöhte Verkehrsbelastung zwischen den Zählungen 1995 und 2000 ergibt sich nur eine geringfügige Steigerung der Lärmbelastung um ca. 0,97 dB(A). Diese Erhöhung erreicht gerade die Wahrnehmungsschwelle von 1 dB(A), ab der Lärmerhöhungen überhaupt erst wahrgenommen werden. Der bislang bereits im Bebauungsplan festgesetzte passive Schallschutz reicht weiterhin aus. Es wird auf das dem bisherigen Bebauungsplan zugrundeliegende schalltechnische Gutachten verwiesen.

## 10. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Birkenheide,

den 2. April 2004



Reiß  
(Ortsbürgermeister)

