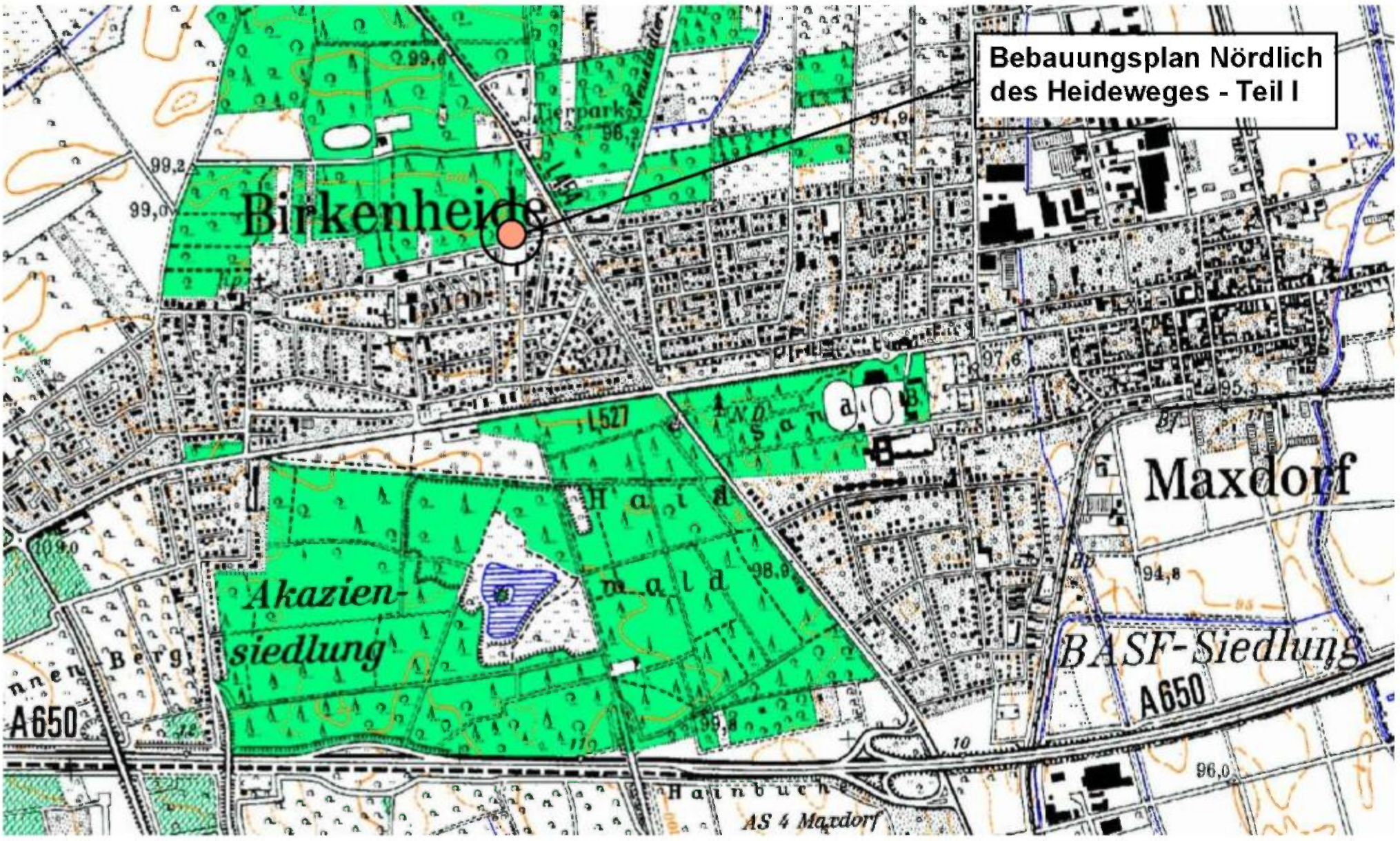
LAGE DER GEMEINDE



Quelle: Landesvermessungsamt RLP, CD-ROM Nr.5 - Pfalz, TK 1:25.000

GEMEINDE BIRKENHEIDE

BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DES HEIDEWEGES - TEIL I"

M 1:1.000 (im Original)

Bearbeitung:

STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR FISCHER

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

PLANZEICHNUNG GELTUNGSBEREICH 1

WA	II
GRZ 0,4	WH max. 4,5 m
o	

Wald

Waldabstand

M1

M2

GARAGENHOF

Ga

Ga

Heideweg

Heideweg

Birkenheide

CP

PLANZEICHNUNG GELTUNGSBEREICH 2

M3

0 5 10 20 30 40 50m

N

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO)

II — Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baulinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

o — offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

P — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

V — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

M1 — Maßnahmenfläche Nr. 1
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M3 — Maßnahmenfläche Nr. 3
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M2 — Maßnahmenfläche Nr. 2
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

GARAGENHOF — Garagenhof

Darstellungen nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz LBauO

Vorgartenzone (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Hinweise

Grundstücksgrenze geplant

Bestandsgebäude wegfallend

Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höchstzahl der Vollgeschosse
GRZ	max. Wandhöhe
Bauweise	Bauweise

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung werden im Plangebiet festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO eingeschränkt. Die im Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

A 2.1 Im WA wird die Höhe der Gebäude (Wandhöhe), gemessen zwischen OK öffentliche Straßenverkehrsfläche (Heideweg) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, mit max. 4,50 m festgesetzt.

A 2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Wandhöhen zulässig.

A 2.3 Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen zwischen OK öffentliche Straßenverkehrsfläche (Heideweg) und der Oberkante Dachhaut am First bzw. höchstem Punkt der Dachfläche (= OK DF), wird im WA mit max. 8,50 m festgesetzt.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im WA ist die offene Bauweise festgesetzt.

A 4. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 u. 14 BauNVO)

A 4.1 Im WA sind Garagen, Stellplätze, Carports im Sinne von § 12 BauNVO auch außerhalb der Baufenster zulässig.

A 4.2 Im WA sind Garagen und Nebengebäude in der Vorgartenzone gem. Planeintrag nicht zulässig.

A 4.3 Es ist nur ein Nebengebäude je Grundstück mit einer Grundfläche von bis zu 18 m² zulässig.

A 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird mit max. 2 festgesetzt.

A 6. Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit Sträuchern, bodendeckenden Gehölzen oder sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen.

A 7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist mind. 1 standortgerechter und heimischer Laubbaum II. Ordnung (dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) oder Obsthochstamm in regionstypischen Sorten (Mindesthöhe Kronenansatz 1,80 m) zu pflanzen.

A 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Maßnahmenflächen M1 und M2 zum Aufbau eines Waldrandes:

Auf den Flächen für Maßnahmen M1 und M2 ist eine Strauchpflanzung mit einheimischen Gehölzen anzulegen. Zur Auswahl kommen vorhandene, typische und standortgerechte Arten der trockenen, nährstoffarmen Böden. Es handelt sich i. d. R. um einen drei Meter breiten Gehölzgürtel, in dem nachfolgende Artenauswahl angepflanzt wird:

Gehölzliste			
Arten			Größe/ Qual.
Acer campestre	Feldahorn	Ac	verpfl. Str. 3 Tr. 100-150
Corylus avellana	Hasel	Cy	verpfl. Str. 5 Tr. 100-150
Ligustrum vulgare	Liguster	Li	verpfl. Str. 8 Tr. 60-100
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Lon	verpfl. Str. 5 Tr. 100-150
Prunus spinosa	Schlehe	P	verpfl. Str. 3 Tr. 100-150
Rosa canina	Heckenrose	Ro	verpfl. Str. 4 Tr. 100-150
Sambucus nigra	Holunder	Sam	verpfl. Str. 3 Tr. 100-150
Heister			
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Sorb	verpfl. Heis StU 125-150
Prunus padus	Traubenkirsche	Pr pa	verpfl. Heis StU 125-150
Es sind weitere standortgerechte Arten und Sorten möglich.			

Zwischen Pflanzschema und Grundstücksgrenze ist ein zwei Meter breiter Grenzabstand vorzusehen, auf dem eine Wiesen- und Kräuteransaat festgesetzt wird.
Auf der Fläche M2 ist eine der örtlichen Situation angepasste Bepflanzung aus der Auswahl vorzunehmen.

Die Maßnahmenflächen M1 und M2 sind durch mind. 1.50 m hohe Einfriedungen ohne Durchgänge/Tore so zu sichern, dass sie nicht zweckwidrig genutzt werden können. Die Ausgestaltung der Einfriedungen wird unter B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, geregelt.

Maßnahmenflächen M3 zur Neuaufforstung öffentlicher Waldflächen

Auf den Flächen für die Maßnahme M3 ist eine Neuaufforstung im Verhältnis 1:1 zur Waldumwandlungsfläche durchzuführen.

A 9. Zuordnungsfestsetzung

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzten „Maßnahmenflächen“ M1, M2 und M3 (siehe Ziff. A 8) werden den Wohngebietsflächen (WA), den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Flächen für Garagen auf privaten Verkehrsflächen vollständig zugeordnet.

A 10. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Straßen und Wege wird als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.

B GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 88 Abs. 6 LBauO Rheinland-Pfalz)

B 1. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

B 1.1 Im WA darf die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m, jeweils gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten.

B 1.2 Im WA ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht zulässig.

Geeignete Heckenpflanzen sind: z. B. Feldahorn, Weißdorn und Liguster.

Je laufenden Meter sind mindestens 3 Pflanzen vorzusehen.

Qualitäts- und Größenbindung: 3x verpflanzte Ware 100-150 cm hoch

B 1.3 Im WA sind an den nördlichen Grundstücksgrenzen die Einfriedungen als offene Zäune (Drahtgeflecht, Stabmatten o.ä.) mit mind. 1,50 m Höhe, ohne Durchlässe/Türen, zu errichten.

B 2. **Vorgärten** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im WA dürfen die Vorgärten gem. Planeintrag nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind mind. zur Hälfte einzugrünen.

B 3. **Stellplatzverpflichtung** (§ 88 Abs. 1 i.V. mit § 47 Abs. 1 LBauO)

B 3.1 Die Stellplatzverpflichtung gem. § 47 Abs.1 LBauO wird erhöht. Es sind „notwendige Stellplätze“ in folgender Zahl nachweisen: 2 Stellplätze je Wohnung

B 3.2 Abweichend von der Textfestsetzung B 3.1 genügt ein Stellplatznachweis von 1,5 Stellplätzen für die 2. Wohnung eines Gebäudes, wenn die Wohnfläche der zweiten Wohnung 65 m² nicht überschreitet.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

C 1. Für die Entwässerung des Baugebietes gelten die Bestimmungen der für das Gebiet erlassenen Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (NWS) der VG Maxdorf für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich des Heideweges - Teil 1“ in der Ortsgemeinde Birkenheide.

D SCHRIFTLICHE HINWEISE

D 1. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen.

D 2. Wandflächen von mehr als 10 m² ohne Fenster- und Türöffnungen sollen mit Kletterpflanzen berankt werden. Als selbstklimmende Pflanzen sind z.B. Efeu oder Wilder Wein, als Pflanzen mit Kletterhilfe sind z.B. Klematis, Glycinien und Kletterrosen geeignet.

D 3. Für die Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sollen Natriumdampflampen verwendet werden.

D 4. Die Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. mit in Sand verlegtes, mit Fugen versehenes Pflaster, mit Rasengittersteinen, als Schotterrasen oder als wassergebundene Decke angelegt werden. Die befestigten Flächen sollen auf ein Minimum reduziert werden.

D 5. Die Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde ist zu beachten.

D 6. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

D 7. Zeigen sich bei Eingriffen in den Untergrund gefahrverdächtige Altlasten bzw. Altablagerungen, so ist unverzüglich die zuständige Behörde für Abfallwirtschaft und Bodenschutz hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

D 8. Im Gebiet ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Die Keller der Gebäude beiderseits der Planstraße sind gegen eindringendes Wasser zu schützen. Öltanks sind gegen Aufschwimmen zu sichern.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am	01.12.2008
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	12.12.2008
Frühzeitige Beteiligung (§ 3 (1) BauGB)	Dem Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung ortsüblich bekanntgemacht	am	15.01.2010
	Die öffentliche Auslegung (1-Monatsfrist) erfolgte in der Zeit	vom	25.01.2010
		bis	24.02.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme (1-Monatsfrist) aufgefordert mit Schreiben	vom	01.12.2009
Erweiteter Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am	28.02.2011
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	11.03.2011
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung ortsüblich bekanntgemacht	am	25.03.2011
	Die öffentliche Auslegung (1-Monatsfrist) erfolgte in der Zeit	vom	04.04.2011
		bis	03.05.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme (1-Monatsfrist) aufgefordert mit Schreiben	vom	16.03.2011
Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 4a (3) BauGB)	Dem erneuten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung ortsüblich bekanntgemacht	am	18.10.2013
	Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte	vom	28.10.2013
	(Frist verkürzt auf zwei Wochen) in der Zeit	bis	11.11.2013
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a (3) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (Frist verkürzt auf zwei Wochen) mit Schreiben	vom	09.10.2013
Abwägung & Satzung (§ 1 (7) und § 10 (1) BauGB, § 24 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Ortsgemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	02.12.2013
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Ortgemeinderat als Satzung beschlossen	am	02.12.2013
Einholung der Stellungnahmen der von der Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit (§ 4a (3) BauGB)	Die Einverständniserklärung der von der Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit erfolgte	am	07.02.2014
Erneuter Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB, § 24 GemO)	Erneuter Satzungsbeschluss mit vorheriger billigender Kenntnisnahme vom durchgeführten ergänzenden Verfahren nach § 4a (3) BauGB	am	24.02.2014

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung

(PlanzVZ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

(LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 | S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. | S. 47)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz

(GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 | S. 153), zuletzt geändert am 20.12.2013 (GVBl. | S. 538)

Landesnaturschutzgesetz

(NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. 2005 | S. 387), zuletzt geändert am 22.06.2010 (GVBl. | S. 106)

Landeswaldgesetz

(LWaldG) in der Fassung vom 30.11.2000 (GVBl. 2000 | S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.10.2007 (GVBl. | S. 193)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Birkenheide, _____

.....
(Rainer Reiß)
Ortsbürgermeister

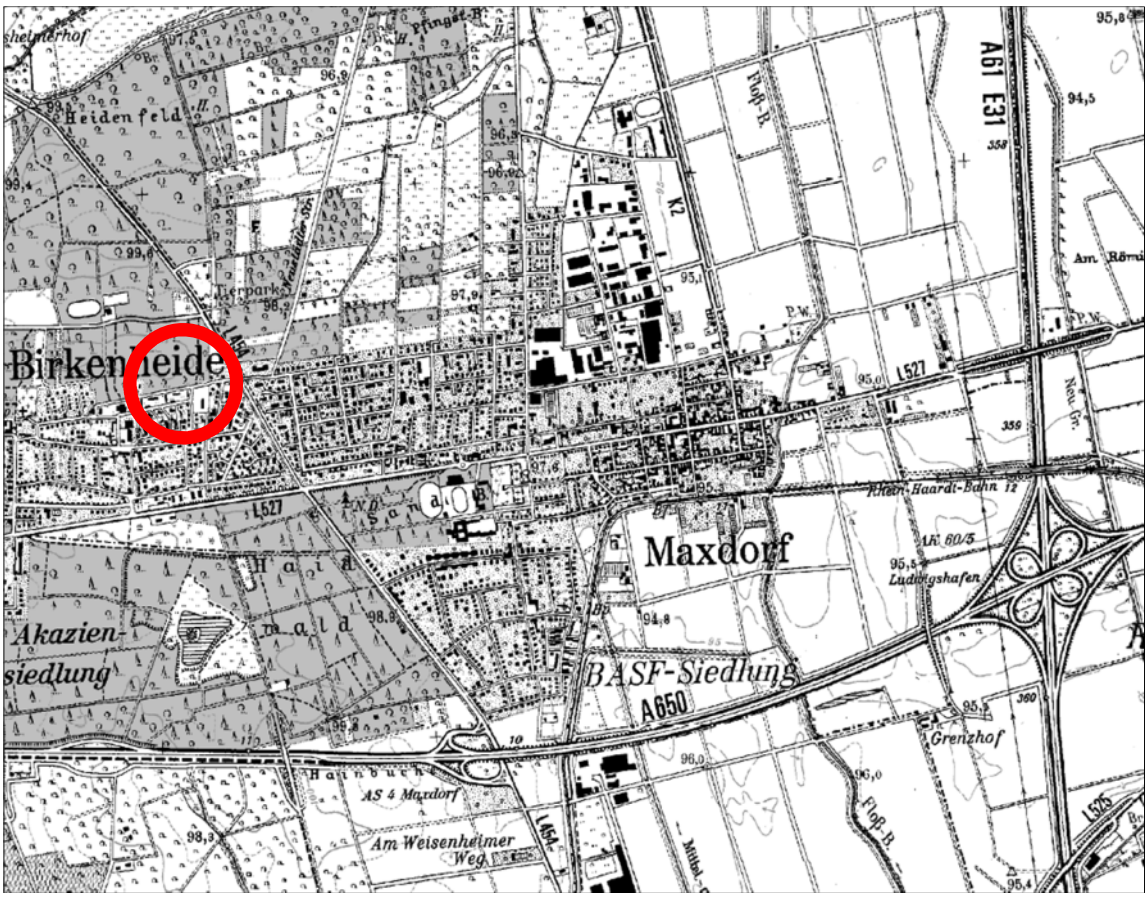
Inkrafttreten
(§ 10 (3) BauGB, § 24 GemO)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der erteilten Genehmigung der Kreisverwaltung des Rhein-Pfalz-Kreises im Amtsblatt Nr. _____ am _____ tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Birkenheide, _____

.....
(Rainer Reiß)
Ortsbürgermeister

ORTSGEMEINDE BIRKENHEIDE



BEBAUUNGSPLAN

„NÖRDLICH DES HEIDEWEGES – TEIL 1“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR FISCHER

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Fortführung der Wohnbebauung im Übergangsbereich zum Wald im Norden von Birkenheide, östlich der L 454 nördlich des Heideweges. Die zukünftigen Grundstücke werden sich in der Bebauungstiefe an der bestehenden Bebauung orientieren.

Um die geplante Fortführung der bestehenden Wohnbebauung städtebaulich geordnet zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern hat der Rat der Gemeinde Birkenheide in seiner Sitzung am 01.12.2008 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich des Heideweges – Teil I“ gefasst.

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 24 GemO Rheinland-Pfalz am 02.12.2013 durch den Gemeinderat gefasst. Aufgrund einer die Grundzüge der Planung nicht berührenden Ergänzung, wurde am 24.02.3013 ein erneuter Satzungsbeschluss gefasst.

2 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Ortsgemeinde Birkenheide im Rhein-Pfalz-Kreis beabsichtigt, im Anschluss an die bestehende Bebauung entlang der Nordseite des Heidewegs einige Grundstücke für weitere Einzelhäuser mit Zufahrten, Nebengebäuden und Wohngärten auszuweisen. Das Areal ist als Waldgebiet ausgewiesen; gleichzeitig ist es Bestandteil des großräumigen FFH-Gebietes „Dürkheimer Bruch“ bzw. des Vogelschutzgebietes „Haardtrand“.

Auf der Fläche sind Wohnbauflächen geplant. Das Plangebiet wird in Anpassung an die umgebende Bebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die GRZ wird im Wohngebiet mit 0,4 in offener Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen und eine maximale Wandhöhe von 4,50 m geplant.

Im Gegensatz zu dem ursprünglichen Entwurf (mit 6 Einfamilienhäusern) wurde aufgrund der der frühzeitigen Abstimmung mit den Fachbehörden beschlossen, die Bebauungstiefe zu reduzieren. So dass im Prinzip das Baugebiet um die Hälfte reduziert worden ist. Es sind nunmehr lediglich fünf Baugrundstücke sowie ein abschließender Garagenhof Gegenstand der Bebauung. Aufgrund dieser erheblichen Reduzierung des ehemaligen Konzeptes können deutliche Verminderungen von Eingriffen in Natur und Wald erfolgen, ein Eingriffstatbestand in Boden, Natur und Landschaft bleibt nach wie vor bestehen.

Planungsalternativen

In der Gemeinde Birkenheide gibt es nahezu keine Innenentwicklungsmöglichkeiten. Standortalternativen sind nicht vorhanden. Folglich wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens diesbezüglich keine Alternativenprüfung durchgeführt. Hinsichtlich der möglichen Bebauungsalternativen wurde die bauliche Dichte im Laufe des Verfahrens um ein Wohngebäude reduziert. Das Gesamtkonzept wurde durch eine bessere Anordnung der Gebäude aufgelockert. Hinzugefügt wurde ein Garagenhof, der die Parksituation im näheren Umfeld verbessern soll.

3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

3.1 Boden

Bei einer Gesamtgröße des Planungsgebietes von rd. 0,36 ha werden ca. 0,2 ha neu versiegelt. Der Eingriff durch Versiegelung von 2.200 m² wird durch die geplanten Maßnahmen (5 m breiten Grüngürtel und einen Sicherheitsstreifen von 15 m Breite der als Schutzabstand zum Wald gezielt in Abstimmung mit den forstlichen Fachbehörden umgebaut wird) ausgeglichen.

3.2 Grundwasser

Bei einer Gesamtgröße des Planungsgebietes von rd. 0,36 ha werden ca. 0,2 ha neu versiegelt. Daher ist darauf zu achten die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers möglich ist. Durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers können die Beeinträchtigungen kompensiert werden.

Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten. Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird daher empfohlen, falls eine Unterkellerung geplant ist, diese wasserdicht auszuführen.

3.3 Vegetation / Waldbestand

Zur Kompensation der in Anspruch genommenen Waldflächen von ca. 0,36 ha sind mehrere Maßnahmen geplant. Die Genehmigung zur Umwandlung von Wald ist in Aussicht gestellt. Bei der Aufforstung handelt es sich um eine dem Eingriff adäquate Fläche (vgl. Maßnahmenfläche M3). Mit Schreiben vom 01.04.2011 stimmt die Untere Forstbehörde dem Vorhaben unter folgenden Auflagen zu:

- Mit dem Antrag zur Umwandlung ist zeitgleich die Neuaufforstung einer Ausgleichsfläche im räumlich-funktionalen Zusammenhang im Flächenverhältnis 1:1 zur Umwandlungsfläche zu beantragen.

- Der im Bebauungsplanentwurf vorgesehene „neue Waldrand“ gehört nicht zur Umwandlungsfläche und bleibt somit Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Die Ortsgemeinde Birkenheide hat durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass dieser neu zu gestaltende Waldrandbereich auch zukünftig und dauerhaft den Anforderungen des § 3 Abs. 1 LBauO (Sicherheitsabstand, Gefährdung durch hohe Bäume) entspricht.
- Es ist sicherzustellen, dass die Grundstücke zum Waldrand hin mit einem Zaun von mindestens 1,50 Metern Höhe eingezäunt werden. Durchlässe, Türen und Tore sind unzulässig, da die Erfahrung zeigt, dass solche Pforten die schleichende und stetige Inanspruchnahme des angrenzenden Waldes durch die Grundstückseigentümer als Materiallager, Kompostplatz und Freizeitgelände zur Folge haben.

Neben dieser forstrechtlichen Nebenbestimmung stehen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen, die - über den unmittelbaren Waldverlust hinaus - der möglichen Gefahrenabwehr durch die angrenzenden Bäume und baulichen Anlagen Rechnung tragen müssen. Wegen der spezifischen Örtlichkeit und Bestockung wird im vorliegenden Fall einvernehmlich ein Abstand von insgesamt 20 m festgelegt (Besprechung am 05.08.2010). Die Abstandsfläche verbleibt nach wie vor als Wald, wobei nur ein ca. 5 m breiter Grünstreifen zwischen Wald und Grundstücksflächen von der Waldfunktion ausgenommen bleibt.

Im vorliegenden Fall ist vereinbart worden (Besprechung am 05.08.2010),

- dass ein 5 m breiter Grünstreifen als Bestandteil des Waldabstandes die Bauflächen abtrennt,
- dass in einer Breite von 15 m Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden, um die Gefahr umstürzender Bäume zu vermeiden,
- dass mit geeigneten waldbaulichen Maßnahmen ein neuer Waldrand aufgebaut wird, wobei in diesem Streifen befindliche junge und mittelalte Eichenexemplare in besonderer Weise erhalten und gesichert werden sollen.

4 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der förmlichen Beteiligungsverfahren konnten alle Bedenken seitens der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger ausgeräumt werden. Im Zuge der erneuten Beteiligung ging nur noch eine Äußerung vom NABU Heidewald ein, in der die Ausgleichsfläche für die Ersatzaufforstung infrage gestellt wurde.

Die Ersatzaufforstungsmaßnahme selbst ist zwingend erforderlich. Alternative Flächen stehen der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung. Am gewählten Standort für die Maßnahme M3 wird daher festgehalten.

5 Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitraum
Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB	01.12.2008
Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB *Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange* *Beteiligung der Öffentlichkeit*	 01.12.2009 (4 Wochen) 25.01.2010 bis 24.02.2010
Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB *Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange* *Beteiligung der Öffentlichkeit*	 16.03.2001 (4 Wochen) 04.04.2011 bis 03.05.2011
Erweiterter Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB	28.02.2011
Erneute Beteiligung nach § 4a (3) BauGB *Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange* *Beteiligung der Öffentlichkeit*	 09.10.2013 (2 Wochen) 28.10.2013 bis 11.11.2013
Satzungsbeschluss	02.12.2013
Einholung der Stellungnahmen der von der Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a (3) BauGB	07.02.2014
Erneuter Satzungsbeschluss	24.02.2014