PLANUNGSBÜRO PISKE

ORTSGEMEINDE BIRKENHEIDE

BEBAUUNGSPLAN „ORTSVERDICHTUNG II – 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

AUGUST 2026

In der Mörschgewanne 34 | 67065 Ludwigshafen am Rhein | Telefon 06 21 / 54 50 34 | Fax 06 21 / 54 50 35 | info@piske.com | www.piske.com

Inhalt

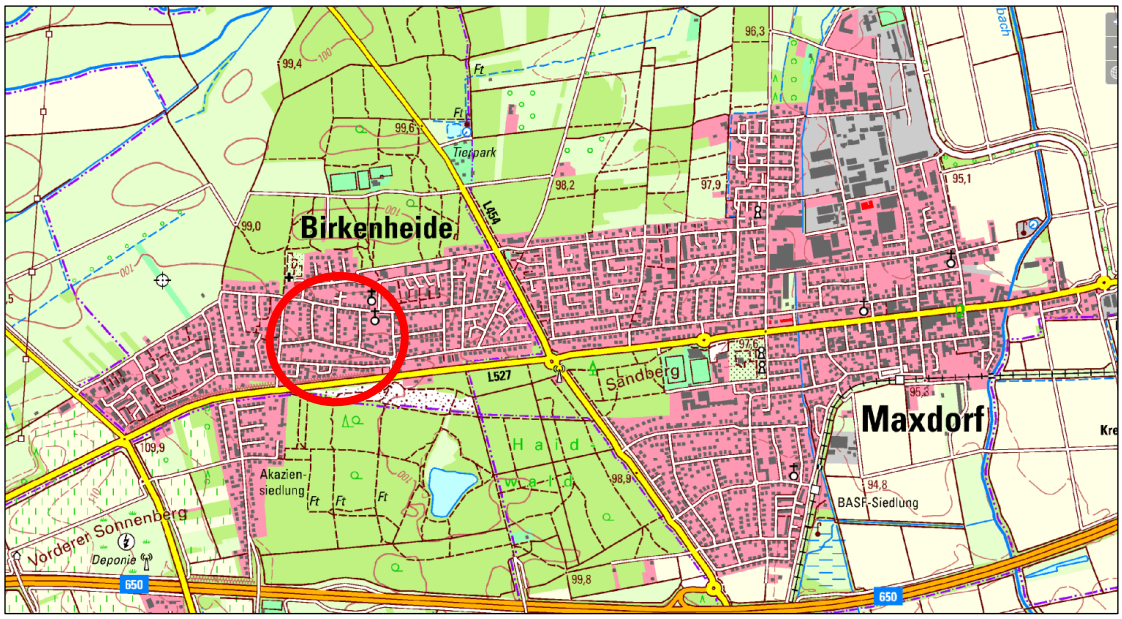
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 4
2. Angaben zum Bebauungsplan 5
2.1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Änderung 5
2.2. Verfahrensart 6
2.3. Ursprüngliches Baurecht 7
2.4. Bebauungspläne im Umfeld 8
3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen 15
3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 15
3.1.1. Gemeindefunktion 15
3.1.2. Freiraumschützende Zielvorgaben 15
3.2. Flächennutzungsplan 16
4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen 17
4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete 17
4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete 17
4.3. Denkmalschutz 17
5. Bestandssituation 18
5.1. Vorhandene und umgebende Nutzungen 18
5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur 19
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft 19
5.4. Artenschutz 20
5.5. Bodenschutz 21
5.6. Hochwasser- und Sturzflutgefährdung 21
6. Inhalte des Bebauungsplans 22
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 22
6.1.1. Art der baulichen Nutzung 22
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung 24
6.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche 26
6.1.4. Bauweise 27
6.1.5. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten 28
6.1.6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 28
6.1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Begrünung 29
6.1.8. Verkehrsflächen 30
6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 31
6.2.1. Dachgestaltung 31
6.2.2. Sonstige Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen 32
6.2.3. Einfriedungen 32
6.2.4. Zahl notwendiger Stellplätze 32

6.3. Grünordnung....32
6.4. Verkehrliche Erschließung....34
6.5. Ver- und Entsorgung....34
6.5.1. Versorgung und Ableitung des Schmutzwassers....34
6.5.2. Umgang mit dem Niederschlagswasser....35
6.5.3. Wasserhaushaltsbilanz....35
7. Bodenordnung....36

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsverdichtung II“ liegt im innerörtlichen Bereich der Ortsgemeinde Birkenheide. Es umfasst überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Waldstraße, die Weisenheimer Straße, den Birkenweg, die Albertine-Scherer-Straße, die Maxdorfer Straße sowie die Blumenstraße. Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem des bestehenden Bebauungsplans „Ortsverdichtung II“ und umfasst eine Fläche von ca. 5 ha.



Lage in der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

im Norden:	durch die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 20/222 (Waldstraße), 82/15 und 116/36 (Maxdorfer Straße),
im Osten:	durch die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 186/3 und 105/6 (Weisenheimer Straße) sowie 82/15 (Maxdorfer Straße),
im Süden:	durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 116/125 (Birkenweg),
im Westen:	durch die östliche Grenze der Flurstücke 116/33 (Albertine-Scherer-Straße) sowie 169 (Blumenstraße).

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs kann auch dem folgenden Lageplan entnommen werden:



Lageplan Abgrenzung Geltungsbereich

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Änderung

Für den Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsverdichtung II“, der im Jahr 1997 in Kraft getreten ist. Ziel des Ursprungsbebauungsplans war es, eine maßvolle bauliche Entwicklung und Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebiets zu ermöglichen und zugleich die städtebauliche Struktur zu sichern. Diese grundsätzliche Zielsetzung besteht weiterhin fort.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans haben sich jedoch sowohl die tatsächliche bauliche Entwicklung im Plangebiet als auch die Anforderungen an eine rechtssichere Steuerung der Innenentwicklung weiterentwickelt. Im Vollzug des Bebauungsplans haben sich insbesondere im Zusammenhang mit Nachverdichtungsbestrebungen Auslegungs- und Anwendungsfragen ergeben. Diese betreffen vor allem die bauliche Kubatur, die Höhenentwicklung sowie die Lage und Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen.

Zudem entspricht die planungsrechtliche Systematik in Teilbereichen nicht mehr der tatsächlichen Nutzung. So ist im nördlichen Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, die hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nur unzureichend bestimmt ist. Darüber hinaus ist eine als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche tatsächlich als Stellplatzanlage hergestellt und wird entsprechend genutzt.

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel der vorliegenden Neufassung des Bebauungsplans

- die bestehende bauliche Entwicklung planungsrechtlich zu ordnen,

- bestehende Auslegungsspielräume zu reduzieren,
- die Festsetzungen insbesondere zur Höhenentwicklung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig und vollzugssicher zu fassen sowie
- nicht mehr zutreffende Festsetzungen an die tatsächliche Nutzung anzupassen.

Die Planung dient damit der rechtssicheren Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungsbereichs im Sinne der Innenentwicklung.

Eine grundlegende Veränderung der städtebaulichen Struktur oder eine Erhöhung der baulichen Dichte ist mit der Planung nicht verbunden. Die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse bleiben unverändert. Die Geschossflächenzahl wird vereinheitlicht, ohne den bestehenden planungsrechtlichen Rahmen wesentlich zu verändern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden lediglich in einzelnen Teilbereichen angepasst. Dies umfasst punktuelle Erweiterungen bestehender Baufenster sowie in wenigen Einzelfällen die Festsetzung zusätzlicher überbaubarer Flächen. Die Änderungen bewegen sich insgesamt innerhalb des bestehenden planungsrechtlichen Rahmens. Sie ermöglichen in einzelnen Fällen zusätzliche Baumöglichkeiten im Bestand, bereiten jedoch keine flächendeckende oder strukturelle Nachverdichtung des Plangebiets vor.

Die Bebauungsplanänderung ist daher erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu ordnen und eine eindeutige sowie vollzugssichere planungsrechtliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung zu schaffen.

2.2. Verfahrensart

Diese Bebauungsplanänderung, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt, verfolgt die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem bereits entwickelten Wohngebiet.

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 räumliche Geltungsbereich umfasst eine mit einer Grundflächenzahl belegte Baugrundstücksfläche von 45.430 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bzw. in einem kleinen Teilbereich von 0,6 ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 18.500 m². Die Schwelle von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 BauGB wird damit unterschritten (Maßgeblich für die Berechnung ist die Summe der Baugrundstücksflächen, für die eine Grundflächenzahl festgesetzt ist. Öffentliche Verkehrsflächen sowie sonstige nicht mit einer GRZ belegte Flächen sind hierin nicht enthalten),
- 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 b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,

- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Ungeachtet dessen werden die für die Planung relevanten Umweltbelange im Rahmen der Begründung in angemessener Form berücksichtigt.
Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

2.3. Ursprüngliches Baurecht

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsverdichtung II“. Die Planzeichnung weist als zeichnerischen Stand das Datum 09.03.1990 aus. Rechtsverbindlich wurde der Bebauungsplan im Jahr 1997.

Ziel des Ursprungsbebauungsplans war es, innerhalb des bestehenden Wohngebiets eine maßvolle bauliche Entwicklung sowie ergänzende bauliche Nutzungen im Bestand zu ermöglichen und zugleich die städtebauliche Struktur zu sichern.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Zulässig sind die nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Eine weitergehende Differenzierung einzelner Nutzungsarten erfolgt nicht.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist darüber hinaus eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind zwei überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt. Weitergehende Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind für diese Fläche nicht getroffen. Die zulässige bauliche Inanspruchnahme ergibt sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie bereichsweise differenzierte Geschossflächenzahlen bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Eine ausdrückliche absolute Höhenbegrenzung in Metern ist nicht festgesetzt. Die Steuerung der Höhenentwicklung erfolgt über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Regelungen zur Sockelhöhe, zu Kniestöcken und zur Dachgestaltung.

Die Bauweise ist überwiegend als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen sowie teilweise durch Baulinien bestimmt.

Der Ursprungsbebauungsplan enthält umfangreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Diese betreffen insbesondere:

- verbindliche Vorgaben zur Dachform und Dachneigung,

- Vorgaben zur Dacheindeckung (Farbgebung),
- Regelungen zur maximal zulässigen Kniestockhöhe,
- Begrenzungen der Gaubenlängen,
- Festsetzungen zur Sockelhöhe,
- gestalterische Vorgaben für Garagen sowie Regelungen zu Einfriedungen.

Im nördlichen Bereich ist zudem eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Darüber hinaus enthält der Ursprungsplan Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Sicherung der rückwärtigen Erschließung sowie grünordnerische Festsetzungen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan “Ortsverdichtung II - Birkenheide” vom 09.03.1990

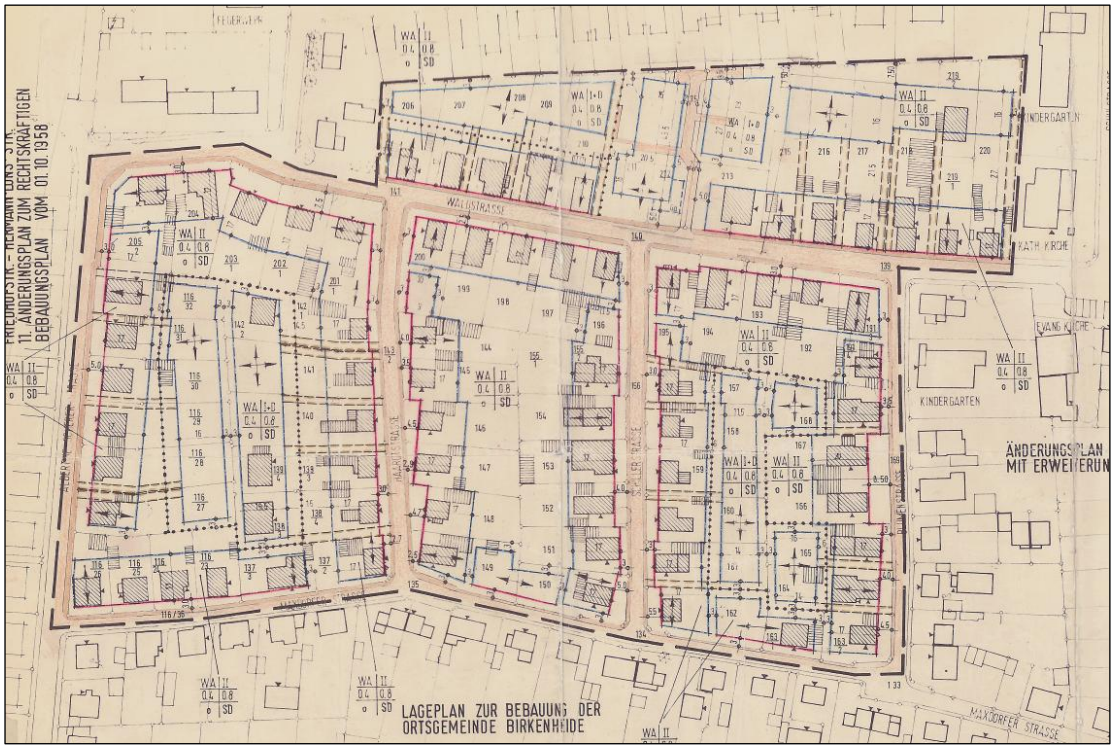
2.4. Bebauungspläne im Umfeld

Bebauungsplan „Ortsverdichtung I - Birkenheide“

Westlich des Plangebiets liegt der Bebauungsplan „Ortsverdichtung I – Birkenheide“, der am 01.10.1986 rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie in Teilbereichen mit Hausgruppen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei begrenzt.

Eine räumliche Überschneidung mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung besteht nicht.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan “Ortsverdichtung I” von 01.10.1986

Bebauungsplan „Änderungsplan VI mit Erweiterung IV“

Der Bebauungsplan „Änderungsplan VI mit Erweiterung IV“ wurde im Jahr 1966 genehmigt und ist in der Fassung vom 12.07.1996 rechtsverbindlich. Er umfasst einen größeren innerörtlichen Bereich der Ortsgemeinde.

Festgesetzt ist überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei begrenzt.

Teilflächen dieses Bebauungsplans wurden durch den Bebauungsplan „Ortsverdichtung II“ überplant. Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist daher ausschließlich dessen Planungsrecht maßgeblich.



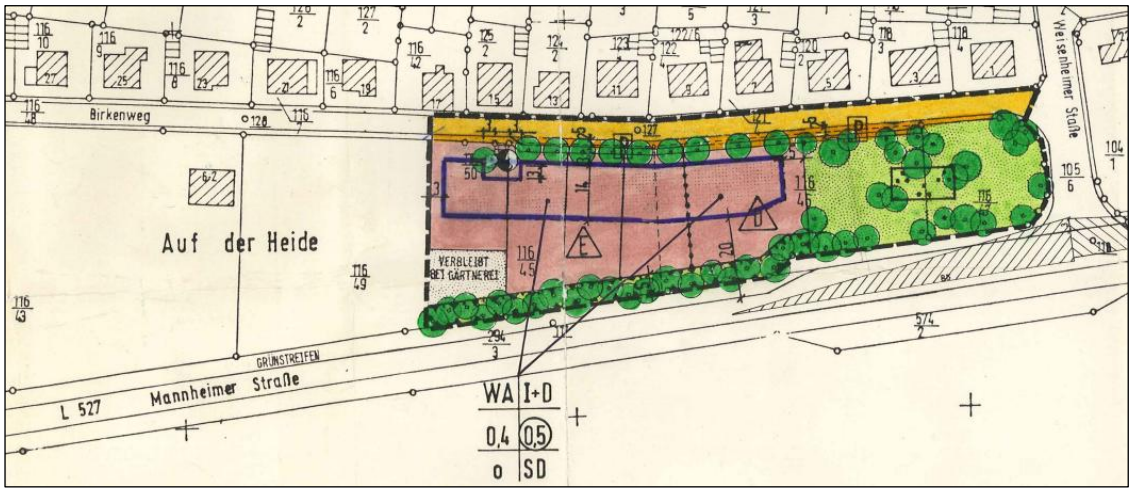
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Änderungsplan VI mit Erweiterung IV“ von 1966 und rechtsverbindlich seit 12.07.1996

Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges II“

Südlich des Plangebiets liegt der Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges II“, der am 26.06.1992 rechtsverbindlich wurde.

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bestimmt. Ergänzend sind entlang der Landesstraße L 527 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Eine räumliche Überschneidung besteht nicht.



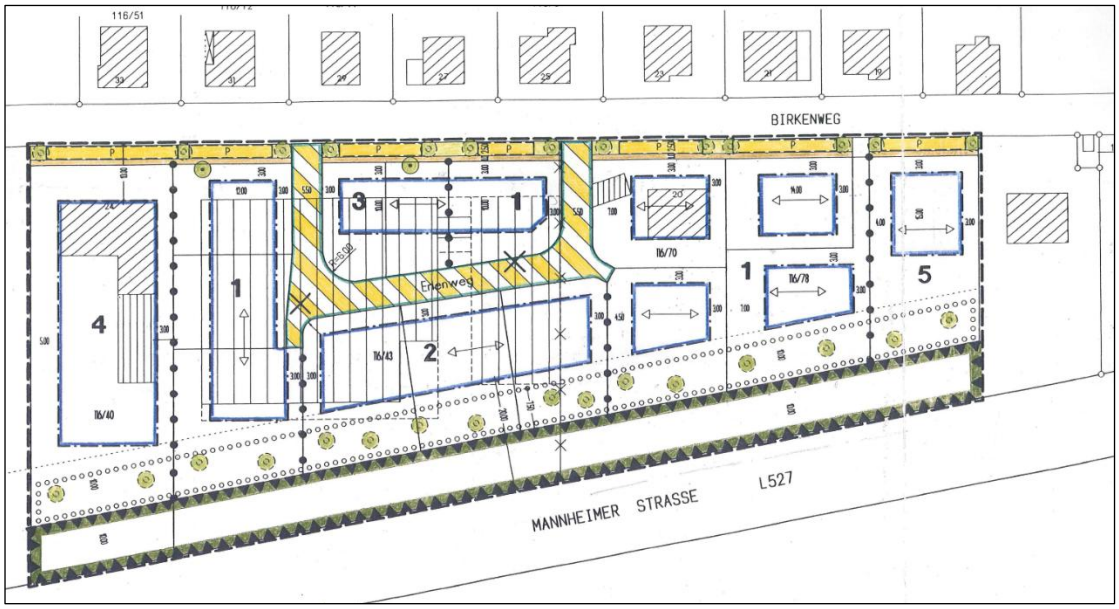
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan “Südlich des Birkenweges 2“ von 26.06.1992

Bebauungsplan „West-Ost-Änderung XXII - Südlich des Birkenweges III“

Südlich des Plangebiets liegt der Bebauungsplan „West-Ost-Änderung XXII – Südlich des Birkenweges III“, der am 08.05.1998 rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen bestimmt. Ergänzend sind Maßnahmen zum Immissionsschutz entlang der Landesstraße L 527 festgesetzt.

Eine räumliche Überschneidung besteht nicht.



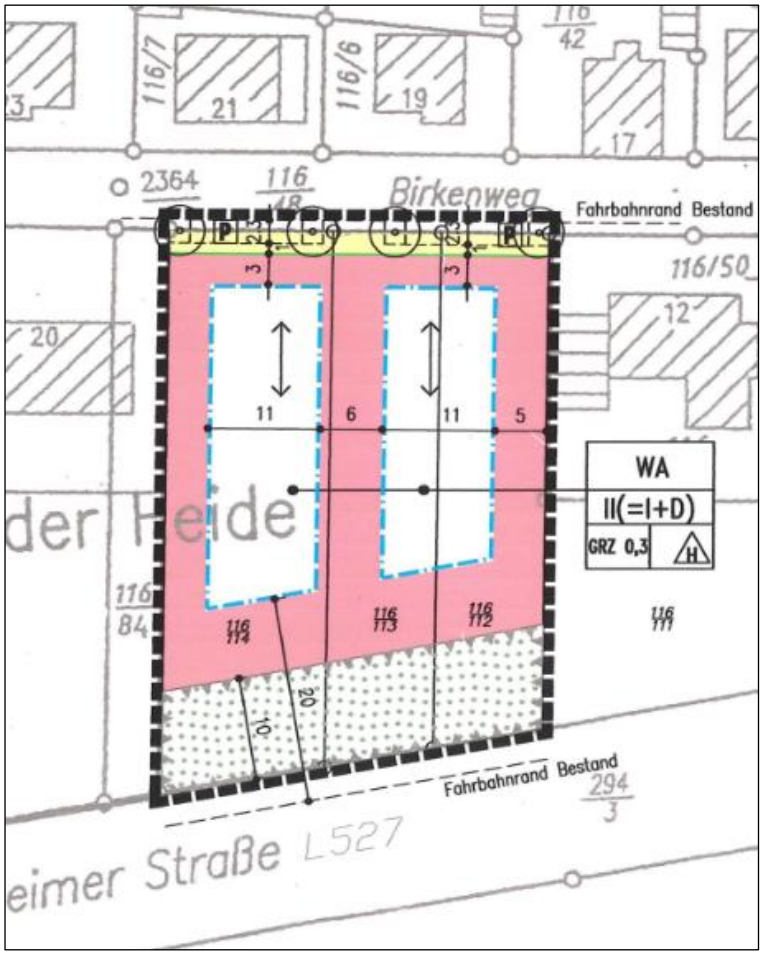
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan “ West-Ost-Änderung XXII - Südlich des Birkenweges 3“ vom 08.05.1998

Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges III – Änderung I“

Unmittelbar südlich angrenzend liegt der Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges III – Änderung I“, der am 08.04.2004 rechtsverbindlich wurde.

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise mit eingeschossiger Bebauung. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 bestimmt.

Eine räumliche Überschneidung besteht nicht.



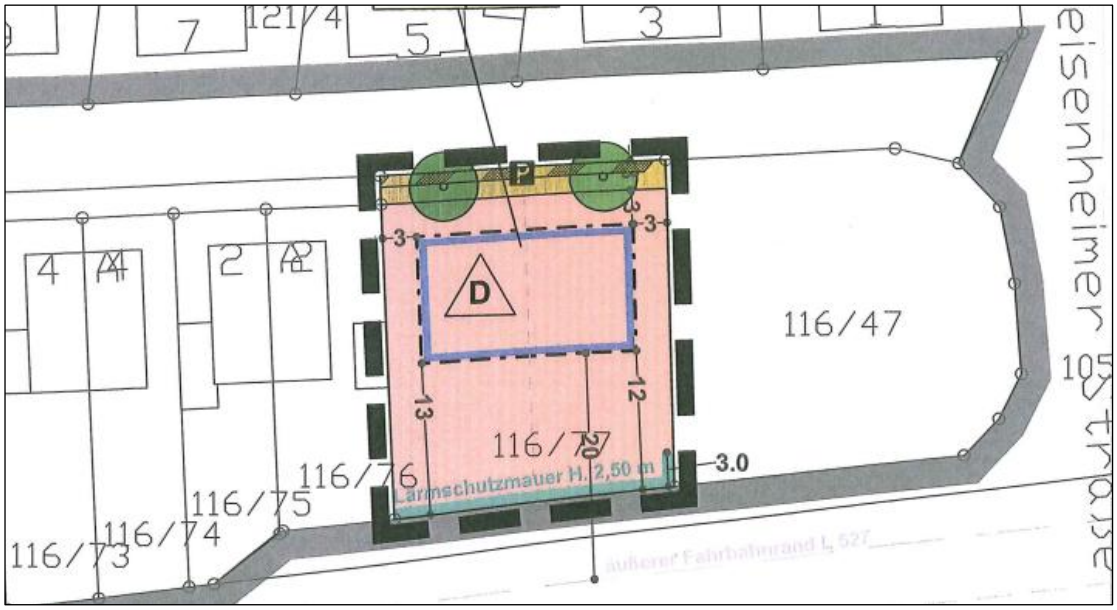
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges III – Änderung I von 08.04.2004

Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges II – Änderung I“

Der Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges II – Änderung I“ wurde am 05.04.2013 rechtsverbindlich. Er betrifft ein einzelnes Grundstück südlich des Plangebiets.

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. Ergänzend ist eine Lärmschutzwand entlang der Landesstraße L 527 festgesetzt.

Eine räumliche Überschneidung besteht nicht.



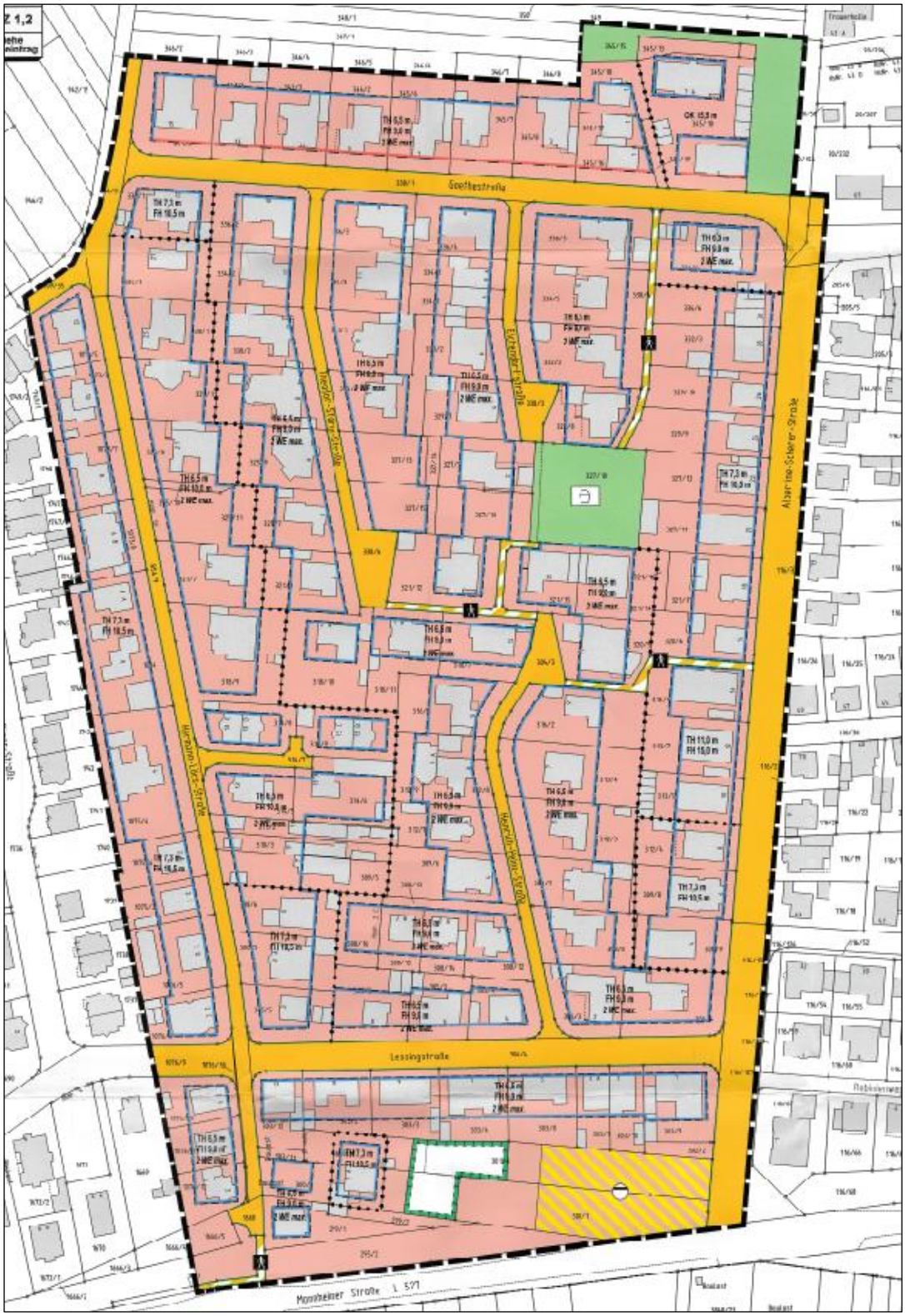
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges II – Änderung I“ von 05.04.2013

Bebauungsplan „Friedhofstraße – Hermann-Löns-Straße“ – 12. Änderung (1. Gesamtänderung)

Nördlich des Plangebiets liegt der Bebauungsplan „Friedhofstraße – Hermann-Löns-Straße“ – 12. Änderung (1. Gesamtänderung), der im Jahr 2024 rechtsverbindlich wurde.

Festgesetzt ist ein Reines Wohngebiet (WR). Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bestimmt. Die Höhenentwicklung wird durch differenzierte Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Eine räumliche Überschneidung besteht nicht.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Friedhofstraße -Hermann-Löns-Straße“ – 1. Gesamtänderung von 24.01.2025

Zusammenfassende Einordnung

Die angrenzenden Bebauungspläne zeigen eine überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Siedlungsstruktur mit vergleichbaren städtebaulichen Grundprinzipien hinsichtlich Bauweise und Maß der baulichen Nutzung. Unvereinbarkeiten mit den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind nicht erkennbar.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung greift die in den angrenzenden Plangebieten vorhandene städtebauliche Struktur hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung auf. Insbesondere die Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie zur offenen Bauweise entsprechen den in der Umgebung überwiegend vorherrschenden Rahmenbedingungen.

Durch die Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen sowie der Zahl der Wohneinheiten wird zudem sichergestellt, dass sich die bauliche Entwicklung weiterhin in die bestehende Maßstäblichkeit der umliegenden Wohngebiete einfügt.

Nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Bebauungspläne sind daher nicht zu erwarten.

3. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

3.1.1. Gemeindefunktion

Der Ortsgemeinde Birkenheide kommt gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar von 2014 keine zentralörtliche Funktion zu.

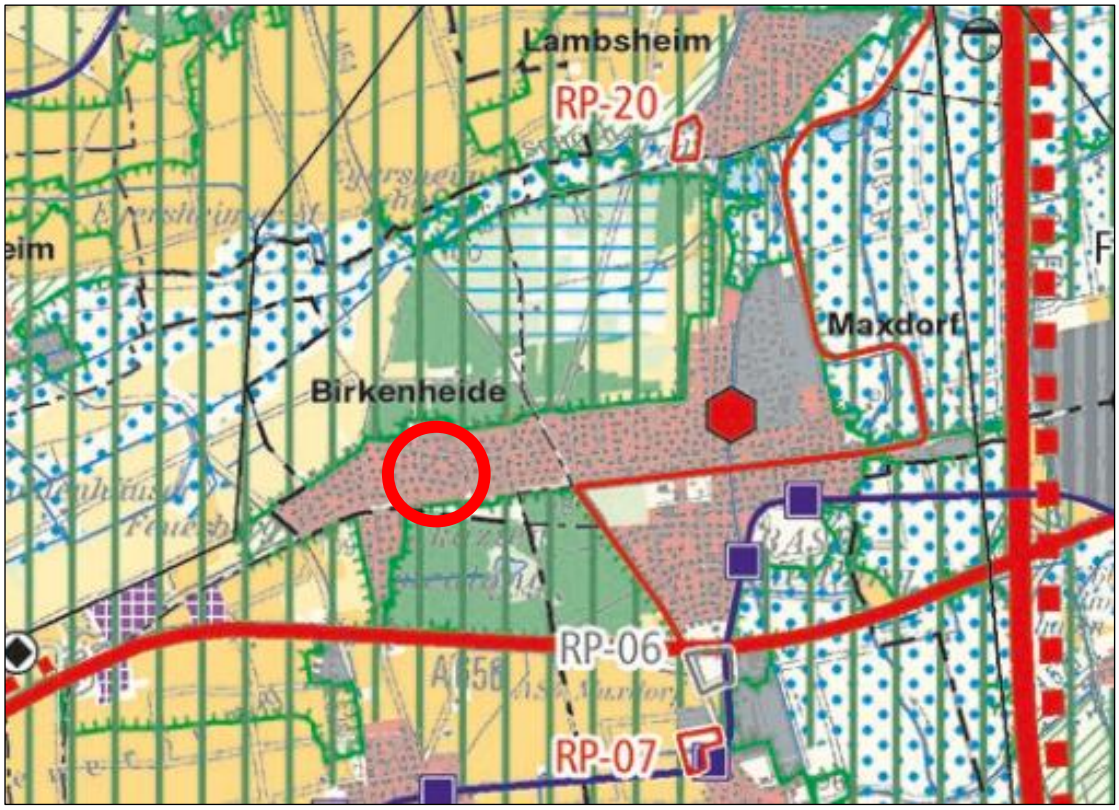
Weiterhin gehört Birkenheide zu den Kommunen, deren Siedlungsentwicklung sowohl in Hinblick auf Wohnen als auch in Hinblick auf Gewerbe am örtlichen Eigenbedarf auszurichten ist.

Durch die Planung kommt es weder zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen noch von gewerblichen Bauflächen. Insofern sind die Voraussetzungen des Einheitlichen Regionalplans in Bezug auf die Gemeindefunktion erfüllt.

3.1.2. Freiraumschützende Zielvorgaben

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt den Bereich des Plangebiets als bestehende Siedlungsfläche Wohnen dar. Regionalplanerische Ziele oder Grundsätze, die der vorliegenden Bebauungsplanänderung entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsverdichtung II“ wird keine neue Siedlungsfläche in Anspruch genommen. Vielmehr erfolgt eine planungsrechtliche Präzisierung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Die Planung steht daher im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.



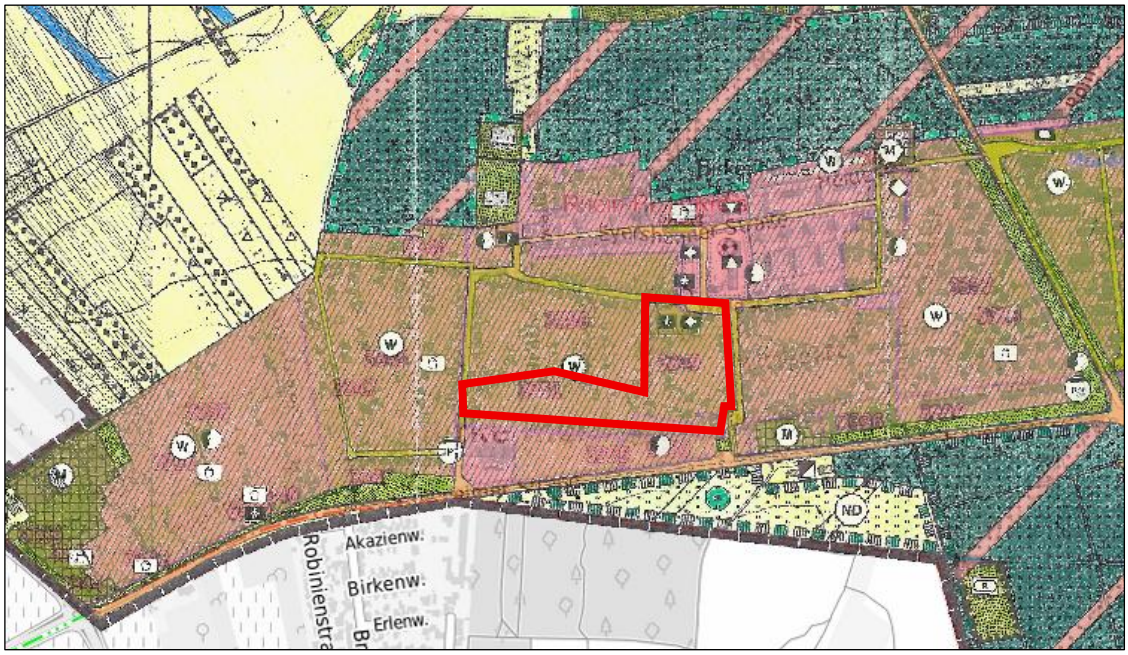
Ausschnitt des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, 1. Änderung

3.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf stellt den Geltungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche dar. In einem Teilbereich sind Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Kindergarten sowie kirchliche Zwecke dargestellt.

Soweit Teilflächen als Gemeinbedarfsflächen dargestellt sind, stehen diese Darstellungen der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nicht entgegen, da Anlagen für kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig sind und keine von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichende städtebauliche Entwicklung vorbereitet wird.

Die Bebauungsplanänderung dient der planungsrechtlichen Präzisierung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan II der VG Maxdorf

4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete ausgewiesen. Das Plangebiet liegt weder innerhalb noch im räumlichen Wirkbereich von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten oder Natura-2000-Gebieten (FFH- oder Vogelschutzgebieten).

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit dem Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb wasserrechtlich festgesetzter Schutzgebiete. Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind ebenso wenig betroffen wie festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes.

4.3. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich mit der Prot. Pfarrkirche (Waldstraße 32) ein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung betrifft ein bereits bebautes Gebiet und bereitet keine unmittelbaren Eingriffe in die Substanz des Kulturdenkmals vor.

Die Belange des Denkmalschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB werden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz wird hingewiesen. Bei baulichen Maßnahmen im Umfeld des Kulturdenkmals sind die Belange des Umgebungsschutzes zu beachten.

5. Bestandssituation

5.1. Vorhandene und umgebende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist überwiegend durch wohnbauliche Nutzungen geprägt. Die vorhandene Bebauung besteht im Wesentlichen aus Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise.

Die Gebäude weisen unterschiedliche Bauformen und Ausprägungen auf. Neben giebelständigen Gebäuden finden sich traufständige Baukörper mit variierenden Gebäudetiefen und Traufhöhen.

Die Ortsgemeinde Birkenheide ist als planmäßig angelegte Wohnsiedlung entstanden und wird bis heute durch eine kleinteilige, überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägte Siedlungsstruktur bestimmt.

Im Plangebiet sind neben Wohnnutzungen auch einzelne nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. Hierzu zählen insbesondere der Einzelhandel und die Dienstleistungsangebote südlich der Waldstraße (Apotheke, Bäckerei, Imbiss) sowie die protestantische Pfarrkirche und ein Kindergarten an der Ecke Waldstraße/Blumenstraße.

Die Bebauungsstruktur ist insgesamt heterogen. Die Grundstücke unterscheiden sich hinsichtlich Größe, Zuschnitt und Bebauungstiefe. Teilweise sind rückwärtige Bebauungen vorhanden.

Im nördlichen Bereich befindet sich eine Stellplatzanlage mit begleitendem Baumbestand. Im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage hat sich zudem eine kleinteilige Platz- und Einzelhandelssituation entwickelt, die den Bereich als halböffentlichen Aufenthalts- und Versorgungsbereich prägt.

Das Plangebiet wird überwiegend von Wohngebieten mit vergleichbarer Struktur umgeben.



Luftbild des Plangebiets

5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Ortslage und ist vollständig erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das vorhandene innerörtliche Straßennetz, insbesondere über die Waldstraße, die Weisenheimer Straße, den Birkenweg, die Albertine-Scherer-Straße, die Maxdorfer Straße sowie die Blumenstraße.

Die Erreichbarkeit der Grundstücke ist über öffentliche Verkehrsflächen gesichert. Rückwärtige Grundstücksbereiche werden, soweit vorhanden, über private Zufahrten oder privatrechtlich gesicherte Erschließungen angebunden.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Haltestellen des Busverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation sowie die Ableitung des Schmutzwassers erfolgen über die bestehenden Netze. Die Abfallentsorgung ist gesichert.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen oder Erweiterungen der bestehenden Infrastruktur sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen.

5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und ist überwiegend durch Wohnbebauung, Verkehrsflächen sowie gärtnerisch genutzte Grundstücksbereiche geprägt. Der Versiegelungsgrad entspricht dem eines innerörtlichen Wohngebiets.

Die unbebauten Grundstücksflächen werden überwiegend als Hausgärten genutzt. Diese weisen unterschiedliche Ausprägungen hinsichtlich Begrünung, Strukturvielfalt und Versiegelungsgrad auf. Neben Rasenflächen, Ziergehölzen und Einzelbäumen sind auch teilversiegelte Flächen, insbesondere durch Wege, Terrassen und Stellplätze, vorhanden.

Der Gehölzbestand ist vorwiegend durch Einzelbäume auf privaten Grundstücken geprägt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Stellplatzanlage mit begleitendem Baumbestand.

Überörtlich bedeutsame Landschaftsstrukturen sind nicht betroffen. Eine besondere Bedeutung für den Biotopverbund ist nicht erkennbar.

5.4. Artenschutz

Soweit im Plangebiet oder im Wirkungsbereich der Planung geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen, sind die Bestimmungen der §§ 44 ff. BNatSchG maßgeblich. Für besonders geschützte Arten gelten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten diese Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie für die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets sowie der bestehenden, überwiegend wohnbaulichen Nutzung mit gärtnerisch genutzten Freiflächen und Einzelgehölzen kann das Vorkommen besonders geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden. In Betracht kommen insbesondere gehölz- und gebäudebewohnende Vogelarten sowie Fledermäuse. Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um siedlungstypische, störungstolerante Arten handelt.

Der Bebauungsplan dient nicht der erstmaligen baulichen Entwicklung bislang unbebauter Flächen, sondern der planungsrechtlichen Ordnung und Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Siedlungsbereichs. Der Bebauungsplan schafft den planungsrechtlichen Rahmen für eine schrittweise bauliche Entwicklung. Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens verzichtet, da dessen Ergebnisse im Zeitpunkt späterer Bauvorhaben regelmäßig nicht mehr aktuell wären. Zudem enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen, die zwangsläufig die Beseitigung bestimmter Gehölz- oder Gebäudestrukturen vorbereiten.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen führen nicht zu einer grundlegenden Veränderung der bestehenden Lebensraumeigenschaften. Die vorhandenen Grünstrukturen und gärtnerisch genutzten Flächen bleiben im Wesentlichen erhalten, auch unter Berücksichtigung der zulässigen Nachverdichtung. Es ist daher davon auszugehen, dass das Plangebiet auch künftig vergleichbare Lebensraumfunktionen für die vorkommenden Arten erfüllt.

Selbst bei einem möglichen Verlust einzelner Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Rahmen konkreter Bauvorhaben stehen im Plangebiet sowie in der

Umgebung ausreichend vergleichbare Ausweichlebensräume zur Verfügung. Eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang ist daher nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange sind somit nicht in einem Umfang betroffen, der der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans entgegensteht. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben auf der Vollzugsebene.

Zur Sicherstellung der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

Gemäß § 24 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz ist vor Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen an baulichen Anlagen, bei denen ein Vorkommen besonders geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden kann, eine Untersuchung durchzuführen. Das Ergebnis ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, sind geeignete Maßnahmen zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätten vorzusehen.

5.5. Bodenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines seit langem bebauten und genutzten Siedlungsbereichs. Die Böden sind durch die bestehende Bebauung, Verkehrsflächen sowie gärtnerische Nutzungen in weiten Teilen anthropogen überprägt. Naturnahe Bodenverhältnisse sind nur in untergeordnetem Umfang vorhanden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte oder Altablagerungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor.

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen in größerem Umfang vorbereitet. Die planungsrechtlichen Änderungen betreffen im Wesentlichen die Anpassung bestehender Festsetzungen, die Überführung einer im Bestand bereits versiegelten Fläche sowie punktuelle Erweiterungen überbaubarer Grundstücksflächen. In einzelnen Fällen können durch angepasste Baugrenzen geringfügige zusätzliche Inanspruchnahmen bislang unbebauter Teilflächen ermöglicht werden.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden anthropogenen Überprägung der Böden sind hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten.

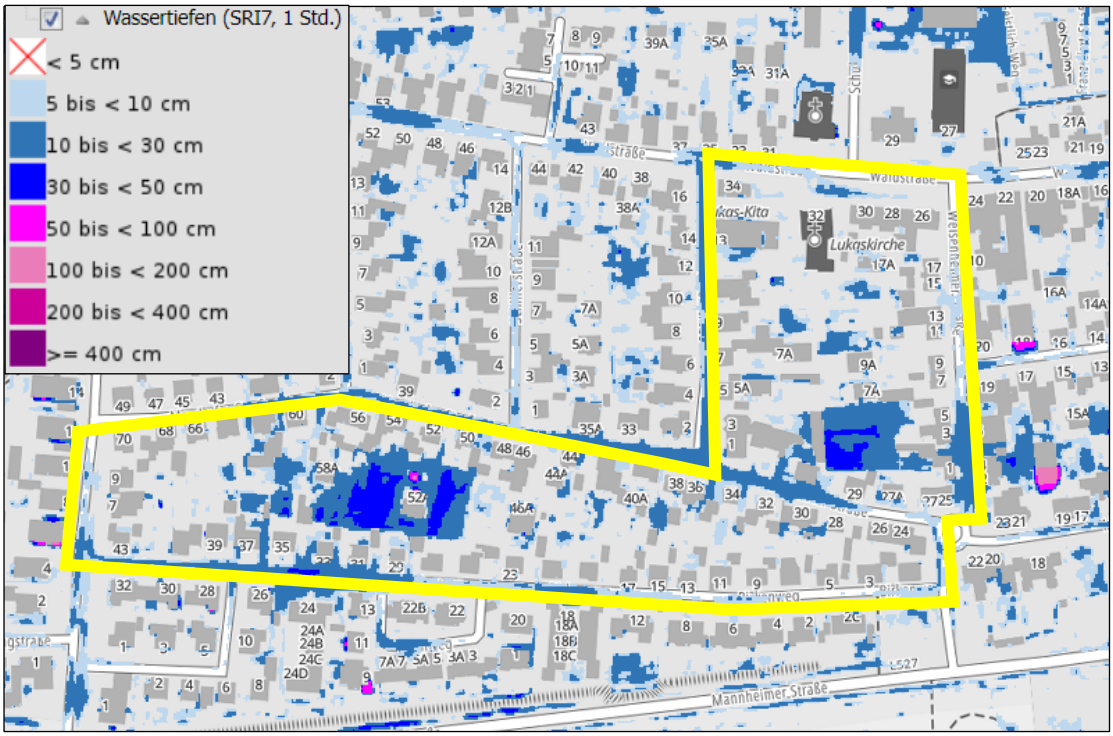
Sollten im Rahmen von Bauarbeiten dennoch Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auftreten, sind die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten. Die zuständigen Fachbehörden sind in diesem Fall zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5.6. Hochwasser- und 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.

Für 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).

Es zeigen sich punktuelle Regenwasseransammlungen in bestehenden Geländevertiefungen. Aus der Kartendarstellung können jedoch weder städtebaulich relevante Abflusskonzentrationen, die Nachbargrundstücke betreffen könnten, noch Zuflüsse von außen abgeleitet werden.

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

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der bestehenden Nutzung und der

städtebaulichen Zielsetzung, das Gebiet weiterhin überwiegend dem Wohnen vorzubehalten.

Der bislang im nördlichen Teilbereich festgesetzte Gemeinbedarfsbereich wird künftig ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit der Überführung erfolgt eine Anpassung an die tatsächlich vorhandene sowie die umgebende, überwiegend wohnbaulich geprägte Nutzungsstruktur.

Innerhalb der bisherigen Gemeinbedarfsfläche befinden sich bestehende Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke, insbesondere eine Kirche sowie ein Kindergarten. Diese Nutzungen bleiben auch im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig und werden durch die vorliegende Planung planungsrechtlich weiterhin gesichert.

Eine Einschränkung der bestehenden Nutzung ist mit der Überführung in ein Allgemeines Wohngebiet nicht verbunden. Die bestehenden Einrichtungen genießen Bestandsschutz und können weiterhin entsprechend ihrer bisherigen Nutzung betrieben sowie im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben angepasst und weiterentwickelt werden.

Die gesonderte Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ist städtebaulich nicht mehr erforderlich. Die vorhandenen Nutzungen fügen sich funktional und räumlich in die umgebende Wohnnutzung ein und können im Rahmen der Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet hinreichend bestimmt und gesteuert werden. Im Ursprungsbebauungsplan war für die Fläche für Gemeinbedarf weder eine differenzierte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung noch eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen worden. Die zulässige bauliche Inanspruchnahme ergab sich im Wesentlichen aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Eine hinreichend bestimmte Steuerung der zulässigen Nutzungen sowie der baulichen Ausnutzbarkeit war damit nicht gewährleistet.

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt eine planungsrechtliche Konkretisierung und zugleich eine Begrenzung der zulässigen Nutzungen sowie des Maßes der baulichen Nutzung. Hierdurch wird eine eindeutige und vollzugssichere Steuerung der baulichen Entwicklung gewährleistet. Großmaßstäbliche oder gebietsuntypische Nutzungen, die sich aufgrund der bisherigen Festsetzung nicht eindeutig steuern ließen, werden hierdurch ausgeschlossen. Für die Umgebung wird die Planungssicherheit erhöht.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen werden als ausnahmsweise zulässig zugelassen.

Abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO werden Anlagen für sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO lediglich als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Die Regelung dient der Sicherung der vorhandenen, überwiegend durch eine kleinteilige Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägten Wohnstruktur. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften gehen regelmäßig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen, zusätzlichem Stellplatzbedarf sowie mit Lärmimmissionen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden einher. In der vorhandenen Siedlungsstruktur können hieraus Nutzungskonflikte entstehen. Durch die Beschränkung auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird eine Einzelfallprüfung ermöglicht, in

deren Rahmen sichergestellt werden kann, dass nur solche Vorhaben zugelassen werden, die sich hinsichtlich Umfang, Betriebsweise und Immissionsverhalten in die vorhandene Wohnnutzung einfügen und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen verursachen.

Tankstellen werden ausgeschlossen. Tankstellen weisen regelmäßig eine hohe Flächeninanspruchnahme sowie eine ausgeprägte verkehrserzeugende Wirkung auf und gehen mit zusätzlichen Immissionen durch Lärm, Licht und Emissionen einher. Sie sind typischerweise auf eine überörtliche Erschließungsfunktion ausgerichtet und stehen damit im Widerspruch zur kleinteiligen, überwiegend durch Wohnen geprägten Siedlungsstruktur des Plangebiets. Zur Sicherung der Wohnruhe und zur Vermeidung gebietsunverträglicher Nutzungen ist der Ausschluss städtebaulich erforderlich. Hiervon ausgenommen sind Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge, da diese keine vergleichbare Störwirkung entfalten und sich in die vorhandene Nutzung integrieren. Insgesamt wird für den gesamten Geltungsbereich eine einheitliche Gebietskategorie geschaffen. Eine Änderung der prägenden Nutzungsstruktur ist hiermit nicht verbunden.

Die Planung entspricht damit den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die bislang als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Grundstücke trifft der Ursprungsbebauungsplan keine Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie zur maximalen Gebäudehöhe. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung nun erstmals umfassend geregelt. Hierdurch ergeben sich gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit.

Diese Einschränkung ist städtebaulich gerechtfertigt, da die Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet überführt und damit in die umgebende, durch Wohnnutzung geprägte Struktur eingebunden wird. Die Festsetzungen orientieren sich am Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Baugrundstücke und tragen zu einer einheitlichen und verträglichen städtebaulichen Entwicklung bei.

Gleichzeitig verbleibt ein ausreichender Spielraum für eine angemessene bauliche Nutzung der Grundstücke, sodass die bestehenden Einrichtungen sowie zukünftige Entwicklungen weiterhin möglich sind.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird weit überwiegend mit 0,4 festgesetzt und entspricht der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans. Sie gewährleistet eine angemessene bauliche Nutzung der Grundstücke und entspricht dem Charakter des Gebiets als überwiegend locker bebautes Wohngebiet.

Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen richtet sich für den überwiegenden Teil der Bauflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO und erlaubt damit eine Überschreitung der GRZ um 50 %. Lediglich für den Bereich südlich der Waldstraße werden – dem Bestand

folgend – eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Überschreitung der GRZ bis 1,0 zugelassen. Damit soll die Funktion dieses Bereichs als kleiner Versorgungs- und Dienstleistungsbereich der Ortsgemeinde gesichert werden.

Für Terrassen und überdachte Terrassen wird ausnahmsweise eine Überschreitung im Rahmen der Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen, da diese – auch wenn sie Teil der Hauptbaukörper sein könne, städtebaulich nur untergeordnet wirksam werden. Wintergärten sind hiervon ausgenommen, da sie in ihrer baulichen Wirkung einem Gebäudeanbau gleichkommen.

Geschossflächenzahl

Im Ursprungsbebauungsplan waren für das Allgemeine Wohngebiet bereichsweise unterschiedliche Geschossflächenzahlen festgesetzt. Für die Fläche für Gemeinbedarf war keine Geschossflächenzahl definiert. Die zulässige bauliche Nutzung ergab sich dort im Wesentlichen aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Es wird jedoch keine städtebauliche Erforderlichkeit gesehen, hier weiterhin Differenzierungen vorzunehmen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird vielmehr künftig einheitlich mit 0,8 festgesetzt. Die Änderung der Festsetzung zur Geschossflächenzahl trägt zur Klarstellung und Vereinheitlichung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen bei und ermöglicht eine gleichmäßige städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets.

In Teilbereichen ergeben sich hierdurch rechnerisch höhere zulässige Geschossflächen und hierdurch erweiterte bauliche Nutzungsmöglichkeiten. In der Gesamtbetrachtung wird dennoch keine über den bisherigen städtebaulichen Rahmen hinausgehende strukturelle Verdichtung vorbereitet, zumal auch durch die unveränderte Grundflächenzahl sowie die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse sichergestellt wird, dass keine unverhältnismäßige bauliche Verdichtung erfolgt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Festsetzung entspricht der bestehenden Bebauungsstruktur im Plangebiet und greift die im Ursprungsbebauungsplan angelegte Höhenentwicklung auf.

In Verbindung mit der zusätzlich festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhe wird eine eindeutige Begrenzung der baulichen Kubatur erreicht. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich Neubauten und Ersatzbauten in die vorhandene Maßstäblichkeit des Quartiers einfügen und eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung ausgeschlossen wird.

Höhe baulicher Anlagen

Im Ursprungsbebauungsplan erfolgte die Höhensteuerung ausschließlich über die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse sowie bauordnungsrechtliche Vorgaben zur Dachgestaltung. Eine absolute Höhenbegrenzung war nicht festgesetzt. Durch diese Lücke ergibt sich jedoch die Möglichkeit städtebaulicher Fehlentwicklungen.

Daher werden in der Neufassung des Bebauungsplans Festsetzungen zur maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe getroffen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird dabei im gesamten Plangebiet mit 10,00 m festgesetzt. Ergänzend wird eine maximale Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt. Mit der erstmaligen Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen erfolgt somit eine Konkretisierung der bislang nur mittelbar gesteuerten Höhenentwicklung.

Für die Baugrundstücke bedeutet dies eine Begrenzung der bislang möglichen Höhenentwicklung. Für die Nachbarschaft führt die Festsetzung jedoch zu einer verbesserten Klarheit der zulässigen Baukörperdimensionen und trägt dazu bei, dass sich zukünftige Bauvorhaben in die bestehende Maßstäblichkeit einfügen. Unverhältnismäßige Gebäudehöhen und damit verbundene Beeinträchtigungen des Ortsbildes oder nachbarlicher Belange werden hierdurch vermieden. Die ergänzende Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen dient daher der Klarstellung und Präzisierung der zulässigen baulichen Entwicklung und reduziert bestehende Auslegungsspielräume.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen wird ein unterer Bezugspunkt festgelegt, der sich an der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche orientiert. Hierdurch wird eine einheitliche und im Vollzug überprüfbare Höhenmessung gewährleistet. Bei Baugrundstücken in zweiter Reihe ohne eigene Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der tatsächlichen Zufahrt heranzuziehen.

Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz. Zur Vermeidung unbilliger Härten im Bestand wird geregelt, dass beim Anbau an bestehende Gebäude sowie bei der Erweiterung, dem Umbau oder dem Ersatz bestehender genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für eine Überschreitung der maximal zulässigen Trauf- und/oder Gebäudehöhe zugelassen werden kann, wenn die festgesetzte Trauf- und/oder Gebäudehöhe bereits bei dem bestehenden Gebäude erreicht oder überschritten ist und diese durch den Umbau, Anbau, die Erweiterung oder den Ersatz um maximal 0,30 m überschritten wird. Die Überschreitungsmöglichkeit um 0,30 m dient insbesondere der planungsrechtlichen Absicherung möglicher nachträglicher Dachdämmungen, die zu einer Erhöhung der Gebäudehöhen führen können.

6.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen orientieren sich überwiegend an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. In einzelnen Bereichen werden sie an die zwischenzeitlich entstandene Bebauung angepasst oder ergänzt. Darüber hinaus werden auf einzelnen Grundstücken tiefere Baufenster festgesetzt, um eine maßvolle Bebauung in rückwärtigen Grundstücksbereichen zu ermöglichen.

Ziel der Festsetzungen ist es, die vorhandene Siedlungsstruktur zu erhalten, gleichzeitig aber eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Nutzung der teilweise großen Grundstücke zu ermöglichen. Hierdurch wird die Schaffung zusätzlichen Wohnraums innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs unterstützt, ohne dass hierfür neue Baugebiete im Außenbereich ausgewiesen werden müssen.

Die Zulassung zusätzlicher Hauptgebäude in rückwärtigen Grundstücksbereichen dient einer maßvollen Nachverdichtung im Innenbereich. Hierdurch können einzelne Grundstücke entsprechend ihrer Größe und ihres Zuschnitts besser genutzt werden, ohne dass neue Baugebiete im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Die zusätzlichen Baumöglichkeiten beschränken sich auf wenige Einzelfälle und orientieren sich an den örtlichen Grundstücksverhältnissen sowie der vorhandenen Bebauungsstruktur. Eine grundlegende Veränderung der städtebaulichen Struktur des Gebiets ist hiermit nicht verbunden.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baulinien im nördlichen Teilbereich werden beibehalten. Sie dienen weiterhin der Sicherung der bestehenden Raumkante und der Fassung des dort vorhandenen Platzbereichs. Die Festsetzung trägt der tatsächlichen baulichen Entwicklung Rechnung, da sich in diesem Bereich eine den Platz prägende Bebauung mit straßen- bzw. platzbegleitender Stellung ausgebildet hat. Durch die Beibehaltung der Baulinien wird gewährleistet, dass diese Raumwirkung auch bei zukünftigen baulichen Veränderungen erhalten bleibt. Ziel ist es, die städtebauliche Qualität des Platzbereichs zu sichern und eine klare räumliche Ordnung zu gewährleisten. Die Baulinien beschränken sich auf den zur Platzbildung erforderlichen Bereich.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Außentreppen, Vordächer, Kellerabgänge, Treppenhäuser sowie vergleichbare untergeordnete Bauteile in begrenztem Umfang überschritten werden. Hierdurch wird eine funktionale und gestalterische Flexibilität im Einzelfall ermöglicht, ohne die städtebauliche Grundstruktur zu beeinträchtigen.

Insgesamt tragen die Festsetzungen dazu bei, die kleinteilige und heterogene Bebauungsstruktur im Plangebiet zu erhalten und gleichzeitig eine maßvolle Weiterentwicklung der Grundstücke zu ermöglichen.

6.1.4. Bauweise

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird – wie bislang - die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem Gebietscharakter und trägt zur Sicherung der kleinteiligen und aufgelockerten Bebauung im Plangebiet bei.

Zur Wahrung dieses städtebaulichen Charakters wird die offene Bauweise – außer im Platzbereich südlich der Waldstraße - auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Hausgruppen sind damit weitgehend ausgeschlossen. Hierdurch wird einer gebietsuntypischen Verdichtung durch zusammenhängende Gebäudezeilen entgegengewirkt. Lediglich die vorhandene Platzrandbebauung südlich der Waldstraße mit ihren Läden wird im Bestand gesichert.

Im Ursprungsbebauungsplan waren Einzel- und Doppelhäuser ebenfalls als zulässige Gebäudetypen festgesetzt. Die bisherige Regelung wird damit inhaltlich fortgeführt und in die neue Planungssystematik übernommen.

Für den Bereich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche wird die zulässige Bauweise erstmals eindeutig bestimmt. Während bislang keine entsprechende Differenzierung bestand, wird die bauliche Entwicklung künftig auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Mit dieser Festsetzung ist gegenüber der bisherigen Gemeinbedarfsfläche eine stärkere Steuerung der zulässigen Gebäudetypen verbunden. Die Beschränkung ist städtebaulich gerechtfertigt, da sie eine Einfügung in die umgebende Wohnbebauung unterstützt und gleichzeitig eine von der Gebietsprägung abweichende bauliche Entwicklung verhindert.

6.1.5. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Zur Steuerung der baulichen Dichte und zur Sicherung der bestehenden Wohnstruktur wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt.

Eine entsprechende Begrenzung war im Ursprungsbebauungsplan nicht enthalten und wird mit der vorliegenden Planung erstmals festgesetzt. Für die einzelnen Grundstücke bedeutet dies eine Begrenzung der möglichen Nutzungsintensität, insbesondere im Hinblick auf eine Umnutzung zu Mehrfamilienhäusern.

Die Festsetzung dient der Vermeidung einer übermäßigen baulichen Verdichtung sowie der Sicherung der kleinteiligen, durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Siedlungsstruktur. Die Begrenzung der Wohneinheiten dient zudem der Vermeidung eines unverhältnismäßigen Stellplatzbedarfs innerhalb der überwiegend kleinteiligen Erschließungsstraßen. In Verbindung mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser sowie der Begrenzung der Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass großvolumige Mehrfamilienhäuser im Plangebiet ausgeschlossen bleiben.

Für die Umgebung führt die Festsetzung zu einer Stabilisierung der bestehenden Siedlungsstruktur. Eine erhöhte Verkehrsbelastung, ein gesteigerter Stellplatzbedarf sowie mögliche Nutzungskonflikte infolge einer intensiveren Nutzung werden hierdurch vermieden.

Um unbillige Härten zu vermeiden, kann jedoch ausnahmsweise eine höhere Zahl von Wohneinheiten zugelassen werden, wenn ein Gebäude dem Ersatz eines bei Rechtskraft des Bebauungsplans bestehenden Gebäudes dient, das bereits in genehmigter Weise mit einer höheren Anzahl von Wohnungen errichtet wurde. Zulässig ist dabei höchstens die Zahl der zum Zeitpunkt des Abbruchs genehmigten Wohneinheiten. Diese Regelung dient dem erweiterten Bestandsschutz und verhindert, dass rechtmäßig errichtete Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten im Falle eines Ersatzbaus gegenüber dem bisherigen Bestand schlechter gestellt werden.

6.1.6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur Freihaltung der rückwärtigen Gartenflächen vor einer übermäßigen baulichen Inanspruchnahme wird geregelt, dass Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie gemäß LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen, die nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans erstmalig hergestellt werden, nur

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- innerhalb festgesetzter Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten,
- zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Kante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie

- in den seitlichen Abstandsflächen

zulässig sind. Für die Zulässigkeit genügt es, wenn eine der vier Voraussetzungen erfüllt ist.

Als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten werden dabei die Flächen zwischen einer zulässigen straßenseitigen Bauzeile und einer zulässigen rückwärtigen Bebauung festgesetzt. Freizuhalten sind somit nur die Gartenflächen rückwärtig der rückwärtigen Baugrenze.

Garagen sind mit ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Die Festsetzung dient der Verkehrssicherheit. Durch die Abstandsvorgabe wird sichergestellt, dass Kraftfahrzeuge in der Regel vollständig auf dem Grundstück abgestellt werden können, ohne in den öffentlichen Verkehrsraum hineinzuragen. Dies dient insbesondere der Sicherung ausreichender Stauraumflächen auf den privaten Grundstücken und trägt dazu bei, Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrsraums zu vermeiden.

Für Carports gilt die Abstandsvorgabe nicht, da diese ohne einen vorherigen Öffnungs- und Schließvorgang unmittelbar angefahren werden können und eine hierdurch bedingte Beeinträchtigung des Verkehrs daher nicht zu erwarten ist.

Zur Wahrung des Bestandsschutzes ist geregelt, dass der Ersatz von vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise hergestellten Garagen, Stellplätzen und bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Nebenanlagen von den Vorgaben unberührt bleibt und somit weiterhin zulässig ist.

Für gemäß LBauO nicht-genehmigungspflichtige Nebenanlagen, Einfriedungen sowie Terrassen wird kein städtebaulicher Regelungsbedarf gesehen. Diese sind daher sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Begrünung

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die der Sicherung und Weiterentwicklung ökologischer Funktionen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs dienen und insbesondere den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie den Anforderungen des § 1a BauGB Rechnung tragen:

- <u>Ausschluss von Metallbedachungen</u>

  Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Der Ausschluss dient dem Schutz von Boden und Grundwasser, da diese Metalle durch Niederschlagswasser ausgewaschen und über Versickerung oder Ableitung in den Boden- und Wasserhaushalt eingetragen werden können.

- <u>Außenbeleuchtung</u>

  Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zulässig, die nach unten abstrahlen. Die Festsetzung dient dem Schutz nachtaktiver Insekten und reduziert die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung.

- Kleintierdurchlässige Gestaltung von Einfriedungen

  Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten. Die Festsetzung sichert die Durchlässigkeit der privaten Grünflächen für Arten des Siedlungsraums und reduziert Barrierewirkungen innerhalb des Plangebiets. Die Durchwanderbarkeit wird durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Gelände oder durch Durchschlupföffnungen von mindestens 30 × 15 cm im Abstand von maximal 5 m gesichert.

- Ausschluss von Schottergärten

  Die Anlage sogenannter Schottergärten ist unzulässig. Der Ausschluss dient der Erhaltung der Durchgrünung des Wohngebiets, der Sicherung der Bodenfunktionen sowie der Vermeidung einer sommerlichen Überwärmung. Schotterflächen sind in ihrer ökologischen Wertigkeit und kleinklimatischen Wirkung mit vollständig versiegelten Flächen vergleichbar und leisten keinen Beitrag zur Biodiversität oder zum Wasserrückhalt.

- Wasserdurchlässige Stellplatzbeläge

  Nach Rechtskraft des Bebauungsplans hergestellte PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Die Festsetzung dient der Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts und der Reduzierung des Oberflächenabflusses. Die Festsetzung unterstützt zudem die Versickerung von Niederschlagswasser und trägt dazu bei, die Auswirkungen zusätzlicher Flächenversiegelungen zu minimieren.

- Dachflächenbegrünung

  Zur Minderung der Erwärmung versiegeltet Flächen, zur Reduzierung der Versiegelungswirkung und zur Pufferung des Niederschlagswassers wird geregelt, dass Dachflächen von Garagen, Carports oder Nebengebäuden, die eine Fläche von mehr als 10 m² umfassen, sind mit einer mindestens 10 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen sind.

  Die ausdrückliche Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen auf begrünten Dachflächen berücksichtigt zugleich die Belange des Klimaschutzes. Um die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung sicherzustellen, sind diese mit einem Mindestabstand von 30 cm zur Dachfläche anzuordnen. Auch unter den Anlagen ist eine vollflächige Substratschicht vorzusehen.

6.1.8. Verkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend ihrem Bestand festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Erschließungsstruktur.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets war im Ursprungsbebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche wurde tatsächlich nicht als Grünanlage hergestellt, sondern als Stellplatzanlage ausgebaut und wird seit langem entsprechend genutzt. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Festsetzung an den tatsächlichen Bestand angepasst und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Anpassung der Festsetzung ist städtebaulich gerechtfertigt, da die Fläche ihre ursprünglich vorgesehene Funktion als Grünanlage nicht erfüllt und sich stattdessen dauerhaft als Bestandteil der Erschließungs- und Stellplatzsituation etabliert hat. Eine Rückführung in eine öffentliche Grünfläche erscheint vor diesem Hintergrund weder funktional erforderlich noch städtebaulich geboten.

Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird hierdurch nicht ausgelöst, da die Fläche im Bestand bereits vollständig versiegelt ist. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB werden daher nicht vorbereitet.

Änderungen an Lage, Umfang oder Funktion der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen sind mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht verbunden. Die Erschließung der Grundstücke bleibt unverändert gesichert.

6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beschränken sich auf wenige, für das Ortsbild wesentliche Regelungen. Ziel ist es, ein einheitliches und dem Ortsbild angemessenes Erscheinungsbild im Straßenraum zu sichern.

6.2.1. Dachgestaltung

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Vorgaben zur Dachgestaltung neu gefasst. Der Ursprungsbebauungsplan enthielt hierzu Regelungen hinsichtlich Dachform, Dachneigung sowie der Verwendung bestimmter Dachdeckungsmaterialien. Auf die Übernahme dieser Festsetzungen wird weitgehend verzichtet, da die im Plangebiet vorhandene Bebauung bereits eine heterogene Dachlandschaft aufweist und eine einheitliche gestalterische Steuerung weder vorhanden noch städtebaulich geboten ist. Die Steuerung der baulichen Kubatur erfolgt künftig vorrangig über die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe.

Allerdings wird – ausgehend vom überwiegenden Bestand – künftig eine Dachneigung zwischen 30° und 38° vorgegeben. Bislang zulässig waren Neigungen bis 45°, die jedoch nur in wenigen Fällen ausgenutzt wurde. Um diesen Anwesen einen erweiterten Bestandsschutz zu bieten, wird geregelt, dass ausnahmsweise auch andere Dachneigungen zulässig sind, wenn das Bauvorhaben der Erweiterung oder dem Ersatz eines bereits bestehenden und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes mit abweichenden Dachneigung dient und die im Bestand bereits vorhandene Dachgestaltung weitergeführt oder in gleicher Weise ersetzt wird.

Um die gestalterische Wirkung der Hauptdachflächen zu sichern bzw. übermäßige Zergliederungen von Dachflächen zu vermeiden, wird zudem geregelt, dass Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte nur zulässig sind, wenn ihre Breite in der Summe die Hälfte der zugehörigen Trauflänge (Länge der Schnittkante zwischen Wand und Dach) nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

6.2.2. Sonstige Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen

Auf gestalterische Festsetzungen, wie sie im Ursprungsbebauungsplan beispielsweise zu Garagen, Kniestöcken, Gauben oder Sockelhöhen enthalten waren, wird verzichtet. Dies ist städtebaulich vertretbar, da die bestehende Bebauung im Plangebiet bereits eine heterogene Ausprägung aufweist und eine einheitliche gestalterische Steuerung weder erreicht werden kann noch angestrebt wird. Ziel der Planung ist es, die Regelungsdichte zu reduzieren und den Grundstückseigentümern einen größeren gestalterischen Spielraum zu ermöglichen.

6.2.3. Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen sind Grundstückseinfriedungen ab einer Höhe von 1,20 m nur in offener und transparenter Gestaltung zulässig. Dadurch soll ein offenes und durchgrüntes Erscheinungsbild des Straßenraums gewahrt und eine optische Einengung durch hohe, geschlossene Einfriedungen vermieden werden. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Einfriedungen nach den Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

6.2.4. Zahl notwendiger Stellplätze

Die Zahl notwendiger Stellplätze ergibt sich aus der „Stellplatzsatzung“ der Ortsgemeinde Birkenheide vom 25.03.2019 in der jeweils aktuell gültigen Fassung. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan ergibt sich somit nicht.

6.3. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe 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.

Die Bebauungsplanänderung betrifft einen seit langem bebauten innerörtlichen Bereich. Eine Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft wird nicht vorbereitet.

Die grünordnerischen Festsetzungen (siehe Kapitel 6.1.7) dienen der qualitätssichernden und ökologisch stabilisierenden Weiterentwicklung im Siedlungsbestand. Hierzu zählen insbesondere die Festsetzungen zur Dachbegrünung, zum Ausschluss sogenannter Schottergärten sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Stellplatzbeläge.

Zur Bewertung der planungsrechtlichen Auswirkungen ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Vergleich zwischen dem bislang zulässigen Baurecht und dem künftig zulässigen Baurecht vorzunehmen. Maßgeblich ist hierbei die bisherige planungsrechtliche Zulässigkeit und nicht der tatsächliche Bestand. Die

nachfolgende Gegenüberstellung stellt das bislang zulässige und das künftig zulässige Baurecht sowie die daraus resultierenden Versiegelungsmöglichkeiten dar.

Flächennutzungen	**Ursprüngliches Baurecht**	**Planung**	**Differenz ursprüngliches Baurecht/ künftiges Baurecht**
Versiegelte Flächen			
Allgemeine Wohngebiete WA 1, zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4	16.920 m²	17.530 m²	
Allgemeine Wohngebiete, sonstige versiegelte Fläche / zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis GRZ = 0,6	8.460 m²	8.760 m²	
Allgemeine Wohngebiete WA 2, zulässige Versiegelung mit GRZ 0,6	-	970 m²	
Allgemeine Wohngebiete, sonstige versiegelte Fläche / zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis GRZ = 0,6		640 m²	
Fläche für Gemeinbedarf – überbaubare Grundstücksflächen *	2.040 m²	-	
Öffentliche Verkehrsflächen	850 m²	1.800 m²	
Summe versiegelte Flächen	***28.270 m²***	***29.700 m²***	***+ 1.430 m²***
Nicht versiegelte Flächen			
Allg. Wohngebiet, Private Gartenfläche	16.920 m²	17.530 m²	
Fläche für Gemeinbedarf – nicht überbaubare Grundstücksflächen*	1.090 m²	--	
Öffentliche Grünfläche	950 m²	--	
Summe unversiegelte Fläche	***18.960 m²***	***17.530 m²***	***- 1.430 m²***
Gesamt	**47.230 m²**	**47.230 m²**	

**Für die Fläche für Gemeinbedarf war keine GRZ festgesetzt. Die zulässige bauliche Inanspruchnahme ergab sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen.*

Flächennutzungen Vergleich ursprüngliches Baurecht und Planung

Durch die Einbeziehung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche in das Allgemeine Wohngebiet sowie durch die den tatsächlichen Bestand absichernde erhöhte GRZ im Bereich südlich des Platzes an der Waldstraße erhöht sich rechnerisch die innerhalb des WA zulässige Versiegelung. Im nördlichen Teilbereich war zudem bislang auf 950 m² eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die planungsrechtlich nicht überbaubar war, im tatsächlichen Bestand jedoch vollständig als Stellplatz- und Verkehrsfläche genutzt wird. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird diese Festsetzung an den tatsächlichen Bestand angepasst. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen wird hierdurch nicht ausgelöst.

In der Gesamtbetrachtung führt die Bebauungsplanänderung nicht zu einer städtebaulich relevanten Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung im Plangebiet.

Ein Ausgleich der durch die zusätzliche Versiegelung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung zu erwarten wären, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.4. Verkehrliche Erschließung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil der bereits bebauten Ortslage von Birkenheide. Das Plangebiet ist vollständig über das bestehende innerörtliche Straßennetz erschlossen, insbesondere über die Waldstraße, die Weisenheimer Straße, den Birkenweg, die Albertine-Scherer-Straße, die Maxdorfer Straße sowie die Blumenstraße.

Weitergehende Maßnahmen an den vorhandenen Verkehrsflächen sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Die Erreichbarkeit der Grundstücke ist über öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert. Rückwärtige Grundstücksbereiche werden, soweit vorhanden, über private Zufahrten oder privatrechtlich gesicherte Erschließungen angebunden.

Durch die vorliegende Planung werden keine zusätzlichen Baugebietsflächen ausgewiesen. Die planungsrechtlichen Änderungen in Bezug auf rückwärtige Bebauungsmöglichkeiten und die stellenweise erhöhte Geschossflächenzahl führen aufgrund der geringen Größe der berührten Flächen nicht zu einer relevanten Zunahme des Verkehrsaufkommens. Die bestehende verkehrliche Infrastruktur ist geeignet, die aus der zulässigen Nutzung resultierenden Verkehre aufzunehmen.

Die Sicherstellung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen im Rahmen der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Birkenheide. Ein zusätzlicher Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht insoweit nicht.

Die im bislang gültigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden nicht fortgeführt. Die betroffenen Grundstücke sind inzwischen bebaut beziehungsweise die Erschließung erfolgt über bestehende private Zufahrten und privatrechtliche Regelungen. Ein städtebauliches Erfordernis für die planungsrechtliche Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten besteht daher nicht mehr. Bestehende privatrechtliche Nutzungsrechte bleiben hiervon unberührt.

6.5. Ver- und Entsorgung

6.5.1. Versorgung und Ableitung des Schmutzwassers

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur und Kanalisation in den Straßen vollständig erschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom

und Telekommunikation sowie die Ableitung des Schmutzwassers erfolgen über die bestehenden Netze.

Die planungsrechtlichen Änderungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Neuordnung und Präzisierung des bestehenden Baurechts. Eine wesentliche Erhöhung des Anschlussbedarfs ist hiermit nicht verbunden.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind grundsätzlich geeignet, die aus der zulässigen Nutzung resultierenden Anforderungen aufzunehmen.

Die konkrete Ausgestaltung der Hausanschlüsse sowie gegebenenfalls erforderliche Anpassungen oder Erweiterungen der Leitungsinfrastruktur erfolgen im Rahmen der jeweiligen Einzelvorhaben und sind auf der Vollzugsebene mit den zuständigen Versorgungsträgern und Fachbehörden abzustimmen.

6.5.2. Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen sind die Vorgaben des § 55 WHG zu beachten. Die Möglichkeiten zur Rückhaltung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück sind im Rahmen der jeweiligen Einzelvorhaben auf der Vollzugsebene nachzuweisen.

6.5.3. Wasserhaushaltsbilanz

Der Beachtung und dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts kommt zwischenzeitlich eine besondere Rolle bei städtebaulichen Planungen zu. Grundlage dafür sind die fachlichen 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“.

Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird die Veränderung des Wasserhaushalts bezogen auf die Ausgangssituation vor der Realisierung von Maßnahmen betrachtet, d.h. die Betrachtung bezieht sich auf den Urzustand des Vorhabenbereichs. Zielsetzung dieser fachlichen Vorgaben ist, dass im Zuge von Planungen der lokale Wasserhaushalt gegenüber dem Urzustand des Geländes so weit wie möglich erhalten bleiben oder wieder an diesen angenähert werden soll. Neben dem Verschlechterungsverbot gemäß den §§ 27 bzw. 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rückt damit auch das Verbesserungsgebot in den Fokus. Der geplante Zustand ist dabei – durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen – soweit möglich dem Urzustand anzunähern.

Die Entwässerungsplanung der privaten Bauvorhaben liegt allerdings in der Verantwortung der jeweiligen Bauherren, die dabei die geltenden Regelungen des § 55 WHG zu beachten haben. Ziffer 5.3.3 des DWA-Merkblattes M102-4 fordert dabei eine Wasserhaushaltsbilanz nur für Bilanzgebiete ab einer befestigten Fläche von ca. 800 m². Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass es im

Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einer größeren Anzahl von Einzelgrundstücken zu Nachverdichtungen kommen kann, die jeweils jedoch voneinander unabhängig realisiert werden und in der Regel eine befestigte Fläche von 800 m² unterschreiten werden. Die Ortsgemeinde sieht keine Veranlassung, die Einzelflächen als Gesamtmaßnahme gemeinsam zu betrachten. Sollte es im Rahmen eines Bauvorhabens dazu kommen, dass ein Bilanzgebiet mit einer befestigten Fläche von mehr als 800 m² entsteht, obliegt es den privaten Vorhabenträgern, die geforderte Wasserhaushaltsbilanz zu erstellen.

Die im Bestand vorhandenen Dachflächen und versiegelten Flächen werden zudem entsprechend den Entwässerungskonzepten zum Zeitpunkt der Erstbebauung zum weit überwiegenden Teil in die vorhandenen Kanäle eingeleitet. Sowohl die vorhandenen baulichen Anlagen als auch die Einleitungen in die Kanalisation genießen Bestandsschutz. Überdies ist davon auszugehen, dass die Baugrundstücke in Bezug auf Schmutz- und Niederschlagswasser im beitragsrechtlichen Sinne als erschlossen gelten. Die Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Niederschlagswasserbewirtschaftungen sind demnach begrenzt.

Um den Anforderungen der Wasserwirtschaft gerecht zu werden, wurden im Bebauungsplan jedoch bereits zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts festgesetzt:

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig, um ein Auswaschen der Metalle und damit ein Anreichern in Boden und Grundwasser zu vermeiden.
- Nach Rechtskraft des Bebauungsplans hergestellte PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sind zu begrünen.
- Sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig.

Die Ortsgemeinde Birkenheide bewertet die vorgesehenen Maßnahmen als ausreichend, um der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ in einem vollständig bebauten Gebiet gerecht zu werden, ohne die Grundstückseigentümer dabei über Gebühr einzuschränken und zu belasten. Weitergehende Vorgaben, damit der Wasserhaushalt im bebauten Zustand dem unbebauten Referenzzustand möglichst nahekommt, werden in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange aufgrund der damit verbundenen Eingriffe in die Eigentumsrechte als nicht angemessen erachtet. Zudem sind in der altbebauten Ortslage auch Belange des Ortsbilds zu beachten. So ist insbesondere eine zwingende Dach- oder Fassadenbegrünung mit der Zielsetzung einer Erhaltung der charakteristischen und prägenden Bebauungsstrukturen nicht ohne weiteres vereinbar.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind nicht erforderlich.