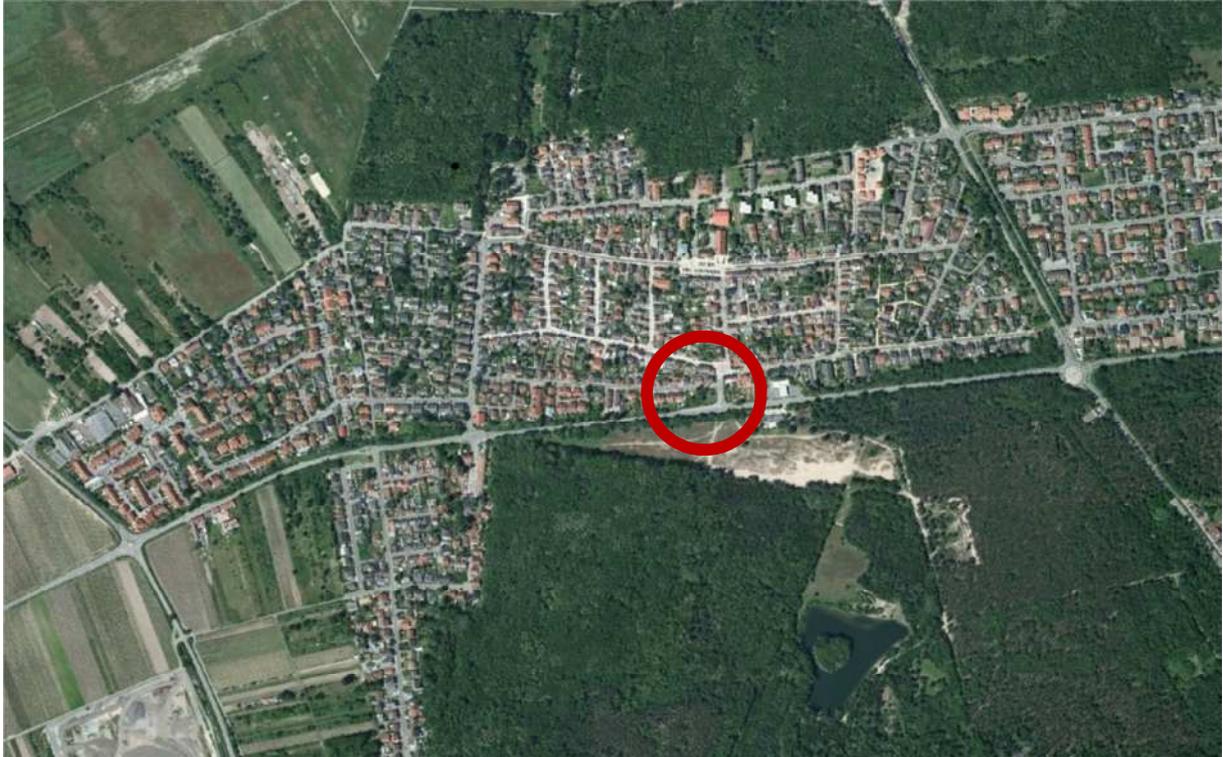


GEMEINDE BIRKENHEIDE



BEBAUUNGSPLAN
„SÜDLICH DES BIRKENWEGES II – ÄNDERUNG I“
ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN
NACH § 13a BAUGB (BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG)

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG



STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER

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

INHALT:

1.	Anlass und Ziel der Planaufstellung	1
2.	Lage und Größe	3
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen	3
3.1.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2.	Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges II“	4
3.3.	Änderungsverfahren	6
4.	Bestandssituation	8
4.1.	Nutzung	9
4.2.	Gestalt	9
4.3.	Natur und Landschaft	9
4.4.	Ver- und Entsorgung	10
4.5.	Verkehr	10
4.6.	Immissionsschutz	10
4.7.	Altlasten / Boden	10
5.	Planung / vorgesehene Änderungen	11
6.	Auswirkung der Planung	14
6.1.	Umweltbelange	14
6.2.	Eingriffs- / Ausgleichsregelung	17
6.3.	Immissionsschutz	17
7.	Flächenbilanzierung	19
8.	Bodenordnung / vertragliche Regelungen	19
9.	Beginn der Baumaßnahmen	19



1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges II“ der Gemeinde Birkenheide ist mit Bekanntmachung am 26.06.1992 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan überplante eine Fläche südlich des Birkenweges am östlichen Teil zur Weisenheimer Straße. Das Gelände war ursprünglich Teil einer Gärtnerei am Ortsrand von Birkenheide, der südlich von der Landesstraße L 527 begrenzt wird. Die mit dem Bebauungsplan entstandenen Wohnbaugrundstücke sind wie auch der übrige Bereich südlich des Birkenweges längst bebaut. Im Kreuzungsbereich des Birkenweges / Weisenheimer Straße sollte eine bereits bestehende öffentliche Grünfläche erweitert werden. Der Bebauungsplan setzt für das betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 116/77 als öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Diese ist jedoch nie auf der Fläche umgesetzt worden.

Bei der Planumsetzung hat sich gezeigt, dass die für die Parkanlage zu fordernde Aufenthaltsqualität für Erholungszwecke nicht erreicht werden kann. Dies liegt insbesondere an der Verkehrsbelastung auf den umgebenden Straßen und deren Auswirkungen. Das Grundstück verblieb daraufhin weiter im Privatbesitz. Das Park-Erweiterungsgelände wurde seither nicht den Festsetzungen entsprechend genutzt. Trotz einer Einfriedung waren immer wieder illegale Ablagerungen festzustellen, so dass die Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes zu befürchten war. Um dieser Fehlentwicklung vorzubeugen, war es zwingend erforderlich, alternative Nutzungen der Fläche zu prüfen. Zudem entsteht durch eine alternative Nutzung kein Defizit an Erholungsflächen, da der Bedarf der Bevölkerung ausreichend anderweitig gedeckt wird.

Aufgrund der bestehenden Verkehrssituation und der damit verbundenen Immissionsbelastungen ist z.B. die Einrichtung eines Spiel- oder Bolzplatzes auf dem Erweiterungsgelände nicht möglich. Der nächstgelegene Spiel- und Bolzplatz befindet sich am Dorfgemeinschaftshaus in ca. 360 m Entfernung. Weitere Sport und Spielplätze sind in der Ortslage vorhanden. Zusätzlich bestehen weitere Angebote an öffentlichen Freiflächen im Ortszusammenhang, die entsprechend ihrer Nutzung angelegt sind. Es kann von einem ausreichenden Angebot an öffentlichen Grünflächen und Plätzen ausgegangen werden. Auch für die im Umfeld vorhandene Bebauung aus freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäuser, die alle über private Freibereiche verfügen, ist das Angebot an Freiflächen ausreichend.

Der Bedarf nach Erholungsflächen für die Bevölkerung wird großräumig auch im Waldbereich südlich der L 527 gedeckt. Durch den Fußweg am westlichen Rand des bestehenden Parkgeländes ist eine Verknüpfung mit dem Waldgelände und einer Bus-Haltestelle an der L 527 vorhanden.



Mit der Fortführung der westlich angrenzenden Wohnbebauung kann das bestehende städtebauliche Konzept um eine Doppelhausbebauung nach Osten, auf die nicht mehr erforderliche Parkfläche, fortgesetzt werden. Der dafür erforderliche Immissionsschutz wird durch eine Verlängerung des Lärmschutzes entlang der L 527 erreicht. Diese Entwicklung setzt das Bebauungskonzept fort und beinhaltet eine tragfähige Nutzungsalternative, die aus der vorhandenen städtebaulichen Ordnung entwickelt ist und kurzfristig umgesetzt werden kann.

Mit der Entwicklung als neue, bereits voll erschlossene Baufläche, wird ein Beitrag zum städtebaulichen Ziel der Gemeinde geleistet wonach, innerörtliche Ressourcen vorrangig entwickelt werden sollen.

Die Nutzung von baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten im vorhandenen Siedlungszusammenhang wird seitens der Gemeinde grundsätzlich befürwortet, sofern eine geordnete Einbindung in den städtebaulichen Kontext möglich ist. Diese Planung entspricht den Zielen der Gemeinde. Für das Vorhaben sprechen insbesondere folgende Argumente:

1. Die Nutzungsänderung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und die Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes zu verhindern. Zudem entspricht die Entwicklung als Baufläche dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, innerörtliche Ressourcen vorrangig zu entwickeln.
2. Eine Bebauung wird sich harmonisch in die Umgebung einfügen und den Bestand sinnvoll ergänzen. Das Ortsbild wird damit aufgewertet.
3. Die rechtskräftig festgesetzte öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ ist nie realisiert worden. In direkter Nachbarschaft besteht heute bereits eine öffentliche Grünfläche, die entsprechend angelegt und genutzt wird. Darüber hinaus besteht in dem Wohngebiet kein Bedarf, die vorhandene Parkfläche zu erweitern.

Durch die bauliche Ausnutzung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage wird die Siedlungsentwicklung im Außenbereich verhindert und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Aktueller Anlass für die jetzt vorgesehene Planänderung ist der Wunsch des Eigentümers des Grundstückes 116/77, nun, nachdem es seit 1992 nicht gelungen ist, die Fläche als Parkfläche anzulegen oder andere Grünflächennutzungen einzurichten, das Grundstück entsprechend den westlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken mit einem Doppelhaus zu bebauen.



Damit das geplante Bauvorhaben zugelassen werden kann, ist für das betreffende Grundstück eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderungen betreffen die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlich des Birkenweges II“.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Birkenheide am 26.09.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges II“ für den entsprechenden Bereich zu ändern und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges II – Änderung I“ gefasst.

Da es sich bei dem betreffenden Grundstück um einen innerörtlichen Bereich, der baulich nachverdichtet wird, handelt, soll die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Damit wird dem städtebaulichen Gebot der Innenentwicklung durch Nachverdichtung erschlossener Siedlungsräume nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

2. Lage und Größe

Der Geltungsbereich der Änderung I des Bebauungsplanes „Südlich des Birkenweges II“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich des Birkenweges II“. Er umfasst das Grundstück (Flurst. Nr. 116/77) mit einer Größe von 725 m². Er wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grundstücksgrenze des Birkenweges (Flurst. Nr. 116/48).
- Im Osten: durch die westliche Grundstücksgrenze der öffentlichen Grünfläche (Flurst. Nr. 116/47).
- Im Süden: durch die die L 527 (Flurst. Nr. 294/3).
- Im Westen: durch die östliche Grundstücksgrenze des Grundstückes (Flurst. Nr. 116/76 und die östliche Grundstücksgrenze des Gehweges und der Parkbuchten im Süden des Birkenweges (Flurst. Nr.116/71).

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Änderung I zum Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges II“ überwiegend eine Grünfläche und einen geringen Teil als Wohnbaufläche dar. Die Größe der Grünfläche in der Flächennutzungsplandarstellung ist aufgrund der parzellenunscharfen Darstellung im Flächenutzungsplan nicht genau zu ermit-



tehn. Die Ausdehnung und Abgrenzung der derzeitigen FNP-Darstellung entsprechen nicht der tatsächlichen Form der Grünfläche (die gemäß Bebauungsplan festgesetzt ist). Der vorliegende Änderungsbereich ist in der FNP-Darstellung eher der Wohnbaufläche zuzuordnen.

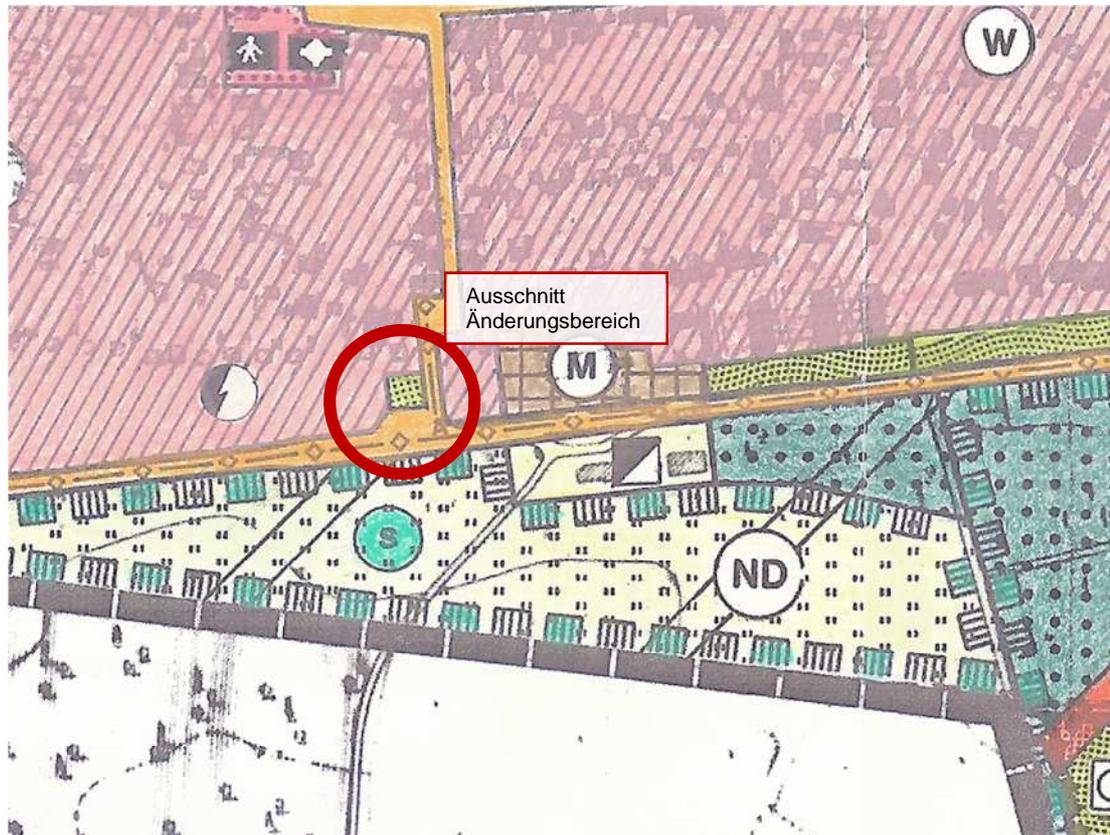


Abbildung 1:
aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplanes II der Verbandsgemeinde Maxdorf mit Darstellung der Lage des Änderungsbereiches I des Bebauungsplanes „Südlich des Birkenweges II“ (Quelle: VG Maxdorf, ergänzt durch eigene Darstellung)

Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus der generalisierenden Darstellung des FNP als entwickelt anzusehen, da die geplante Wohnbaufläche mit rund 0,07 ha weit unterhalb der darstellungsrelevanten Grundstücksgröße von 0,5 ha des FNP liegt und dessen Grundzüge nicht beeinträchtigt sind.

3.2. Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges II“

Der Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges II“ ist seit dem 26.06.1992 rechtskräftig. Der gesamte Geltungsbereich umfasste 6305 m². Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes fand eine Umnutzung eines ehemaligen Gärtnereigeländes statt. Neben der Festsetzung eines Allgemeines Wohngebietes zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser, setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest.

Für das allgemeine Wohngebiet ist das Maß der baulichen Nutzung durch die überbaubare Grundstücksfläche, durch eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4, der Geschossflächenzahl, GFZ von 0,5 und der maximal zulässigen Geschossigkeit von einem Vollgeschoss mit möglichem auszubauendem Dachgeschoss festgesetzt. Es dürfen Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit Satteldach gebaut werden.

Der Bebauungsplan setzt die öffentliche Straßenverkehrsfläche und die öffentliche Parkflächen im Straßenraum fest. Aus immissionsschützenden Gründen wurde eine Lärmschutzwand von 2,50 m Höhe mit einem davorliegenden 5 m tiefen Grünstreifen an der L 527 festgesetzt. Der Abstand der Bebauung zur Landesstraße muss 20 m betragen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit dem entsprechenden Abstand festgesetzt.

Zur Grünordnung wurden neben der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, zu erhaltende Bäume und neu zu pflanzende Bäume festgesetzt. Außerdem wurden Baumpflanzungen im 5 m Streifen vor der Lärmschutzwand festgesetzt, die auf dem Grünstreifen zusätzlich mit Strauchpflanzungen aufzufüllen sind.

Für das Grundstück (Flurst. Nr. 116/77) des Geltungsbereiches der Änderung I des Bebauungsplanes „Südlich des Birkenweges II“ setzt der derzeitige rechtsgültige Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges II“ eine öffentliche Grünfläche mit der besondern Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Textlich wurde festgesetzt, dass der Bestand an Bäumen so weit wie möglich zu bewahren ist.

Gleichzeitig stellt die öffentliche Grünfläche des Grundstückes einen Teil des ökologischen Ausgleiches für den erfolgten Eingriff dar. Die Parkfläche wurde mit 1560 m² in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eingerechnet.



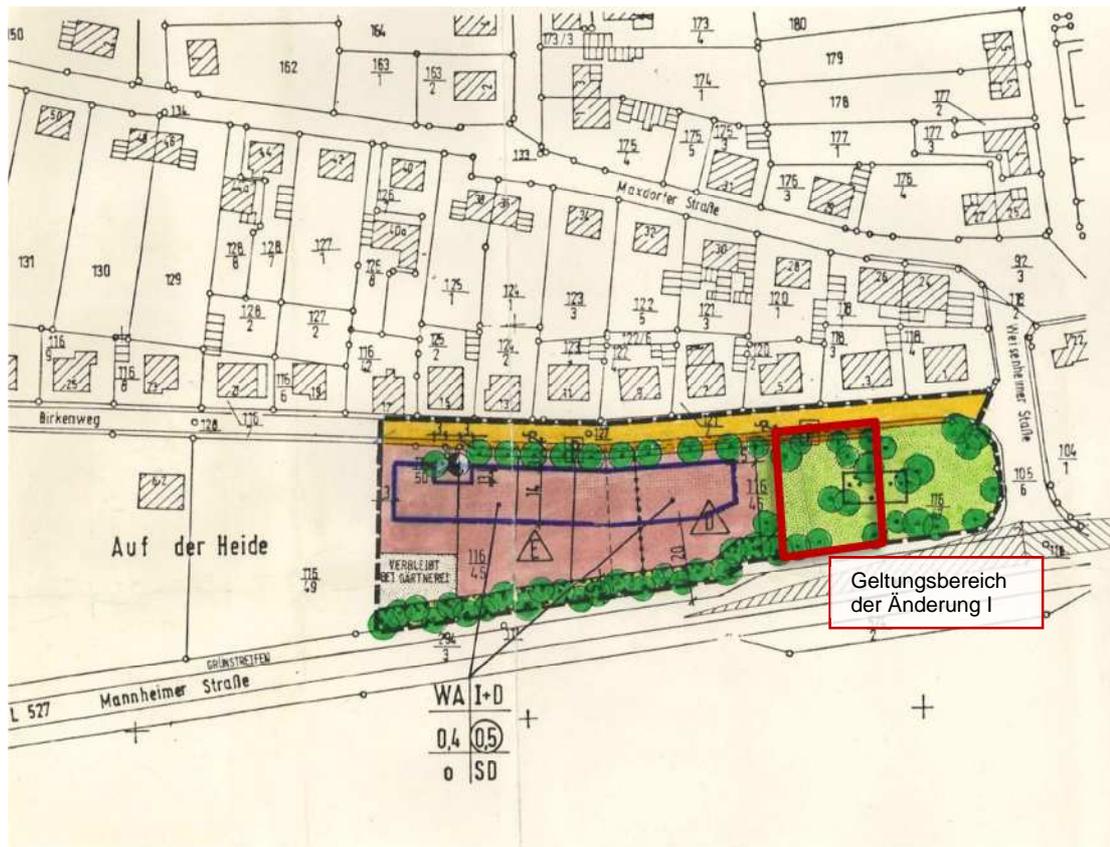


Abbildung 2:
Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges II“ mit Darstellung des Geltungsbereiches der Änderung I (Quelle: VG Maxdorf, ergänzt durch eigene Darstellung)

3.3. Änderungsverfahren

Das Änderungsverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Voraussetzung zur Anwendung des § 13a ist:

- dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegt,
- dass die festgesetzte zulässige Grundfläche eine festgelegte Größe von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschreitet,
- dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB),
- und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen.



Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB, da es sich bei der baulichen Nachverdichtung und Nutzung der Grünfläche um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Die Frage, ob es sich bei der geplanten Umnutzung der Grünfläche um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann an dieser Stelle mit „ja“ beantwortet werden. Es ist nicht generell davon auszugehen, dass eine Umnutzung einer öffentlichen Grünfläche zu baulichen Zwecken eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Grünflächen übernehmen innerhalb von bebauten Gebieten wichtige Funktionen für die Umwelt und insbesondere für die Bewohner. Generell sollten Grünanlagen vor einer pauschalen Umnutzungsmöglichkeit geschützt werden. Im vorliegenden Fall stellt sich die Situation allerdings so dar, dass die festgesetzte öffentliche Grünfläche nach wie vor im Privatbesitz befindet. Zudem wurde die Fläche nie entsprechend ihrer Festsetzung gestaltet und genutzt. Die vorliegende Fläche stellt eine Brachfläche dar und übernimmt keine besondere Funktion – weder ökologisch noch sozial. Die Fläche ist untergenutzt, die ökologische Funktion gering und erfüllt aufgrund der Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen und deren Auswirkungen somit auch nicht die ihr zugedachte Erholungsfunktion. Der Bedarf der Bevölkerung an Erholungsfunktionen wird anderweitig großräumig abgedeckt und ein Bedarf an weiteren Parkflächen war nicht festzustellen. Das Gelände wurde lange Zeit nicht bestimmungsgemäß genutzt und es wurden illegale Ablagerungen festgestellt, sodass ein städtebaulicher Missstand zu befürchten ist. Um dieser Fehlentwicklung vorzubeugen, ist es zwingend notwendig, eine tragfähige städtebaulich integrierte Folgenutzung zu realisieren. Die Umgebungsnutzung ist das Wohnen. Das Vorhaben fügt sich folgerichtig in die umgebende Nutzung ein und ergänzt sie. Die Entwicklung als Baufläche stellt einen Beitrag zum städtebaulichen Ziel der Gemeinde dar, wonach innerörtliche Ressourcen vorrangig entwickelt werden sollen. Das Vorhaben wäre bei Nichtvorliegen eines Bebauungsplanes nach § 34 BauGB zulässig.

Der gesamte Geltungsbereich des Änderungsbereiches ist rund 725 m² groß. Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Die mögliche zulässige Grundfläche bleibt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Aufstellung nicht begründet. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Anhaltspunkte auf eine mögliche eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht.



Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kommen die Vorschriften des einfachen Verfahrens zum Einsatz. Demnach kann auf die formelle frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Es ist nur die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und eine Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Es entfällt die Erforderlichkeit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Dennoch sind die Umweltbelange bei der Planung zu beachten und es sind entsprechende Erhebungen zu machen (vgl. Kap. 6).

4. Bestandssituation

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Birkenheide, nördlich der L 527. Die Gemeinde Birkenheide ist überwiegend vom Wohnen geprägt. Durch die gute verkehrliche Anbindung und die Lage am Wald stellt die Gemeinde Birkenheide einen beliebten Wohnstandort dar. Obwohl das betreffende Grundstück als öffentliche Grünfläche im rechtsgültigen Bebauungsplan dargestellt ist, wurde diese Festsetzung nie umgesetzt und das Grundstück mit der Flurstücksnummer 116/77 befindet sich in Privatbesitz.



Abbildung 3:

Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Südlich des Birkenweges II - Änderung I“ (Quelle: VG Maxdorf, ergänzt durch eigene Darstellung)



4.1. Nutzung

Das Grundstück des Änderungsbereiches liegt derzeit brach. Die eigentlich angedachte Nutzung als öffentliche Grünfläche findet nicht statt. Das Grundstück wurde nie als öffentliche Grünfläche angelegt und stellt weder einen Aufenthaltsbereich noch eine Spielfläche dar. Das sich direkt im Osten anschließende Grundstück wird dagegen als öffentliche Grünfläche genutzt und befindet sich in Gemeindebesitz.

Die umgebende Nutzung im Westen und Norden des betreffenden Grundstückes ist Wohnen. Östlich wird die Wohnbebauung nach der Weisenheimer Straße fortgesetzt. Im Süden stellt die Landesstraße L 527 den endgültigen Ortsrand der Ortsgemeinde Birkenheide dar.

4.2. Gestalt

Die unmittelbar an das Plangebiet anschließende Wohnbebauung besteht überwiegend aus zwei- bzw. ein- bis eineinhalbgeschossigen Wohngebäuden. Die direkte Nachbarbebauung sind Doppelhäuser. Die vorherrschende Dachform der umgebenden Wohnbebauung ist das Satteldach.

4.3. Natur und Landschaft

Das Grundstück stellt eine Brachfläche dar, die nicht gärtnerisch angelegt und gepflegt wird. Der Bewuchs besteht hauptsächlich aus Wiesenfläche mit vereinzelt Sträuchern am südlichen Grundstücksrand im Übergang zur L 527. Die ökologische Wertigkeit der vorhandenen Vegetation und ihre Bedeutung als Lebensraum von Tieren werden als gering eingestuft. (genauer vgl. Kap. 6.1 Umweltbelange)



Abbildung 4:
Heutiger Zustand der Vegetation im südlichen Grundstücksteil des Plangebietes
(Quelle: eigene Aufnahme, Februar 2012)

4.4. Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist vollständig an das Ver- und Entsorgungsnetz (Birkenweg) angebunden. Auf dem südlichen Grundstücksteil befindlichen Anschlussleitungen der Deutschen Telekom und von Kabel BW. Diese sind jedoch nicht mehr in Betrieb.

4.5. Verkehr

Das Grundstück ist über eine innerörtliche Erschließungsstraße (Birkenweg) bereits erschlossen. Der Birkenweg ist bereits ausgebaut. Auf der südlichen Straßenseite des Birkenweges sind Parkbuchten angelegt. Dieser Straßenausbau (Straße – Parkbuchten – Gehweg – Grundstück) soll im Rahmen der Änderungsplanung für das betreffende Grundstück Richtung Osten fortgesetzt werden. Hinsichtlich des notwendigen Ausbaustandards, der Ausbauart und der Flächenübertragung wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Birkenheide ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Südlich schließt sich an das Grundstück die Verkehrsflächen der Landesstraße L 527 an. Direkt an der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Bushaltestelle, deren Haltebuch von der Fahrbahn der L 527 abgesetzt ist.

Die zukünftige Bebauung hat zum äußersten Fahrbahnrand der L 527 einen Abstand von 20 m einzuhalten und muss im Rahmen der Planänderung beachtet werden.

4.6. Immissionsschutz

Durch die Landesstraße L 527, mit einer erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h entlang der Ortsumfahrt, ist eine Lärmbelastung der angrenzenden Gebiete vorhanden. Die vorhandene Wohnbebauung entlang der L 527 wird vor den Immissionen durch eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand mit davorliegenden Strauchpflanzungen geschützt.

Bei einer weiteren Neubebauung ist entsprechender Lärmschutz zu berücksichtigen. Er soll in Form der vorhandenen Lärmschutzwand fortgesetzt werden.

4.7. Altlasten / Boden

Altlasten

Altlasten bzw. Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt. Treten aber, z. B. bei Erdarbeiten, Auffälligkeiten auf, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde sofort zu verständigen.

Bodenschutz

Die Ortsgemeinde Birkenfeld befindet sich außerhalb der Frankenthaler Terrasse auf sandigen Geröllstandorten der diluvialen Bachsedimente. Der Boden des Standortes gehört zur



Landschaft der diluvialen Terrassen, die durchsetzt sind mit Schotter, Sand und Lehm. Es handelt sich um tiefgründige Sande, denen ein niedriges Ertragspotenzial zugeschrieben wird. Das Nitratrückhaltevermögen ist nur mittel bis gering ausgeprägt. Daher wird dem Boden nur eine geringe Wertigkeit zugeschrieben.

Das Grundstück ist mit Wiese und in Randbereichen mit Gehölzen bewachsen. Teilweise ist der Boden aufgrund von Überfahrten (vermutlich mit LKW) verdichtet und besitzt keine Vegetationsschicht mehr.

5. Planung / vorgesehene Änderungen

Der Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges II“ soll im Geltungsbereich der Änderung I geändert werden. Die erforderlichen Änderungen / Ergänzungen der textlichen Festsetzungen sowie an der Planzeichnung werden nachfolgend erläutert und begründet.

Anlass für die aktuelle Planänderung ist die Bauabsicht der Eigentümer auf dem betreffenden Grundstück, Flurst. Nr. 116/77 ein Doppelhaus zu errichten. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges II“ wurde für das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei südlich des Birkenweges aufgestellt. Die damit geschaffenen Baugrundstücke sind heute alle bebaut. Es befinden sich direkt an den Geltungsbereich angrenzend vier Grundstücke, die mit jeweils einer Doppelhaushälfte bebaut sind. Diese Bebauung soll mit der jetzigen Änderung I weitergeführt werden.

Art der Baulichen Nutzung:

Dazu muss hauptsächlich die Art der baulichen Nutzung geändert werden. Die bisherige Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird in „WA – allgemeines Wohngebiet“ geändert und entsprechend in der Planzeichnung dargestellt. Es handelt sich dabei um eine folgerichtige Fortsetzung der vorhandenen Wohnbebauung, die sich aufgrund der Maßvorgaben in den Bestand einfügt.

Die öffentliche Grünfläche wurde im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, allerdings nie umgesetzt und auch nicht an die Gemeinde übertragen. Das östlich angrenzende Grundstück ist als öffentliche Grünfläche angelegt und wird auch entsprechend genutzt. Die jetzige Änderung bezieht sich lediglich auf das private Grundstück Flurst.Nr. 116/77 das im Rahmen der Nachverdichtung einer untergenutzten, gestalterisch und ökologisch wenig wertvollen Fläche, jetzt bebaut werden soll.



Anzahl der zulässigen Wohnungen:

Zusätzlich wird die Zahl der Wohnungen im Änderungsbereich beschränkt. Es wird textlich festgesetzt, dass nur zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig sind. Damit wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf ein – mit der Umgebungsnutzung verträgliches – Maß beschränkt. Da im Änderungsbereich die Festsetzung der Vollgeschosse entfällt, wird durch die Beschränkung der Wohnungsanzahl ein städtebaulich verträgliches Maß gesichert.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich für den Änderungsbereich an den bestehenden Festsetzungen und an dem Maß der inzwischen verwirklichten Bebauung. Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) werden beibehalten.

Es wird lediglich die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse geändert und durch ein festes Maß für die maximal zulässige Wandhöhe ersetzt. Bisher war eine eingeschossige Bebauung mit der Option zum Dachausbau festgesetzt. Diese, nicht mehr mit zeitgemäßer Architektur vereinbare, Festsetzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe ersetzt. Die Änderung betrifft die textlichen Festsetzungen und die Nutzungsschablone in der Planzeichnung. Mit der geänderten Festsetzung wird eine Bebauung ermöglicht, die sich an den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung orientiert, aber gleichzeitig die Möglichkeit zur flexiblen inneren Einteilung der Gebäude bietet.

Bauweise / Baugrenze

Für den Änderungsbereich werden die Festsetzung einer offenen Bauweise, sowie die ausschließliche Zulässigkeit von Doppelhäusern und die festgesetzte Dachform als Satteldach aus den bestehenden Festsetzungen übernommen. Damit wird sich die Neubebauung in die Umgebungsbebauung einfügen. In der Planzeichnung werden zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche die Baugrenzen dargestellt. Die Abmessungen orientieren sich an äußeren Restriktionen (Abstand der Bebauung zur L527 – mind. 20 m) und an den Abmessungen der bestehenden, westlich angrenzenden Bebauung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird daher auf das zulässige Maß eingeschränkt, bietet dennoch Möglichkeiten zur individuellen Entwicklung der Bebauung.

Verkehrsflächen:

Der Ausbau des Birkenweges soll sich entsprechend des westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Bestandes fortsetzen. Dazu sind der Gehweg und die Längsparkbuchten auszubauen. Die dazu notwendigen Flächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Diese privaten Flächen werden nach Herstellung des Straßenausbaus an die Gemeinde übertra-



gen. Die Übertragung, Herstellungspflicht und Ausbauart sowie Ausbaustandard des Gehweges und der Parkbuchten werden zwischen Gemeinde und dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag geregelt und sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Es werden mit der geänderten Darstellung in der Planzeichnung die notwendigen Verkehrsflächen festgesetzt, die zum Straßenausbau erforderlich sind.

Flächen und Maßnahmen zum Immissionsschutz

Aufgrund der Lage zur L 527 sind bei der Umsetzung von Wohngebäuden Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Dazu ist im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 m festgesetzt.

Dementsprechend wird im Änderungsplan I entlang der südlichen Grundstücksgrenze und in einer Länge von 3,00 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze zeichnerisch die Errichtung einer Lärmschutzwand von 2,50 m Höhe festgesetzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwand mit Rank- und/ oder Kletterpflanzen einzugrünen ist. Damit wird eine zusätzliche gestalterische und ökologische Aufwertung der Lärmschutzwand durchgeführt. Begrünte Wände stellen zudem wertvolle Lebensräume für Insekten und Kleintiere dar und verbessern das Kleinklima.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden um eine Gestaltungsvorschrift hinsichtlich der zulässigen Einfriedungen ergänzt. Dabei werden die Höhe der Einfriedungen und die Ausführung bestimmt. An der nördlichen (dem Birkenweg zugewandten Seite) und an der östlichen (der öffentlichen Grünfläche zugewandten Seite) Grundstücksgrenze sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig. Die Sockelhöhe der Einfriedung darf höchstens 0,30 m betragen. Die Einfriedungen sollen offen gestaltet sein. Damit soll erreicht werden, dass keine massiven hohen Wände gegenüber dem öffentlichen Raum verwendet werden, die gestalterisch dem durchgrünten Charakter des Gebietes stören. Insbesondere die östlich angrenzende Grünfläche soll nicht durch eine massive, geschlossene Wand von der angrenzenden Wohnbebauung abgetrennt werden. Zur Wahrung der Privatsphäre ist die Herstellung des Sichtschutzes in Form von Heckenpflanzungen möglich.

Grünordnung

Die ursprünglichen grünordnerischen textlichen Festsetzungen unter Punkt III. des Bebauungsplanes „Südlich des Birkenweges II“ bleiben für die Änderung I bestehen und werden entsprechend der Planungsanforderungen der Änderungsplanung I ergänzt.



Im ursprünglichen Bebauungsplan waren zur Untergliederung der Parkbuchten und zur Gestaltung des Straßenraumes zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Diese Planungsabsicht wird in die Änderungsplanung übernommen und in der Straßenverkehrsfläche werden zwei zu pflanzende Bäume zeichnerisch festgesetzt.

Da mit der Änderungsplanung I zum Bebauungsplan „Südlich des Birkenweges II“ Baurecht geschaffen wird und damit ein Teil einer unbebauten Fläche versiegelt wird, werden zusätzliche Begrünungsmaßnahmen für die privaten Grundstücke festgesetzt. Zum einen wird festgesetzt, dass Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken durchzuführen sind. Es wird die Mindestanzahl von einem Baum je 200 m² angefangener, unbebauter Grundstücksfläche festgesetzt. Damit wird eine Mindestbegrünung vorgegeben und das Grundstück ökologisch aufgewertet, da sich zurzeit keine Bäume auf dem Grundstück befinden.

Änderung der Plandarstellung

Planzeichnung: alte Darstellung



Planzeichnung: neue Darstellung Änderung I

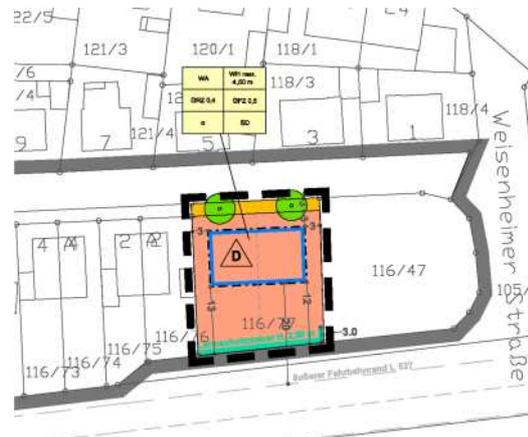


Abbildung 5:
Gegenüberstellung Planausschnitt der bisherigen Darstellung im BPlan „Südlich des Birkenweges II“ und Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich des Birkenweges II – Änderung I“
(Quelle: Verbandsgemeinde Maxdorf, bzw. eigene Darstellung)

6. Auswirkung der Planung

6.1. Umweltbelange

In Anbetracht der geringen Grundstücksgröße und baulichen Nutzung sowie der bestehenden Umgebungsnutzungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planänderung zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da gem. § 13 a kein förmlicher Umweltbericht erforderlich ist, erfolgt eine Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planänderung und der geplanten Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes.



Schutzgebiete und sonstige übergeordnete Planungen

In dem Plangebiet liegen weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. In der Nähe des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 7332-011 „Ellerstadter Weiher“ (Fläche: 36,4 ha), es beginnt südlich der L 527. Darin integriert befindet sich das Naturdenkmal Nr. 7338 – 339 „Silbergrasfluren Birkenheide“ (Fläche: 4,1 ha).

Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Erst im weiteren Umfeld – nördlich der Ortslage Birkenfeld, befindet sich das Vogelschutzgebiet Haardtrand und das FFH-Gebiet Dürkheimer Bruch. Darin integriert sind das Landschaftsschutzgebiet „Heidewald“ und das Landschaftsschutzgebiet „Dürkheimer und Erpolzheimer Bruch“

Im Landschaftsplan des Regionalen Raumordnungsplanes der Planungsgemeinschaft Rhein-Pfalz ist das Gebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

Tier- und Pflanzenwelt, Arten- und Biotopschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die überplante Fläche stellt sich als Baulücke dar und wird kaum gärtnerisch gepflegt. Es befinden sich keine Bäume auf der Fläche und am südlichen Grundstücksrand ist die Fläche mit Sträuchern bewachsen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder Arten, die in der Liste von Rheinland-Pfalz mit besonderen rechtlichen Vorschriften zu schutzwürdigen Biotopen mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten aufgeführt sind, sind im Plangebiet nicht bekannt.

Laut Biotopkartieranleitung des Landes Rheinland-Pfalz stellt die Fläche eine sog. „Brachfläche der Wohnbebauung“ oder eine „Gartenbrache“ dar. Keine der beiden Biotoptypen stellt ein geschütztes Biotop dar.

Der vorliegende Änderungsbereich stellt mit ca. 725 m² lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungsraums dar. Die Fläche unterliegt heute bereits Störeinflüssen durch die umliegende Wohnbebauung und die Landesstraße L 527. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise



auf geschützte Arten vor. Aufgrund der Rahmenbedingungen werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen bisher nicht für notwendig erachtet.

Es wird erwartet, dass durch die Schaffung der neuen überbaubaren Fläche und den daraus folgenden Neubau zweier Wohnhäuser keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten im Wesentlichen sog. „Allerweltsarten“) auftreten werden.

Boden

Aufgrund des geplanten Vorhabens wird zusätzlich Boden im geringen Umfang versiegelt. Die Böden im Plangebiet besitzen keine besondere Wertigkeit, der Verlust an natürlichen Bodenfunktionen im Umfang von maximal höchstens 290 m² (bei GRZ 0,4) hat keine Auswirkungen auf die Bodenfunktionen. Die tatsächliche Versiegelung wird bei einer festgesetzten überbaubaren Fläche von rd. 208 m² noch geringer ausfallen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bodenverdichtungen und der geringen Vegetation wird mit der gärtnerischen Neuanlage des Grundstückes und mit Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen die bestehende Situation aufgewertet.

Durch die Festsetzung im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan zu wasserdurchlässigen Bodenmaterialien wird zusätzlich bewirkt, dass die Flächenversiegelung minimiert wird.

Wasser

Oberflächengewässer bestehen nicht.

Der Grundwasserspiegel liegt bei ca. 2,50 m bis 3,00 m unter Niveau. Sämtliche unbelasteten Niederschlagswässer sollen, sofern möglich, zurückgehalten, zur Versickerung gebracht, einer geeigneten Wiederverwendung zugeführt oder in ein Trennsystem eingeleitet werden. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und einer Beschränkung der Versiegelung nur auf das absolut notwendige Maß kann der Eingriff minimiert werden.

Erholungsfunktion / Landschaftsbild

Das Plangebiet wird nicht entsprechend der Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan genutzt und ist nicht als öffentliche Grünfläche angelegt. Daher besitzt die Fläche keine Aufenthaltsqualität und wird von der Bevölkerung nicht genutzt. Es findet durch die bauliche Nachverdichtung an dieser Stelle daher keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion statt, da die Erholungsfunktion aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und deren Auswirkungen in der Umgebung zuvor bereits nicht gegeben war.



Durch die bauliche Ergänzung einer vorhandenen Wohnbebauung wird eine Brachfläche neu gestaltet. Die Festsetzungen der vorliegenden Änderung sind dazu geeignet, das neue Bauvorhaben harmonisch in den Bestand einzufügen. Es ist von keiner Verschlechterung des Landschaftsbildes auszugehen – eher von einer Verbesserung, da sich die bauliche Nutzung in den Bestand einfügt und mit dem Wegfall der Brachfläche ein städtebaulicher Mißstand beseitigt wird.

Mensch

Es werden durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen für den Menschen ausgelöst. Beeinträchtigungen für den Menschen sind im Plangebiet nur aufgrund der Immissionsbelastung durch Lärm und Klima zu erwarten. Die dazu notwendigen Maßnahmen sind im Kapitel 6.3, Immissionsschutz, dargelegt.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Es daher sind keine Auswirkungen durch die Planung auf diese zu erwarten.

6.2. Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Dazu wird auch auf Kapitel 3.3 verwiesen. Die Erweiterung einer Baufläche auf einem ungenutzten Grundstück innerhalb eines bestehenden Wohngebiets ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege, sie ist unter dem Aspekt der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang sinnvoll. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird vor diesem Hintergrund für vertretbar erachtet.

Mit dem im Rahmen der Innenentwicklung anwendbaren Verfahren gemäß § 13a BauGB wird zudem eine Nachverdichtung im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht gegeben.

6.3. Immissionsschutz

Lärm

Das Plangebiet wird am südlichen Rand von der Landesstraße L527 tangiert. Damit ist von einer Lärmbelastung auszugehen. Um zukünftig gesunde Wohnverhältnisse zu wahren, werden aktive schallschützende Maßnahmen ergriffen. Dazu wird die bisherige Festsetzung



zum Immissionsschutz durch eine Lärmschutzwand von 2,50 m Höhe beibehalten und die Mauer zeichnerisch festgesetzt.

Auf die Festsetzung eines 5,00 m breiten Schutzstreifens zwischen Lärmschutzwand und L 527, wie er im derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzt ist (allerdings nicht entsprechend umgesetzt wurde), wird im vorliegenden Änderungsplan verzichtet. Die Dimensionierung und Lage der erforderlichen Lärmschutzwand wird aus dem Bestand abgeleitet und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Lärmschutzwand ist auf den südlichen Grundstücksgrenzen errichtet. Südlich davon sind auf den grünen Randstreifen Sträucher und Bäume gepflanzt. Bei den beiden östlichsten Grundstücken der Bebauung südlich des Birkenweges wurde aufgrund der geringeren Tiefe die Bepflanzung nicht in der festgesetzten Breite durchgeführt. Zur Lage der Lärmschutzwand vgl. die folgende Abbildung.



Abbildung 6:
Schematische Darstellung der geplanten Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze im Zusammenhang mit dem Bestand (Quelle: eigene Aufnahme, Februar 2012 ergänzt durch graphische Darstellung)

Luftschadstoffe

Die Problematik möglicher, insbesondere Kfz-bedingter Luftschadstoffe, hier vor allem Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10, wird angesichts der guten Durchlüftung des Plangebietes und der Nähe von Freiflächen und Wald (südlich der L 527) als nicht durchgreifend relevant angesehen. Zudem besteht zwischen Bebauung und Landesstraße ein relativ großer Abstand mit dazwischenliegender intensiver Begrünung.

7. Flächenbilanzierung

Teilfläche / Nutzung	Fläche
Öffentliche Verkehrsfläche	93 m ²
Allgemeines Wohngebiet	662 m ²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)</i>	<i>208 m²</i>
Geltungsbereich, entspricht Grundstücksfläche Flurst. Nr. 116/77	725 m²

8. Bodenordnung / vertragliche Regelungen

Die Umlegung wurde bereits durchgeführt. Zur Verwirklichung des konkreten Bauvorhabens werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen notwendigen Grundstücksflächen sind nach der Herstellung unentgeltlich an die Ortsgemeinde Birkenheide zu übertragen.

9. Beginn der Baumaßnahmen

Der Zeitpunkt der Errichtung der Hochbauten richtet sich nach den zeitlichen Vorstellungen der künftigen Grundstückseigentümer.

Mannheim, 10. Januar 2013



STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER

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

