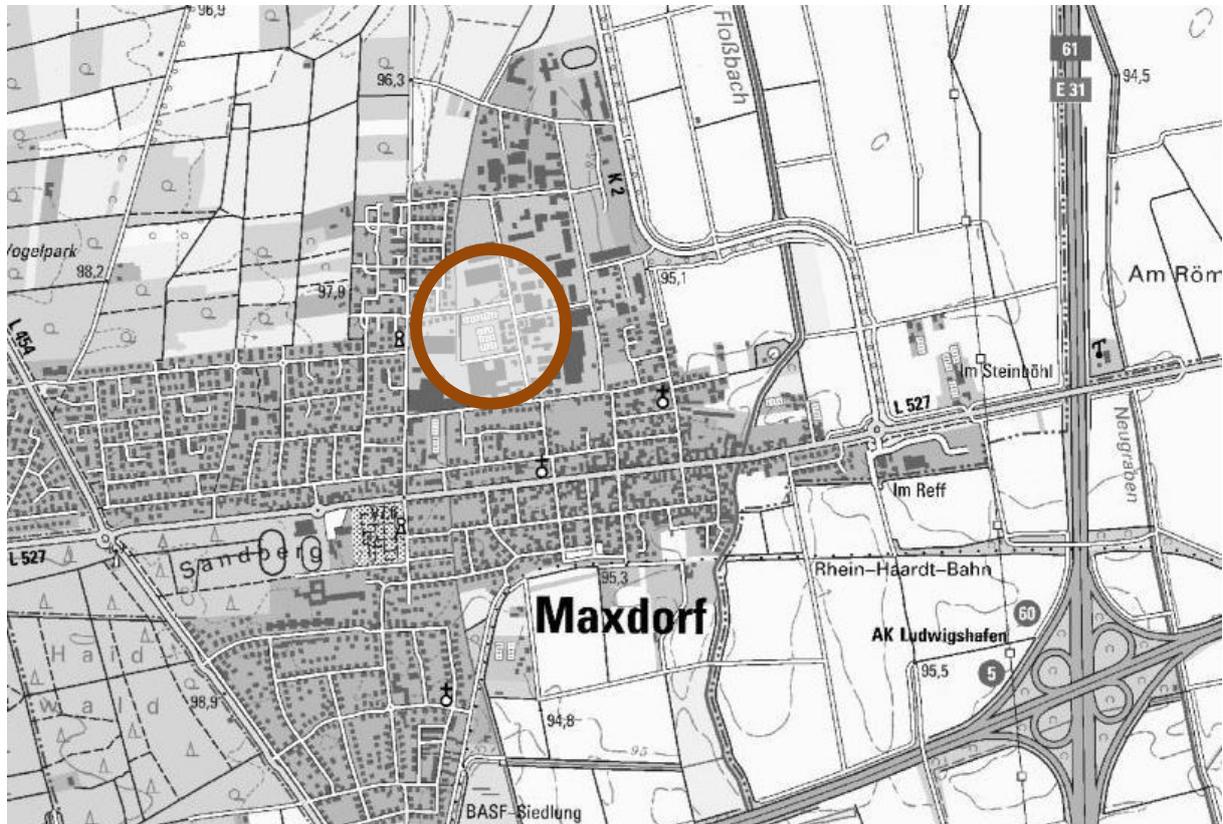


# ORTSGEMEINDE MAXDORF

---



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP, Oktober 2015

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

## „Änderung VIII zum Bebauungsplan Heideweg-Ost, 2. Änderung“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

Stand: 20.04.2023

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
3	Verfahren	4
4	Verfahrensablauf	4
<b>II</b>	<b>VORGABEN</b>	<b>6</b>
1	<b>Formelle Planungsvorgaben</b>	<b>6</b>
1.1	Übergeordnete Planung (Landesplanung und Regionalplanung) .....	6
1.2	Flächennutzungsplan .....	6
1.3	Bebauungspläne .....	7
1.4	Natura 2000 – Gebiete.....	11
1.5	Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG.....	11
1.6	Landschaftsschutzgebiet .....	11
1.7	Wasserschutzgebiete.....	11
1.8	Hochwasserschutz .....	11
1.9	Grundwasser.....	11
1.10	Fließgewässer.....	12
1.11	Artenschutz nach § 44 BNatSchG .....	12
2	<b>Informelle Planungsvorgaben</b>	<b>12</b>
3	<b>Schlussfolgerung</b>	<b>12</b>
<b>III</b>	<b>BESTAND</b>	<b>13</b>
1	<b>Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen</b>	<b>13</b>
2	<b>Gegenwärtige Nutzungen</b>	<b>13</b>
3	<b>Elektro- Freileitungen</b>	<b>14</b>
4	<b>Gewässer</b>	<b>14</b>
5	<b>Grundwasser</b>	<b>14</b>
<b>IV</b>	<b>PLANUNGSVORHABEN</b>	<b>15</b>
1	<b>Konzept</b>	<b>15</b>
2	<b>Erschließung</b>	<b>16</b>
3	<b>Immissionen</b>	<b>16</b>
4	<b>Grünordnung</b>	<b>16</b>
5	<b>Eingriff Ausgleich</b>	<b>17</b>
<b>V</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>17</b>
1	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>17</b>
2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>18</b>
3	<b>Bauweise</b>	<b>18</b>

---



---

<b>4</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>19</b>
<b>VI</b>	<b>DARSTELLUNG UND ABWÄGUNG DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>19</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Abgrenzung Geltungsbereich (2022) .....	3
Abb. 2:	Flächennutzungsplan .....	6
Abb. 3:	Bebauungsplan „Heideweg Ost“, 1978 .....	7
Abb. 4	Änderung VIII zum Bebauungsplan „Heideweg-Ost“ (2018).....	8
Abb. 5	1. Änderung zur Änderung VIII zum Bebauungsplan „Heideweg-Ost“ .....	9
Abb. 6	Änderung zur Änderung VIII zum Bebauungsplan „Heideweg-Ost“ (2022) .....	10
Abb. 7	Nutzung Bestand 2015 .....	13
Abb. 8	Nutzung Bestand 2022 .....	13

## Anlage

Schalltechnische Untersuchung, Krebs+Kiefer AG, Darmstadt 14.06.2017 - AZ.: 20178037-ASS-1



---

## VERFAHRENSABLAUF

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am 15.07.2021
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht	am 30.07.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB)	Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich im Amtsblatt bekanntgemacht	am 11.11.2022
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 21.11.2022 bis 06.01.2023
Beteiligung der Behörden sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert	
	mit Schreiben Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	vom 21.11.2022 bis 06.11.2023
Abwägung und Satzung (§ 1 (7) und § 10 (1) BauGB, § 24 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahme gefasst (Abwägung)	am 20.04.2023
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am 20.04.2023
Inkrafttreten	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 05.05.2023



## I EINLEITUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Maxdorf plant im Rahmen der Innenentwicklung für eine Teilfläche des Gebietes „Heideweg Ost“ einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bereich zwischen der Straße „Am Großmarkt“ einschließlich einer Baureihe nördlich der Haardtstraße wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Heideweg-Ost“ im Jahr 1978 als „Sondergebiet Landwirtschaft“ festgesetzt und danach durch Landwirtschaftsbetriebe genutzt.

Im Rahmen des Strukturwandels in der Landwirtschaft wurde bis auf eine Hofstelle die Landwirtschaftliche Nutzung im Haupterwerb aufgegeben. Die vorhandenen Wohngebäude werden bis heute noch genutzt während die landwirtschaftlichen Gebäude Folgenutzungen zugeführt wurden oder leer stehen.

Um diesen Veränderungen gerecht zu werden, wurde für den jetzt zu überplanenden Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes „Änderung VIII zum Bebauungsplan „Heideweg Ost“ beschlossen, der 2018 rechtskräftig wurde. Dieser setzt das Plangebiet als „Mischgebiet“ und für den letzten landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb ein „Dorfgebiet“ fest. Außerdem wird ein Bereich für eine Kindertagesstätte ausgewiesen.

Nachdem der Haupterwerbsbetrieb jetzt auch nicht mehr weitergeführt werden soll und eine Wiedernutzung für landwirtschaftliche Zwecke ausscheidet, soll der Bebauungsplan an die neue Entwicklung angepasst werden. Dies bedeutet, dass die umgebende Mischgebietenutzung auf die Hoffläche ausgeweitet werden soll.

Das städtebauliche Ziel, für das Plangebiet die bestehende Wohnnutzung zu sichern und gleichzeitig das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansiedeln zu können, bleibt unverändert bestehen. Damit kann zumindest ein Teil des Bedarfs an Grundstücken für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe an dieser Stelle gedeckt werden.

Vorgesehen ist daher die gesamte Fläche als „Mischgebiet“ zu entwickeln. Insgesamt ist dabei Sorge zu tragen, dass bei der Umsetzung auch eine Nutzungsmischung erfolgt und sich nicht ausschließlich Wohnnutzung ansiedelt, die dann die bestehenden benachbarten Gewerbebetriebe in ihrer Betriebsausübung zusätzlich einschränken könnten.

Der Bereich für die Kindertagesstätte wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ übernommen.

Neben der Änderung des Dorfgebietes in ein Mischgebiet sollen weitere kleinere Änderungen, deren Notwendigkeit sich im Rahmen der Planumsetzung gezeigt haben, planerisch abgesichert werden. Dies sind Anpassungen von Kurvenradien an der Einmündung der Planstraße A und die Anpassung der Mindestgrundstücksgrößen. Außerdem werden für die Errichtung von Sozialwohnungen gesonderte Regelungen aufgenommen.

---

Diese Änderungen, die sich auf den gesamten Geltungsbereich auswirken, sollen in den rechtskräftigen Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklungsziele hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Maxdorf beschlossen, für das Gebiet einen neuen Bebauungsplan mit der Bezeichnung

**„ÄNDERUNG VIII ZUM BEBAUUNGSPLAN HEIDEWEG-OST, 2. ÄNDERUNG“**

aufzustellen, der den vorhandenen Bebauungsplan vollständig ersetzt.

## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

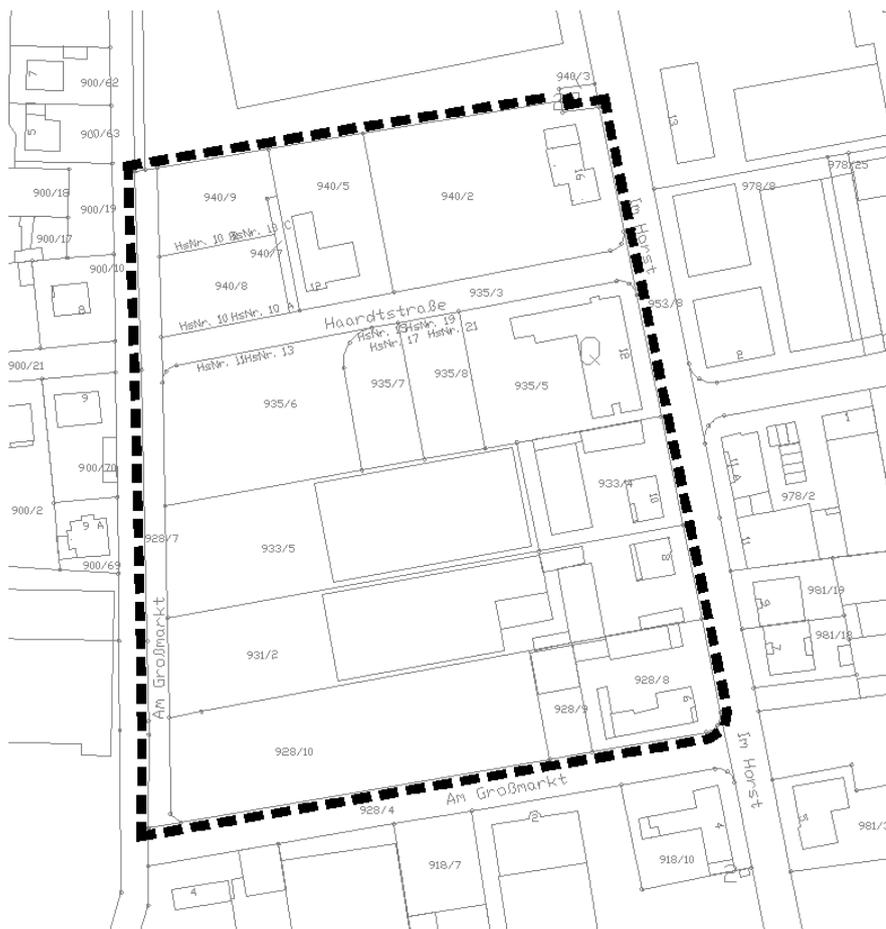
Der neue Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem des rechtskräftigen Bebauungsplanes *Änderung VIII zum Bebauungsplan „Heideweg Ost“*. Die Katastergrundlage wurde jedoch aktualisiert.

Das Plangebiet befindet sich im mittleren bis nördlichen Bereich der Ortsgemeinde Maxdorf und liegt zwischen den Straßen Im Horst und Am Großmarkt. Die Planung betrifft die Grundstücke 940/9, 940/8, 940/7, 940/5, 940/2, 935/3, 935/6, 935/7, 935/8, 935/5, 933/5, 933/4, 931/2, 928/10, 928/9, 928/8 und 928/7.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Grundstücke Flst.-Nr. 947/1 und 940/3
- im Osten durch die Westgrenze der Straße Im Horst (Flst.-Nr. 953/8) und des Grundstücks Flst.-Nr.940/3
- im Süden durch die Nordgrenze der Straße Am Großmarkt (Flst.-Nr.928/4)
- im Westen durch die Westgrenze des Wirtschaftsweges (Flst.-Nr. 928/7) d.i. gleichzeitig die Grenze des Gewässergrundstücks.

**Abb. 1:** Abgrenzung Geltungsbereich (2022)



**Quelle:** Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasterplans, 2022.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rund 28.867 m<sup>2</sup> und der Geltungsbereich ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.

### 3 Verfahren

Zur Umsetzung der Innenentwicklung wird ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfasst Bebauungspläne, die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Ortslage von Maxdorf. Es wird an zwei Seiten von Wohnbebauung und an zwei Seiten von Gewerbe umschlossen. Für das Gebiet wird eine Nutzungsänderung vom Sondergebiet „Landwirtschaft“ zu einem Mischgebiet und einer Fläche für Gemeinbedarf geplant.

Die zulässige Grundfläche liegt nach Abzug der Verkehrs- und Grünflächen und einer GRZ von 0,6 bei weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Aufgrund der vorhandenen Situation und der Grundstücksgröße wird das Gebiet als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft.

Damit werden die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung erfüllt.

Demnach ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich. Von einer frühzeitigen Beteiligung sowie einer Umweltprüfung mit Umweltbericht kann demnach abgesehen werden. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 7 werden in die Planung eingestellt und beachtet.

Das beschleunigte Verfahren umfasst folgende Verfahrensschritte:

1. Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung
2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für Satzungsbeschluss
3. Satzungsbeschluss

### 4 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan *Änderung VIII zum Bebauungsplan „Heideweg Ost“* wurde aufgestellt und als Satzung beschlossen, am 8.11.2018 veröffentlicht und erreichte damit Rechtskraft.

---

Unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss erklärte der Landwirt, dass er seinen Betrieb nicht weiter führen wird. Diese Veränderung sollte im Bebauungsplan *1. Änderung zur Änderung VIII zum Bebauungsplan „Heideweg-Ost“* aufgegriffen werden, in dem nur der Teilbereich MD zu einem MI umgewandelt werden sollte. Der Bebauungsplan durchlief zwar das gesamte Aufstellungsverfahren, wurde jedoch nicht veröffentlicht und hat somit bisher keine Rechtskraft erlangt.

Aufgrund neuer zusätzlicher Anforderungen wie z.B. die Anpassung von Kurvenradien an Einmündungen und die Verringerung der Mindestgrundstücksgrößen sowie die Möglichkeit zum Bau von Sozialwohnungen werden alle Veränderungen im jetzt vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf zusammengefasst.



Inzwischen ist die Änderung VIII zum Bebauungsplan „Heideweg Ost“ aus dem Jahre 2018 erfolgt, welche zukünftig eine „Gemischte Baufläche“ und eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ darstellt. Die jetzige Planung erfordert keine weitere Anpassung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### 1.3 Bebauungspläne

Im Bereich der vorliegenden Planung befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Heideweg-Ost aus dem Jahre 1978, der für einen mittleren Teilbereich ein Sondergebiet (SO) zur Errichtung von Aussiedlerhöfen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen festsetzt.

**Abb. 3:** Bebauungsplan „Heideweg Ost“, 1978

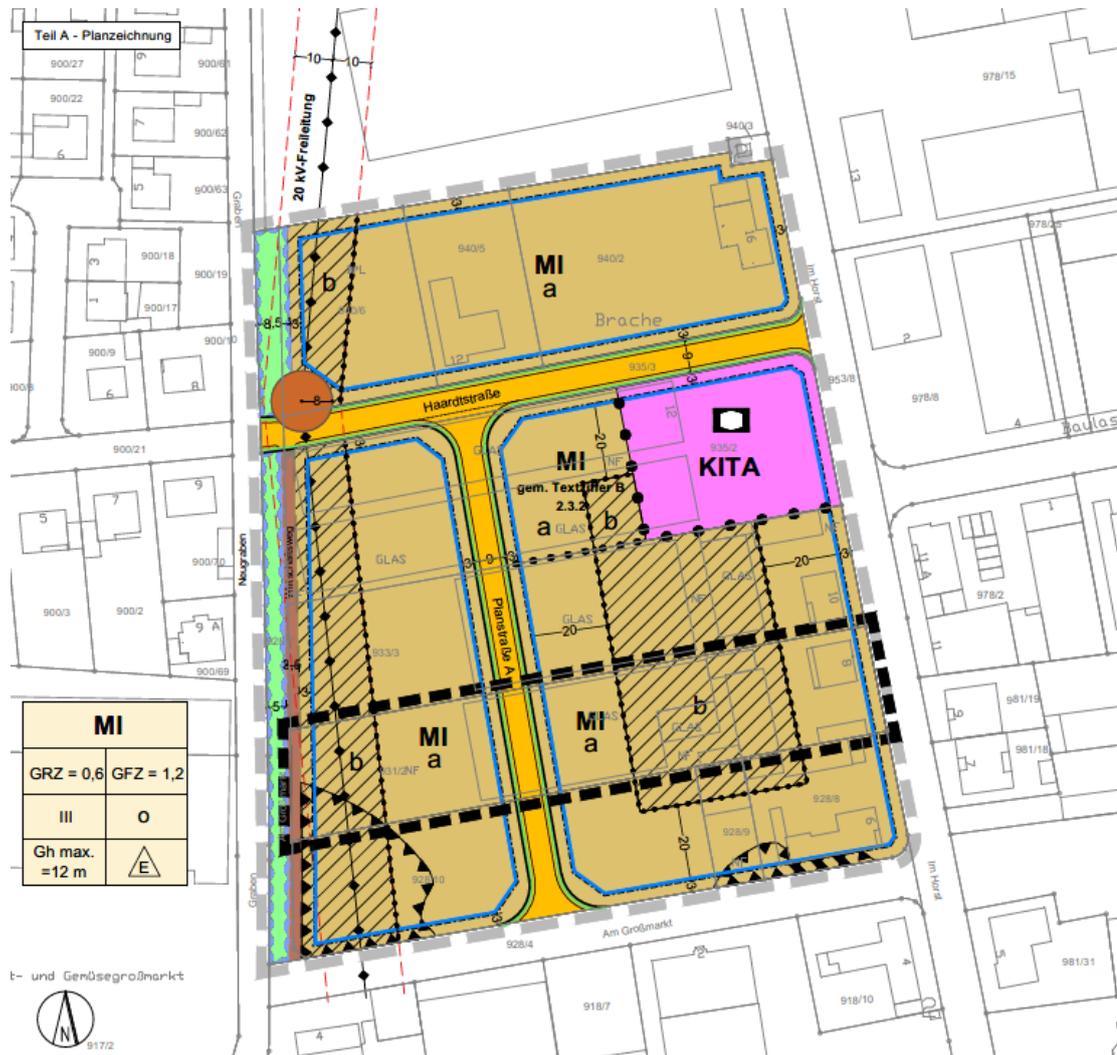


**Quelle:** Rechtskräftiger Bebauungsplan der Gemeinde Maxdorf von 1978

Dieser Bebauungsplan wurde innerhalb des Geltungsbereiches durch den Bebauungsplan „Änderung VIII zum Bebauungsplan Heideweg-Ost“ vollständig ersetzt.



**Abb. 5** 1. Änderung zur Änderung VIII zum Bebauungsplan „Heideweg-Ost“



Der Plan durchlief zwar das gesamte Aufstellungsverfahren und wurde als Satzung beschlossen, jedoch nicht ausgefertigt, so dass keine Rechtskraft erlangt wurde. Eine Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses ist nicht mehr vorgesehen.

Der B-Plan wird mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes obsolet.

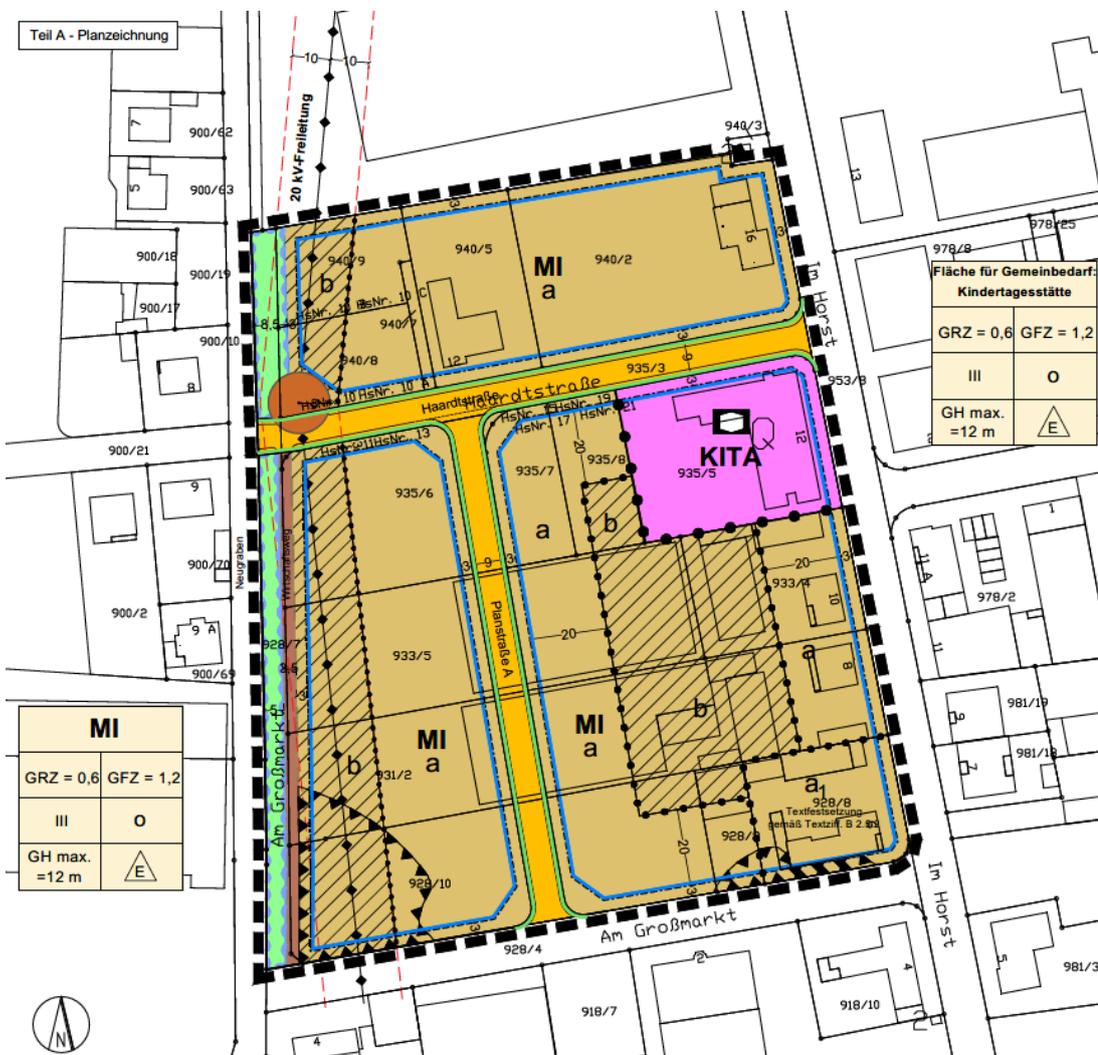
Die Inhalte dieses Bebauungsplanes sind in den neuen Änderungsplan integriert.

### Neuer Bebauungsplan-Entwurf / Änderungen zur rechtskräftigen Fassung

Mit dem jetzigen Bebauungsplan-Entwurf sind auf der Basis des Bebauungsplanes „Änderung VIII zum Bebauungsplan „Heideweg-Ost“ folgende Änderungen berücksichtigt:

1. Planzeichnung:
  - Festsetzung MD entfernt / Bereich in MI einbezogen
  - Kurvenradien im Einmündungsbereich Haardtstraße/ Planstraße A angepasst
  - MI um Teilbereich a1 ergänzt 15 WO (wenn Sozialwohnungsbau s. Textf. B 2.5.2)
  - Rücknahme „b“ im Bereich der Sozialwohnungen.
2. Textfestsetzungen
  - Mindestgröße der Baugrundstücke von 800 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup> reduziert (Festsetzung B 2.3.2 entfällt dadurch)
  - Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Bereich MI a<sub>1</sub> auf 15 WO erhöht.

**Abb. 6** Änderung zur Änderung VIII zum Bebauungsplan „Heideweg-Ost“ (2022)



Der Bebauungsplan „Änderung VIII zum Bebauungsplan „Heideweg-Ost““ wird entsprechend durch den jetzigen Bebauungsplan ersetzt.

#### **1.4 Natura 2000 – Gebiete**

Es sind keine Natura 2000 – Gebiete betroffen. Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

##### **1.4.1 FFH – Gebiete**

In über 1 km Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet Dürkheimer Bruch. Negative Auswirkungen durch die Planung sind aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten.

##### **1.4.2 Vogelschutzgebiete**

In der näheren Umgebung (Entfernung ca. 325 m) befindet sich das Vogelschutzgebiet „Haardtrand“. Es ist nicht zu erwarten, dass eine Nutzungsänderung der Fläche Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet hat. In der Umgebung sind noch ausreichend Lebensräume vorhanden weshalb negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten sind.

#### **1.5 Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG**

In der weiteren Umgebung (ca. 0,6 km) befinden sich vereinzelt kleinere geschützte Biotope. Aufgrund der Entfernung sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **1.6 Landschaftsschutzgebiet**

In etwa 0,5 km Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Heidwald. Negative Auswirkungen aufgrund einer innerörtlichen Nutzungsänderung durch die Planung sind nicht zu erwarten.

#### **1.7 Wasserschutzgebiete**

Es befindet sich kein Wasserschutzgebiet in der Nähe. Durch die Planung sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

#### **1.8 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten und außerhalb des Bereichs für HQ 100. Auch vom HQ extrem ist das Gebiet nicht betroffen.

#### **1.9 Grundwasser**

Aufgrund der Nähe zu dem wasserführenden Neugraben ist mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen.

---

### **1.10 Fließgewässer**

Zum Neugraben ist ein Gewässerrandstreifen vorzusehen.

Nach Absprache mit der Wasserwirtschaft wird entlang der Parzelle ein 5 m breiter Streifen als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Daran anschließend ein 3,5 m breiter Wirtschaftsweg, von dem aus die Gewässerparzelle bewirtschaftet werden kann. Der Wirtschaftsweg kann unbefestigt als Grasweg hergestellt werden. Zusammen mit der Parzelle des Grabens entsteht damit eine min. 10 m breite Fläche für wasserwirtschaftliche Maßnahmen, die bewirtschaftet werden kann.

### **1.11 Artenschutz nach § 44 BNatSchG**

Auf der Fläche befinden sich aktuell Wohn- und Gewächshäuser. Sie ist an zwei Seiten von Wohnbebauung bzw. an den anderen beiden Seiten von Gewerbe umgeben. Die Fläche ist teilweise versiegelt und wird durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Betriebe genutzt.

Im Bereich des Wirtschaftsweges bleiben entsprechende Gehölzpflanzungen erhalten, da durch die Planung kein Eingriff erfolgt. Auf den Grundstücken ist der Störungsgrad bereits vor der Planung hoch, weshalb mit keinen erheblichen Verschlechterungen zu rechnen ist und der vorgesehene Eingriff keine erheblichen Konflikte des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erwarten lässt. Auf eine detaillierte Untersuchung kann aufgrund dessen verzichtet werden.

## **2 Informelle Planungsvorgaben**

Informelle – nicht rechtsverbindliche Planungen – liegen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht zugrunde.

## **3 Schlussfolgerung**

Aus den genannten Darstellungen des Sachverhaltes gehen keine Konflikte hervor, die einen zusätzlichen Prüfungsaufwand erfordern bzw. der Planung entgegenstehen.

### III BESTAND

#### 1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Das Grundstück Im Horst 6 ist im Eigentum der Verbandsgemeinde Maxdorf. Das Grundstück der Kita befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde Maxdorf. Alle anderen betroffenen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

#### 2 Gegenwärtige Nutzungen

Die Art der baulichen Nutzung beschränkt sich mit einer Ausnahme im Wesentlichen auf Wohnbebauung im Osten und Norden. Auf dem 2. Grundstück von unten befand sich 2015 noch ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb. Die hinter liegende Nutzung der Gewächshäuser wurde damals schon überwiegend aufgegeben. Nachdem der Betrieb an diesem Standort aufgegeben werden soll, wird die Fläche in das Mischgebiet einbezogen.

Die langgezogenen Gewächshäuser und die Freiflächen werden nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt (Bild 1). Im Süden, Westen und Nordwesten ist die Fläche in großen Teilen unbebaut und wird hauptsächlich zum Abstellen von landwirtschaftlichen Maschinen genutzt. (Bild 2).

Abb. 7 Nutzung Bestand 2015



Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP, 2015 (Bild 1), Eigene Aufnahmen (Bild 2)

Zwischenzeitlich wurden eine Kita und 2 Wohngebäude errichtet. Die zwei Wohngebäude neben der Kita wurden nach § 67 LBauO errichtet (Bild 3 und 4).

Abb. 8 Nutzung Bestand 2022



Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP, 2022 (Bild 3), KITA - Eigene Aufnahmen (Bild 4), 2022



**3 Elektro- Freileitungen**

Am westlichen Rand des Plangebietes führt eine 20 kV Eit.-Freileitung entlang. Unmittelbar nördlich der Haardtstraße steht ein Leitungsmast. Zu der Freileitung und zu dem Mast gibt es Schutzabstände, die bei der Planung zu beachten sind.

**4 Gewässer**

Westlich des Plangebietes liegt der Neugraben. Für den Neugraben wurde 1990 ein Gewässerpflegeplan aufgestellt. In dem Gewässerpflegeplan ist eine 10 m breite Gewässerparzelle vorgesehen.

**5 Grundwasser**

Im vorliegenden Bodengutachten für eine Bebauung im Plangebiet wurde ein Grundwasserstand von ca. 1,0 m unter der Geländeoberfläche festgestellt. Es ist daher mit Grundwasserständen zu rechnen, die bei Eingriffen in den Boden besondere Schutzmaßnahmen und ggf. wasserrechtliche Erlaubnisse erfordern können.

---

## IV PLANUNGSVORHABEN

### 1 Konzept

Die Planung sieht für die neu geplante Fläche eine Mischnutzung vor. Auf dem Gebiet im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbenutzung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden um neben dem Wohnen auch nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe ansiedeln zu können. Daher ist das Gebiet als Mischgebiet geplant. Ausnahme von dieser Mischgebietsfestsetzung ist das Grundstück der Kindertagesstätte, das als Fläche für den Gemeinbedarf, festgesetzt wird. Im Mischgebiet sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Ebenfalls wird geregelt, dass sich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe ansiedeln können. Gänzlich ausgeschlossen werden Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Die Fläche für Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ausgewiesen, auf der alle für eine Kindertagesstätte erforderlichen Haupt- und Nebennutzungen zugelassen werden können.

Es ist vorgesehen, die Gesamtfläche von 28.884 m<sup>2</sup> so aufzuteilen, dass eine Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern, gemischt mit Gewerbe, errichtet wird. Um einem Umkippen des Gebietes mit weit überwiegender Wohnnutzung entgegenzuwirken, wird das Gebiet gegliedert und die Grundstücksgröße auf mindestens 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Zusätzlich wird die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 2 begrenzt. Ausgenommen davon ist die mit a<sub>1</sub> gekennzeichnete Teilfläche des Mischgebietes, auf der die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 15 erhöht werden darf, wenn die Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Die zugelassenen Gebäude werden maximal dreigeschossig mit einer Gebäudehöhe von 12 m. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6 (GRZ), die in einem Mischgebiet üblicherweise vorzufinden ist.

Das Mischgebiet wird in die Bereiche a, a<sub>1</sub> und b gegliedert, wobei im Bereich b Wohnen unzulässig ist. Die Wohnnutzung, aber auch die Gewerbenutzung und die Gebäude der Kindertagesstätte, sind entlang der Erschließungsstraßen zulässig. Damit wird das Motiv aus dem alten Bebauungsplan aufgegriffen und auf die neuen Straßen erweitert. Die Bereiche b liegen im Westen des Gebietes unterhalb der 20 kV – Freileitung, die sich für die Wohnnutzung nicht eignen. Im mittleren Bereich im südöstlichen Teilgebiet dient die Gliederung der Nutzung dem städtebaulichen Ziel, wonach die Wohnnutzungen entlang der Straßen angeordnet werden sollen und die rückwärtigen Bereiche anderen Nutzungen vorbehalten sind. Deshalb wird hier die Wohnnutzung ebenfalls ausgeschlossen. Mit diesen Regelungen soll eine Mischnutzung des Gesamtgebietes gefördert werden, um zu verhindern, dass sich das Mischgebiet zu einem faktischen Wohngebiet entwickelt, was dem Planungsziel einer Nutzungsmischung widersprechen würde. Daher sollen auch keine kleinen Grundstücke wie in einem Wohngebiet gebildet werden.



Am Westrand wird entlang des Neugrabens ein 5 m breiter Streifen als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgebildet. Der vorhandene 3,5 m breite Wirtschaftsweg wird als Grasweg weiter ins Gebiet verschoben. Die Bewirtschaftung des Grabens ist damit möglich. Damit wird wasserbaulichen und ökologischen Maßnahmen zusätzlicher Raum gegeben.

## **2 Erschließung**

Der Planbereich ist über die Straßen Im Horst, Am Großmarkt, die Haardtstraße und innerhalb des Planbereichs über die Planstraße A zu erschließen.

Die neu zu bauende Planstraße A verbindet die Straße „Im Horst“ und im südlichen Bereich die Straße „Am Großmarkt“. Dies dient zur Untergliederung und Erschließung der Grundstücke im mittleren Bereich des Gesamtgebiets. Erschließungen für „Hinterlieger“ über bestehende private Grundstücke werden damit nicht mehr erforderlich. Gleichzeitig können die Grundstücke bedarfsgerecht geteilt werden. Die Planstraße soll hierbei eine Breite von 8,5 m haben.

## **3 Immissionen**

Das Gebiet ist gleichermaßen von Gewerbe und Wohnen umgeben. In einer Anregung der SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht wurde ebenfalls auf die Immissionsthematik hingewiesen. Das künftige Mischgebiet kann als Übergangsbereich, zwischen der Straße „Im Horst“, an der sich östlich bereits Wohnbebauung befindet und dem Gewerbe im Süden, angesehen werden. Zur Klärung von möglichen Immissionskonflikten wurde aus den aufgeführten Gründen eine schalltechnische Untersuchung veranlasst.

Die Untersuchung wurde von den Fachgutachtern Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kamen, dass infolge der Geräuscheinwirkung durch die umliegenden Gewerbeanlagen auf das Plangebiet eine städtebauliche Ordnung der schutzwürdigen Nutzungen erfolgen muss. Das zugrunde gelegte Szenario sollte dabei den realen Betriebsaktivitäten entsprechen.

Entsprechend der Planzeichnung wurden deshalb Bereiche ausgewiesen, in denen schutzbedürftige Räume, d. h. Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen, nur dann errichtet werden dürfen, wenn die Fenster zu den von Überschreitungen betroffenen Fassaden festverglast ausgeführt werden. Alternativ können Räume ohne schutzbedürftige Nutzungen dabei auch an den konfliktbehafteten Fassaden angeordnet werden.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung findet somit Niederschlag in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, um den dauerhaften Aufenthalt von Menschen in Aufenthaltsräumen zu gewährleisten.

## **4 Grünordnung**

Auf den nicht überdachten Stellplätzen ist versickerungsfähiger Belag einzusetzen (z.B. Fugenpflaster, Rasenpflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine). Dadurch soll



die Versiegelung des Bodens im Gebiet so gering wie möglich gehalten werden. Zusätzlich ist festgesetzt, dass die Freiflächen gärtnerisch anzulegen sind und je angefangenen 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundfläche ein Baum gepflanzt werden muss. Die Baumpflanzungen sind gegenüber dem was heute gefordert ist eine zusätzliche Begrünung. Sie wirken sich günstig auf Klima, Luft und Ortsbild usw. aus und stellen damit eine Verbesserung dar.

## **5 Eingriff Ausgleich**

Nach § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten, wenn die festgesetzte Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Da das Plangebiet insgesamt eine Mischgebietsfläche von nur ca. 28.884 m<sup>2</sup> hat und eine GRZ von 0,6 vorgesehen ist, ist die Grundfläche ca. 17.330 m<sup>2</sup> groß. Damit wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten. Somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen gefordert.

Eingriffe in Natur und Landschaft sollen im Plangebiet so gering wie möglich gehalten werden. Insgesamt wird durch die Festsetzungen der un bebauten Flächen und der bebauten Grundstücke ein Mindestmaß an Durchgrünung gewährleistet, so dass durch die Planung mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt gerechnet werden muss.

## **V Begründung der Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als Mischgebiet festgesetzt und dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Mischgebiet wird gegliedert, so dass Wohnen nur entlang der Straßen möglich ist und rückwärtige Bereiche anderen Nutzungen vorbehalten bleiben Dies begründet sich hauptsächlich aus der umgebenden Nutzung und dem städtebaulichen Ziel ein „Umkippen“ des Mischgebietes durch überproportionale Wohnnutzungen in ein faktisches Wohngebiet zu verhindern.

Im Mischgebiet werden Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3. Nr. 2 BauNVO aufgrund ihres störenden Charakters, auch im Umfeld einer bestehenden Kindertagesstätte, grundsätzlich nicht zugelassen.

Die Fläche für eine Kindertagesstätte wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KITA“ festgesetzt. Damit wird die Fläche auf den Nutzungszweck begrenzt. Die Fläche kann somit nicht mit anderen Nutzungen belegt werden. Die Festsetzung dient somit der planerischen Absicherung der bestehenden Kindertagesstätte.



## 2 Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet beträgt aufgrund der BauNVO § 17 Abs. 1 (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) die als Höchstmaß zulässige GRZ 0,6 und die als Höchstmaß zulässige GFZ 1,2.

Auf die zulässige Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen (§ 43 LBO Rheinland-Pfalz), in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände gänzlich mitzurechnen. Dies soll bezwecken, dass die Höhe der baulichen Anlagen das mögliche Höchstmaß der Vollgeschosse durch Aufbauten, die nicht als Vollgeschosse zu werten sind, nicht überschritten wird. Die Anzahl der als Höchstmaß zulässigen Vollgeschosse beträgt drei.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist bestimmt durch die Oberkante der Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze. Dadurch soll sichergestellt sein, dass eindeutig bestimmbar ist, von wo aus die Gebäudehöhen ermittelt werden sollen.

Die Höhe der Gebäude wird auf 12 m festgesetzt, wodurch sich eine Neubebauung an der schon vorhandenen umgebenden Bebauung orientieren soll und somit eine begrenzte Höhenentwicklung innerorts gewahrt bleibt.

Zur Gewährleistung einer wohngerechten Nutzung der Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Damit soll verhindert werden, dass die Wohnnutzung auch bei den zulässigen großen Gebäuden nicht einseitig zugunsten der Wohnnutzung genutzt wird.

Auf einer kleinen Teilfläche darf die Zahl der Wohnungen jedoch bis auf max. 15 Wohnungen erhöht werden, jedoch nur wenn die Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Damit soll die Versorgung bestimmter Bevölkerungsgruppen mit preiswertem Wohnraum gefördert werden.

Dem gleichen Ziel, die Mischung aus Wohnen und Gewerbe zu fördern, dient die Festsetzung der Grundstücksmindestgröße von 600 m<sup>2</sup>. Neben dem Wohnen soll dadurch der Mischung von Wohnen und Nicht-Wohnnutzungen ausreichend Raum eingeräumt werden um ein „Umkippen“ der Nutzungen einseitig zugunsten von Wohnen, mit dann höheren Immissionsschutzanforderungen gegenüber der Gewerbenutzung, vorzubeugen.

## 3 Bauweise

Die Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden. Zusammen mit der Einzelhausfestsetzung wird sichergestellt sein, dass den zulässigen baulichen Nutzungen möglichst viel Entfaltungsspielraum eingeräumt wird, aber auch keine zusammenhängenden großen Gebäudekomplexe entstehen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Wohngebäude ein Nebengebäude von 50 m<sup>2</sup> zulässig. Somit kann sichergestellt werden, dass gebietsuntergeordnete Nebengebäude in angemessenem Verhältnis zum Hauptgebäude errichtet werden.



Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, in den seitlichen Abstandsflächen bis zur maximal rückwärtigen Baugrenze. Garagen sind mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Damit soll erreicht werden, dass der ruhende Verkehr im Gebiet gegliedert wird und möglichen Konflikte nicht auftreten.

Die nicht überdachten Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag herzustellen (z.B. Fugenpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine). Dadurch wird der Grad an Versiegelung der Gesamtfläche und der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert und dem Gebot des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden gerecht.

#### **4 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzung der Dachneigung richtet sich weitestgehend nach der umliegenden Bebauung und dient dem harmonischen Ortsbild, vor allem im Hinblick auf die innerörtliche Lage des Gebietes. Ebenfalls vor diesem Hintergrund wurden die Festsetzungen über die Unzulässigkeit belastender Oberflächenmaterialien zur Dacheindeckung und von Dachnebenbestandteilen getroffen.

Bei der Nutzung der Vorgärten wurde die Festsetzung getroffen, dass diese nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden dürfen. Damit soll verhindert werden, dass die Ästhetik störende Einflüsse ihren Eingang in das Gesamtgebiet finden, in dem ein angemessenes Wohnen ermöglicht werden soll.

In der Vorgartenzone sind Garagen ebenfalls unzulässig, die Ausnahme bilden Eckgrundstücke, welche aufgrund des Mangels an Garagenstandorten auf dem Grundstück auf diese Alternative angewiesen sind.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Gebiet gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Dadurch soll erreicht werden, dass sich auf den Flächen ein Höchstmaß an ökologischer Vielfalt entwickeln kann und das Gebiet durchgrünt wird. Ebenfalls sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm regionaler Arten und Sorten oder 5 mittelgroße bis große Sträucher heimischer Gehölzarten zu pflanzen. Zusätzlich werden, neben gestalterischen auch aus klimatischen Gründen flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen grundsätzlich ausgeschlossen

Zur Entlastung der öffentlichen Straßen von ruhendem Verkehr werden zwei Stellplätze für jede Wohneinheit, außer für sozialförderungsfähige Wohnungen im Bereich a<sub>1</sub>, gefordert.

#### **VI DARSTELLUNG UND ABWÄGUNG DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN**

Durch Umnutzung der Fläche vom Sondergebiet zum Mischgebiet und zur Fläche für den Gemeinbedarf sind allgemein nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Durch versickerungsfähige Materialien kann die Versiegelung minimiert werden, wodurch nur sehr geringfügig Fläche zusätzlich versiegelt und Versickerung ermöglicht wird.



Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch eine Neuplanung weitestgehend kompensiert bzw. werden durch gärtnerisch angelegte Grundstücke ökologisch aufgewertet.

Die Anlage von Flächen für die Wasserwirtschaft entlang des Neugrabens auf denen Maßnahmen für die Wasserwirtschaft durchgeführt werden können und deren Fläche planerisch gesichert wird, wirken sich positiv auf die ökologischen und wasserwirtschaftlichen Belange aus.

Auswirkungen auf Tiere sind bei der Umwandlung einer Fläche mit überwiegend Gewächs- und Wohngebäuden weitestgehend auszuschließen.

Aufgrund der Umwandlung in ein Mischgebiet und eine Fläche für den Gemeinbedarf sind Verluste im Bereich der Pflanzenwelt zu erwarten, jedoch nur von sehr geringer Bedeutung, da aufgrund der bisherigen Nutzung der Landwirtschaft (mit Gewächshäusern) und dem Wohnen nur wenige freiwachsende Pflanzen vorhanden sind.

Für die umliegende Bebauung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Dort befinden sich bereits Gewerbe und Wohnen, was dem neu zu entwickelnden innerörtlichen Gebiet zuträglich ist. Zusätzliche Schutzmaßnahmen sind aufgrund der schalltechnischen Untersuchung nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zu ergreifen.

Mit den Hinweisen zum Artenschutz wird auf zu beachtende Sachverhalte für nachfolgende Maßnahmen aufmerksam gemacht. Dies betrifft insbesondere artenschutzrechtliche Störungs- und Zugriffsverbote die nach §44 BNatSchG. Dabei wird auch darauf hingewiesen, dass das Roden und Schneiden von Gehölzen nur außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden darf.

Bei Erdarbeiten sollte darauf geachtet werden, dass diese gemäß Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer anzuzeigen sind (§20DschG).

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu erwarten.

Maxdorf, den 20.04.2023