

## ORTSGEMEINDE MAXDORF

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „HEIDEWEG- WEST, ÄNDERUNG IX“

## JUNI 2017

DIPL.ING. ACHIM H. PISKE  
DIPL.ING. LARS PISKE  
DIPL.KFM. SVEN PISKE

**Inhalt:**

<b>1. Verfahrensvermerke</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage / Abgrenzung des Plangebiets</b>	<b>4</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Planaufstellung</b>	<b>5</b>
<b>4. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>6</b>
<b>5. Ursprüngliches Planungsrecht</b>	<b>7</b>
<b>6. Verfahren</b>	<b>9</b>
<b>7. Schutzgebiete</b>	<b>9</b>
<b>8. Derzeitige Nutzung / Bestand</b>	<b>9</b>
<b>9. Planung</b>	<b>10</b>
9.1 Städtebauliche Konzeption	10
9.2 Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	10
9.3 Änderungen sonstiger Festsetzungen	12
<b>10. Naturschutz und Landschaftspflege</b>	<b>12</b>
<b>11. Bodenordnung</b>	<b>12</b>

## 1. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss erfolgte gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom	01.12.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	06.01.2017
Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen; Beschlussfassung hierüber am	01.12.2016
Beschlussfassung über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am	01.12.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB am	13.01.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Planauslage auf die Dauer 1 Monats (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BauGB) vom bis	23.01.2017 22.02.2017
Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB in einer Monatsfrist die Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 BauGB); die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom	19.01.2017
Während der Auslegung gingen 2 Anregungen ein, über die am Beschluss gefasst wurde.	29.06.2017
Beschlussfassung hierüber am	29.06.2017
Die Mitteilung der Ausräumungsentscheidung erfolgte mit Schreiben vom	
Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB i. V. m. § 88 LBauO i. V. m. § 24 GemO	29.06.2017

## 2. Lage / Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im westlichen Ortsbereich von Maxdorf. Westlich des Plangebiets schließt die Ortsgemeinde Birkenheide an. Nach Süden wird das Plangebiet durch die L 527 Richtung Birkenheide und nach Westen durch die L 454 Richtung Weisenheim am Sand begrenzt.

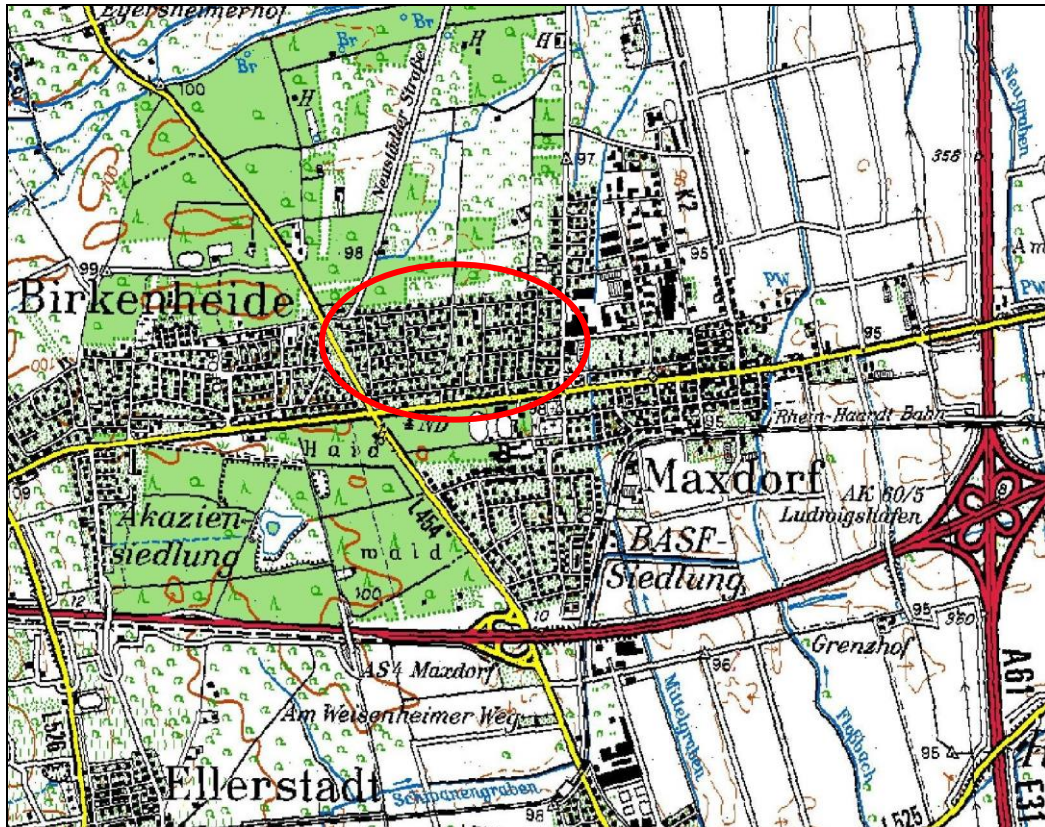


Abb. 1: Lage des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets wird wie folgt eingegrenzt:

im Westen: durch die östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 2577/3 (Teilfläche der Landesstraße 454),

im Norden: durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 2198/3, durch die westliche und südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 2576/1 (Teilfläche der Neustadter Straße) und durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nrn. 2182, 2095/2 (Weg), 2038, 2032/2 (Weg), 2027, 1940/1 (Weg), 1863/2, 1863/1, 1858/1 (An der Katzensengewanne), 4199, 4195 (Teilfläche

- der Birkenstraße), 4193, 4187, 4077, 4074,
- im Osten: durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 3540 (Teilfläche des Heideweges) und
- im Süden: durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nrn. 684/78, 684/67, 662, 684/66, 684/85, 684/88 (Richard-Wagner-Straße), 684/7, 684/6, 684/5, 684/4, 684/3, 684/2, 684/1, 685/7, 685/6, 685/5, 685/4, 685/3 (Teilfläche der Speyerer Straße), 685/33, 706/10, 706/11, 706/12, durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nrn. 706/12, 706/13, 706/14, 706/15, 706/16, 706/17, 706/18, 706/23, 591/4 (Teilfläche der Sohlstraße) und weiter durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nrn. 522/2, 522/3, 521/1 (Joseph-Haydn-Straße), 520/1, 519/1, 519/2, 518/2, 517/2, 517/1, 516, 515/1, 514, 512/2, 511, 510/1, 509, 508, 507, 506/1, 505 und 504/2.

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ist im nachfolgenden Planausschnitt dargestellt.

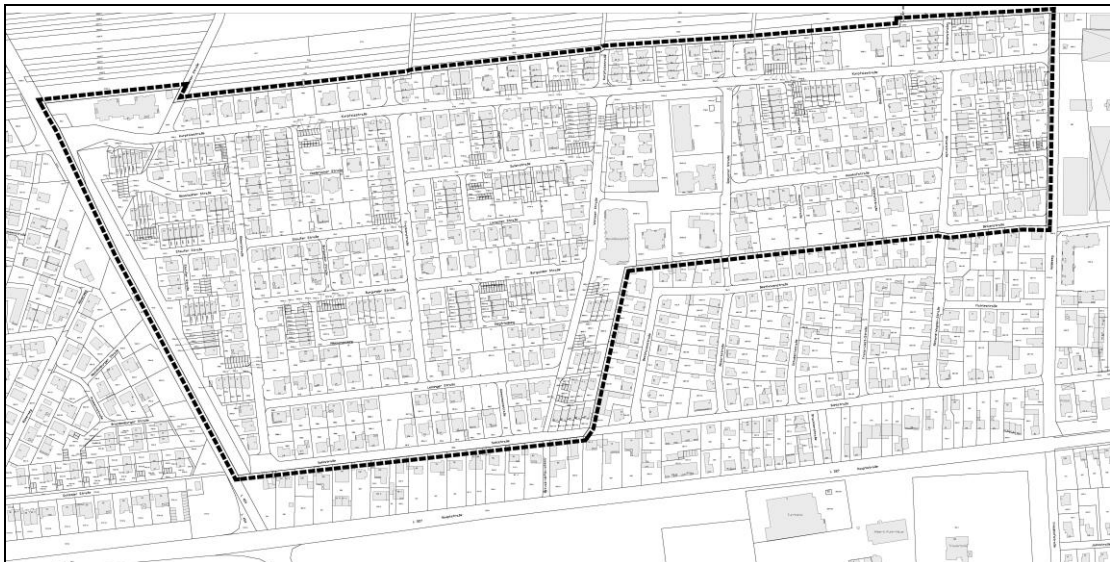


Abb. 2: Abgrenzung des Plangebiets

### 3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Heideweg West“ waren straßenseitige Einfriedungen zwischen der Erschließungsstraße und dem Baufenster nur bis zu einer Höhe von 0,8 m mit einer Sockelhöhe von maximal 0,3 m, sonstige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m und

Sichtblenden zwischen Doppelhaushälften und Rheinhäusern einer Hausgruppe bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Bereits zu einem frühen Zeitpunkt wurde von mehreren Anliegern der Kurpfalzstraße die Errichtung von höheren Mauern entlang der Kurpfalzstraße angefragt. Um den Wünschen der Anwohner nachzukommen und dennoch eine städtebaulich ansprechende Gestaltung zu sichern, wurden durch den Änderungsbebauungsplan „Heideweg-West, Änderung VII“ mit Rechtskraft von 2007 begrünte, von der Straße zurückversetzte Mauereinfriedungen entlang der Kurpfalzstraße bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen. Für den übrigen Bereich des Baugebiets „Heideweg-West“ wurden die Festsetzungen zu Einfriedungen vereinheitlicht und gelockert.

Zwischenzeitlich wurden jedoch auch in anderen Bereichen des Plangebiets höhere Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m verwirklicht, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Heideweg-West, Änderung VII“ nicht zulässig sind.

Nach Einschätzung der Ortsgemeinde führen die abweichend von den bislang gültigen Bestimmungen des Bebauungsplans errichteten Einfriedungen nicht zu grundlegenden städtebaulichen Spannungen. Daher sah sich die Ortsgemeinde gehalten, die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Einfriedungen in Hinblick auf ihre städtebauliche Erforderlichkeit kritisch zu hinterfragen.

Nachdem eine städtebauliche Erforderlichkeit für über die Bestimmungen der Landesbauordnung hinausgehende bauordnungsrechtliche Regelungen nicht mehr gesehen wird, ist es Ziel der Planung, die bestehende Regelung zu Einfriedungen an der Kurpfalzstraße beizubehalten und im übrigen Plangebiet die Regelungen zu Einfriedungen im Plangebiet soweit möglich zurück zu nehmen, um den Wünschen der Bauherren Folge zu leisten und den Rechtsfrieden wieder herstellen zu können.

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

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Im zentralen Bereich des Plangebiets ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kindergarten und Altenheim dargestellt. Daneben sind einige Spielplätze innerhalb der Fläche ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Vorgaben des Flächennutzungsplans; der Bebauungsplan wurde aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5. Ursprüngliches Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht durch den Bebauungsplan „Erweiterung und Neufassung I des Bebauungsplans „Heideweg - West““ (1980, nachträglich ausgefertigt 1993) bereits Baurecht. Der Bebauungsplan „Erweiterung und Neufassung I des Bebauungsplans „Heideweg-West““ setzt für das Plangebiet überwiegend Reine und Allgemeine Wohngebiete fest.

Im zentralen Bereich südlich der Kurpfalzstraße ist ein „Sonstiges Sondergebiet“ für folgende Nutzungen

- Ladengebiete zur Versorgung des Wohngebiets,
- Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien,
- Flächen für sonstige kulturelle Einrichtungen,
- Evtl. ökumenisches Zentrum der Kirchen mit Kindergarten,
- sowie für öffentliche Zwecke z.B. Feuerwehrgerätehaus

festgesetzt.

Zudem sind öffentliche Grünflächen mit Kinderspielplätzen und öffentliche Parkplätze innerhalb des Plangebiets ausgewiesen.

Als bauordnungsrechtliche Festsetzung ist unter anderem geregelt, dass Einfriedungen entlang der Straßen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über OK Gehsteig zulässig sind. Die übrigen Einfriedungen werden bis zu 1,20 m Höhe zugelassen.

Für einzelne Bereiche des Plangebiets wurden im Laufe der letzten Jahre verschiedene Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt. Folgende rechtskräftige Bebauungsplan-Änderungspläne bestehen für das Plangebiet:

- Änderung I der Erweiterung und Neufassung I des Bebauungsplans „Heideweg-West“ (1982, nachträglich ausgefertigt 1992)
- Bebauungsplan „Heideweg-West“ Änderungsplan IV (1989, nachträglich ausgefertigt 1993)
- Bebauungsplan „Heideweg-West“ Änderungsplan V“ (1989, nachträglich ausgefertigt 1996)
- Bebauungsplan „Heideweg-West“ Änderungsplan VI (2002)
- Bebauungsplan „Heideweg-West, Änderung VII“ (2007)
- Bebauungsplan „Heideweg-West - Änderung VIII“ (2008)

Die Änderung I der Erweiterung und Neufassung I des Bebauungsplans „Heideweg-West“ bezog sich überwiegend auf die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen. Außerdem entfielen die bislang vorgesehenen Baulinien.

Durch den Bebauungsplan „Heideweg-West Änderungsplan IV“ wurden das Sondergebiet und der angrenzende öffentliche Parkplatz entlang der Kurpfalzstraße durch ein Mischgebiet und Allgemeine Wohngebiete ersetzt.

Der Bebauungsplan „Heideweg-West Änderungsplan V“ sieht nördlich der Kurpfalzstraße am östlichen Plangebietsrand eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen vor.

Durch den Bebauungsplan „Heideweg-West Änderungsplan VI“ wird im Kreuzungsbereich der Kurpfalz-/ Speyerer Straße eine Nutzungsänderung von einem Reinen Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet, dass nur für Wohngebäude für die Betreuung und Pflege von älteren Menschen zulässig ist, festgesetzt.

Durch die Änderungspläne wurden für Teilbereiche auch die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen geändert. So waren mit der Planänderung „Heideweg-West Änderungsplan IV“ im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans entlang der öffentlichen Straßenflächen die Verwendung von Maschendraht, geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton unzulässig. Darüber hinaus wurde im Änderungsplan „Heideweg-West Änderungsplan VI“ eine maximale Höhe von 1 m für alle Einfriedungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzt.

Durch den Änderungsplan „Heideweg-West, Änderung VII“ wurden die verschiedenen Regelungen zu Einfriedungen dadurch vereinheitlicht, dass im gesamten Plangebiet entlang der öffentlichen Straßen auf der Fläche zwischen der Straßenkante und der vorderen Baugrenzen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m über Oberkante Gehweg mit einer Sockelhöhe von maximal 0,3 m und im Übrigen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zugelassen werden. Entlang der öffentlichen Straßenflächen ist die Verwendung von Maschendraht ohne Bepflanzung, von Mauerwerk oder Beton sowie von sonstigen geschlossenen Einfriedungen nicht zulässig.

Abweichend zu diesen Festsetzungen sind entlang der Kurpfalzstraße Einfriedungen bis 2 m Höhe ohne Einschränkung der Materialien zulässig, wenn



die Einfriedung um mindestens 1 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückweicht und der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung intensiv begrünt wird.

Sichtblenden sind nur zwischen Reihen- und Doppelhäusern bis zu einer Höhe von 2 m über OK Terrasse und bis zu einer Tiefe von 3 m gemessen ab der Gebäudekante zulässig.

Durch den Bebauungsplan Heideweg-West, Änderung VIII wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarkts geschaffen. In diesem Bebauungsplan wurden keine bauordnungsrechtlichen Regelungen getroffen.

## **6. Verfahren**

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch den Bebauungsplan – wie in § 13 Abs. 1 BauGB als Voraussetzung für das vereinfachte Verfahren gefordert – durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird nicht begründet; Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

## **7. Schutzgebiete**

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine wasserrechtlichen bzw. landespflegerischen Schutzgebiete ausgewiesen.

Unmittelbar nördlich der Bebauung erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Heidewald“, das darüber hinaus durch das Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ überlagert ist.

Da durch die Bebauungsplanänderung keine Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt, sind durch die Planung keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet und das Vogelschutzgebiet zu erwarten.

## **8. Derzeitige Nutzung / Bestand**

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Ortsbereich von Maxdorf.

Das Planungsgebiet ist überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Es sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser, als auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser

vorzufinden. Daneben sind ein Discountmarkt und einzelne Geschäfte, sowie soziale Einrichtungen wie Kindergärten, Altenheime/Seniorenwohnanlage, Spielplätze innerhalb des Plangebiets vorhanden.

Mit Ausnahme von einzelnen Grundstücken ist das Plangebiet zum großen Teil bereits bebaut. Die Gebäude sind hierbei überwiegend in den 1980ern und 1990ern erbaut worden.

## **9. Planung**

### **9.1 Städtebauliche Konzeption**

Wie die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, spiegeln die im Änderungsbebauungsplan „Heideweg-West, Änderung VII“ aus dem Jahr 2007 getroffenen Festsetzungen zu Einfriedungen die Wünsche und Bedürfnisse der Anwohner und Eigentümer im Baugebiet „Heideweg-West“ nicht wieder. Ein Durchsetzen der getroffenen Festsetzungen zur Materialwahl und maximalen Höhe von Einfriedungen hat sich aufgrund der Vielzahl der Verstöße als praktisch nicht möglich erwiesen. Aus Sicht der Ortsgemeinde steht der Aufwand zur Herstellung eines bebauungsplankonformen Zustands durch die theoretisch möglichen Verwaltungsmaßnahmen bis hin zur Abrissverfügung bzw. zur Eigenvornahme in keinem angemessenen Verhältnis zum städtebaulichen Schaden am Ortsbild durch die in nicht zulässiger Weise ausgeführten Einfriedungen.

Zugleich führen die abweichend von den bislang gültigen Bestimmungen des Bebauungsplans errichteten Einfriedungen nach Einschätzung der Ortsgemeinde nicht zu grundlegenden städtebaulichen Spannungen, so dass die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Einfriedungen in Hinblick auf ihre städtebauliche Erforderlichkeit kritisch zu hinterfragen waren.

In der Abwägung der Belange hat die Ortsgemeinde Maxdorf daher entschieden, die getroffenen Festsetzungen zu Einfriedungen zu überprüfen und soweit städtebaulich vertretbar zurück zu nehmen.

Der Bebauungsplan „Heideweg-West, Änderung VII“, der ausschließlich bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Einfriedungen trifft, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan vollständig ersetzt.

### **9.2 Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Aufgrund der nicht in ausreichendem Maß gegebenen städtebaulichen Erforderlichkeit für einschränkende Bestimmungen wird künftig auf eine Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen verzichtet. Der Ausschluss von Maschendrahtzaun, Mauerwerk, Beton und anderen geschlossenen Einfriedungen für Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenflächen entfällt

somit.

Auch in Bezug auf die Höhe wird für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets keine ausreichende städtebauliche Erforderlichkeit für einschränkende Bestimmungen mehr gesehen. Damit wird auch den Wünschen der Anwohner nach einer größeren Gestaltungsfreiheit bei Grundstückseinfriedungen nachgekommen und zugleich die Mehrzahl der bereits abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans errichteten Einfriedungen nachträglich legalisiert.

Lediglich für den Bereich entlang der Kurpfalzstraße soll die bestehende Festsetzung zu Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze insoweit weiter beibehalten werden, als dass alle Einfriedungen mit einer Höhe von über 1 m bis maximal 2 m grundsätzlich um 1 m hinter die Grundstücksgrenze zurück zu setzen und die Fläche zwischen Gehwegkante und Einfriedung intensiv zu begrünen ist.

Die Festsetzung zur Eingrünung höherer Einfriedungen erscheint entlang der Kurpfalzstraße als Hauptsammelstraße des Plangebiets weiterhin angemessen und soll wenigstens für diesen Bereich ein angemessenes städtebauliches Bild der Baugrundstücke zum Straßenraum sicherstellen. Sie wird daher beibehalten.

Der Ortsgemeinde ist dabei bewusst, dass mit dem Änderungsplan IX in Bezug auf den Änderungsplan VIII, der den Standort eines bestehenden Einzelhandelsmarkts umfasst, eine Ergänzung einer Regelung zur Einfriedung erfolgt. Bislang bestehen dort keine bauordnungsrechtlichen Regelungen. Jedoch erscheint eine Sonderregelung vor dem Hintergrund einer einheitlichen Straßenraumgestaltung nicht angebracht.

Für die übrigen Flächen des Plangebiets erscheinen die gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung und des Landesnachbarrechts ausreichend, um wesentliche städtebauliche Missstände zu vermeiden und das nachbarschaftliche Verhältnis in Bezug auf Einfriedungen abschließend zu klären. Von der in den bisherigen Bebauungsplänen vorgesehenen Sicherung eines offenen städtebaulichen Erscheinungsbilds der Baugrundstücke wird damit zugunsten einer größeren Gestaltungsfreiheit der Bauherren Abstand genommen. Die Tatsache, dass auch die gelockerten Regelungen des Vorgängerbebauungsplans „Heideweg-West, Änderung VII“ nicht respektiert werden, ist deutliches Zeichen dafür, dass seitens der Anwohner kein Wunsch nach einem entsprechend geordneten Siedlungsbild besteht bzw. dieser deutlich hinter dem Wunsch nach einer besseren Abschirmung durch Einfriedungen zurücktritt.

Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit an Kreuzungen und Einmündungen, die bei einem Verzicht auf eine Höhenbegrenzung der Einfriedungen denkbar

sind, können durch eine Anwendung von § 26 Landesstraßengesetz „Freihaltung der Sicht an Kreuzungen und Einmündungen“ vermieden werden. Demnach dürfen bauliche Anlagen und somit auch Einfriedungen nicht errichtet oder geändert werden, wenn dadurch die Sicht behindert und die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden.

Mit der Lockerung der Festsetzungen zu Einfriedungen werden die Sonderregelungen zu Sichtblenden bei Reihen- und Doppelhäusern obsolet und werden daher nicht übernommen.

### **9.3 Änderungen sonstiger Festsetzungen**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die sonstigen bauordnungsrechtlichen Regelungen der bislang für das Plangebiet rechtskräftigen Bebauungspläne bleiben für ihre Teilbereiche durch die Änderung des Bebauungsplans unverändert.

## **10. Naturschutz und Landschaftspflege**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nur erforderlich für Eingriffe, die erst mit Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine andere Nutzung oder zusätzliche Versiegelung zugelassen, da die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen unverändert bleiben. Durch die Bebauungsplan-Änderung werden somit keine Eingriffe neu zugelassen.

Ein Ausgleich wird nicht erforderlich.

## **11. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind innerhalb des Plangebiets nicht erforderlich.

Maxdorf, den

Baumann  
(Ortsbürgermeister)