

Gemeinde Maxdorf



BEBAUUNGSPLAN „BASF-SIEDLUNG II“ – GEMEINDE MAXDORF

Zusammenfassende Erklärung

Projekt 534/ Stand: April 2014

INHALT

1	Ziele der Änderung des Bebauungsplans	1
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....	1
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
4	Gründe der Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten	3

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „BASF-SIEDLUNG II“ – GEMEINDE MAXDORF“

1 ZIELE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Der ursprüngliche Charakter des Plangebietes wird durch die Struktur als Kleinsiedlungsgebiet geprägt. Die Besonderheit dieses Gebietes bestand zur Entstehungszeit in den 30er Jahren darin, dass für einfache Arbeiter ein bescheidenes Eigenheim mit einer relativ großzügigen Gartenfläche geschaffen wurde, auf der die Ernährungsgrundlage für den täglichen Bedarf erwirtschaftet werden konnte.

In den folgenden Jahren veränderten sich die veränderten Wohn- und Arbeitsverhältnisse, so dass die ortsansässige Bevölkerung eine baulichen Erweiterung bzw. Vergrößerung ihres Eigenheimes anstrebte. In den folgenden Jahrzehnten wurden zahlreiche Bebauungsplanänderungen vorgenommen, deren Ziel es war, eine Nachverdichtung und gleichzeitig ergänzende Erschließungselemente innerhalb des bestehenden Baugebietes zu ermöglichen.

Die letzten Jahre haben jedoch gezeigt, dass sich aufgrund jüngerer Bauentwicklungen frühere Planungsvorstellungen nur schwer realisieren lassen bzw. nicht mehr realisiert werden können. Das Plangebiet weist insgesamt gesehen unterschiedliche Verdichtungsgrade sowie unterschiedliche Gestaltwerte und Überformungsgrade auf, so dass aufgrund dessen eine Erhaltung und damit differenzierte Betrachtungsweise dieser historisch bedingten, städtebaulich wertvollen Gestaltungsbereiche notwendig ist. Somit wurden in vorliegendem Bebauungsplan unterschiedliche Regelungsdichten basierend auf unterschiedlichen grundsätzlichen Zielsetzungen getroffen:

- Sicherung von charakteristischen Gestaltwerten der Siedlungsstruktur,
- Ermöglichen sinnvoller Anbau- und Umbaumaßnahmen,
- Durchführung von Nachverdichtungen

Aus diesen Gründen hat sich die Gemeindevertretung der Ortsgemeinde Maxdorf für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entschieden.

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für die vorliegende Planung sind nach Aussagen des Umweltberichts folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

Schutzgut Mensch	Mit den in der Bebauungsplanung vorgesehenen neuen Baumöglichkeiten sind nur geringe zusätzliche Verkehrsmengen verbunden. In Relation zum vorhandenem Verkehr hat dieser zusätzliche Verkehr keine erheblichen Auswirkungen auf die Emissionssituation innerhalb des Plangebietes. Bei Realisierung der Planung sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.
Schutzgut Pflanzen	Durch die Planung wird eine zusätzliche Inanspruchnahme überwiegend intensiv genutzter Ziergartenstrukturen vorbereitet. Damit ist insgesamt eine Verringerung des Grünvolumens verbunden, die jedoch keine besonders erhaltenswerten Grünbestände tangiert. Die Eingriffserheblichkeit wird als gering eingestuft.
Schutzgut Tiere	Bei Realisierung der Planung können Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut erwartet werden, wobei angenommen werden kann, dass die vorhandenen Tierpopulationen stark durch den hohen Nutzungsgrad geprägt sind.
Schutzgut Boden	Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird gegenüber den bisher geltenden rechtlichen Bestimmungen eine geringere Flächenversiegelung ermöglicht. Gegenüber dem tatsächlichen Zustand wird jedoch eine höhere Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen weiterhin vorbereitet. Da der Eingriff voraussichtlich nicht funktional ausgeglichen werden kann, sind Umweltauswirkungen mit hoher Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Wasser	<p>Durch den Bebauungsplan werden zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen. Durch die Neubebauung und die damit einhergehende Versiegelung wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Dies führt zu einer weiteren Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.</p> <p>Aufgrund der Vorbelastung des Wasserhaushaltes in diesem Bereich und des verhältnismäßig geringen Umfangs der potenziellen Neubaumöglichkeiten innerhalb des Gebietes können Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser erwartet werden.</p>
Schutzgut Klima u. Luft	<p>Während Baumaßnahmen entstehen Abgas- und Staubemissionen durch den Baubetrieb und die Baustellenfahrzeuge. Die lufthygienische Situation im jeweiligen näheren Umfeld wird sich während des zeitlich begrenzten Baubetriebes punktuell geringfügig verschlechtern. Vor dem Hintergrund der Vorbelastung wird von einer geringen bauzeitlichen Eingriffserheblichkeit ausgegangen.</p> <p>Es ist anzunehmen, dass das Plangebiet für das Kleinklima keine besondere Relevanz aufweist. Gesamt betrachtet wird die Eingriffserheblichkeit der Planung durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude und versiegelter Flächen aus klimaökologischer Sicht als gering eingestuft.</p>
Schutzgut Landschaftsbild	<p>Die Fläche, in der das Bebauungsplanvorhaben realisiert werden soll, befindet sich in insgesamt durch Einfamilienhausbebauung geprägter Innenortslage. Durch die mögliche Neubebauung kommt es zu einer zusätzlichen Nachverdichtung insbesondere von Hinterliegergrundstücken, wodurch es zu einer Verringerung der privaten Grünbereiche kommen kann. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu baugestalterischen Aspekten garantieren die Maßstäblichkeit der Kubaturen der Gebäude im Siedlungsbereich.</p> <p>Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht negativ verändert; eine Eingriffserheblichkeit liegt nicht vor.</p>
Kultur- u. Sachgüter	<p>Die bauliche Struktur innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellt sich insgesamt sehr heterogen dar. Die ursprünglich sehr großen Grundstücke wurden in den vergangenen Jahrzehnten teilweise im rückwärtigen Teil bebaut, wobei diese Neubebauung nicht immer den ursprünglichen Charakter des Gebietes beachtete.</p> <p>Eine besondere Stellung innerhalb des Plangebietes nimmt das Carl Bosch Haus ein, das ursprünglich als Feierabendhaus konzipiert war und heute den Charakter eines dörflichen Gemeinschaftshauses aufweist.</p> <p>Die sonstigen Gebäude innerhalb des Plangebietes stellen Sachgüter dar, die durch die Planung betroffen sind. Durch die planungsrechtliche Möglichkeit Gebäude zu erweitern bzw. Neubauten zu errichten werden die Sachgüter innerhalb des Bebauungsplanes jedoch nicht in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt.</p>

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine weiteren planungsbedingten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung zu erwarten. Die Beeinträchtigungen der meisten Naturraumpotentiale können durch ökologisch sinnvolle Maßnahmen minimiert bzw. z.T. ausgeglichen werden. Verschiedene Ausgleichsflächen werden entsprechend im Bebauungsplan dargestellt.

Bestimmte Beeinträchtigungen wie z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphasen, lassen sich nicht vollständig vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär, auch nur die direkt an das Vorhabengebiet angrenzenden Bereiche, betreffen.

3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der durchgeführten verschiedenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen haben Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden konkrete umweltrelevante Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.

Die Hinweise und Anregungen wurden gegen- und untereinander abgewogen und redaktionell und inhaltlich in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Seitens der Bürger wurden verschiedene Anregungen zu den vorgesehenen Regelungen des BP geäußert, die teilweise zu redaktionellen Änderungen (z.B. Verzicht auf teilweise rückwärtige Bebauung, um eine gute Belichtung/ Besonnung zu erhalten) führten. Des Weiteren wurden Bedenken hinsichtlich erhöhter Lärmbelastigungen geäußert, die jedoch nicht zu Änderungen führten, da die Lärmerhöhung unterhalb der zu berücksichtigenden Richt- und Grenzwerte liegt. Lediglich in einem kleinen Teilbereich wurde für einen bestehenden Betrieb die Nutzungsart von Wohn- in Mischgebiet geändert.

Des Weiteren betrafen die Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange (z.B. SGD) Hinweise zur Klärung des Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwasser/ Niederschlagswasser, zu Gewässerstrandstreifen oder Anregungen, die z.B. unter dem Punkt „Hinweise“ im Textteil des Bebauungsplans (z.B. Baugrund) Eingang gefunden haben.

Hinweise zu Größenempfehlungen der Versickerungsmulden und zum Umgang mit den teilweise hohen Grundwasserständen wurden weiterhin durch die SGD Süd eingebracht.

Auch wurden weitere Hinweise und Anregungen in inhaltlicher Sicht bezüglich der Festsetzungen und Darstellungen des BP gegeben, die anteilig aufgenommen wurden (z.B. Reduzierung des Maßes der zusätzlichen baulichen Verdichtung in Blockinnenbereichen). Ebenso wurden Bedenken aufgrund der Nähe der geplanten Bebauung im Nordwesten des Plangebietes zum Waldrand hinsichtlich der Gefahrensituation bei Sturm und Waldbrand geäußert. Die Gemeinde strebt hier an, einen Waldsaum herzustellen, der den geforderten Sicherheitsabstand einhält.

Auf Anregung der RNV GmbH bezüglich des Bahnlärms wurde eine Festsetzung zu passiven Lärmschutzmaßnahmen sowie durch die Anregung der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis eine Pflanzfestsetzung auf privaten Grundstücken aufgenommen.

4 GRÜNDE DER WAHL DES PLANES NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Da es sich bei den Bebauungsplaninhalten um Festsetzungen zur Regelung der Bebauung weitestgehend bestehender Strukturen handelt, war eine Prüfung anderweitiger Planungsalternativen im Sinne einer alternativen Standortwahl nicht möglich.