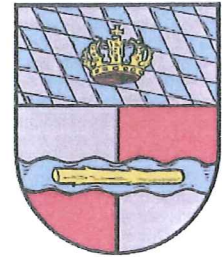


Projekt/Maßnahme/Objekt

**BEBAUUNGSPLAN " BASF - SIEDLUNG III "**  
**ORTSGEMEINDE MAXDORF**



Auftraggeber

**ORTSGEMEINDE MAXDORF**

Inhalt

**BEBAUUNGSPLAN**

Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.
VATTER 05/10	STREY 05/10	1 : 1000	1.16/0.42	<b>534-III_BP-Eg</b>
Index	Änderungen	Geändert/Geprüft		Datum
a	Reduzierung der Mehrfamiliengrundstücke, Straße auf 5.50 m verbreitert	VATTER / KAISER		30.08.2010
b	Änderung der Legende und der Nutzungsschablone	MÜLLER / KAISER		07.09.2011
c	Ergänzung der Lärmpegelbereiche, Legende, externe Ausgleichsfläche	VATTER / KAISER		16.09.2011
d	Planungsstand Entwurf	VATTER / KAISER		11/2011
e	Ermittlung/Eintragung der neuen Grundstücksgrößen	VATTER / KAISER		02.02.2012
f	Änderung der Lage der externen Ausgleichsfläche	VATTER / BÖKENBRINK		09.02.2012
g	Erstellung Satzungsexemplar/Ergänzung Verfahrensvermerke	VATTER / KAISER		23.07.2012

**WSW & PARTNER GMBH**

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur

Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631.3423-0 | F 0631.3423-200

kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

# GESETZESGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**

Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).

- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch ÄndVO vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).

- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. S. 280).

- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).

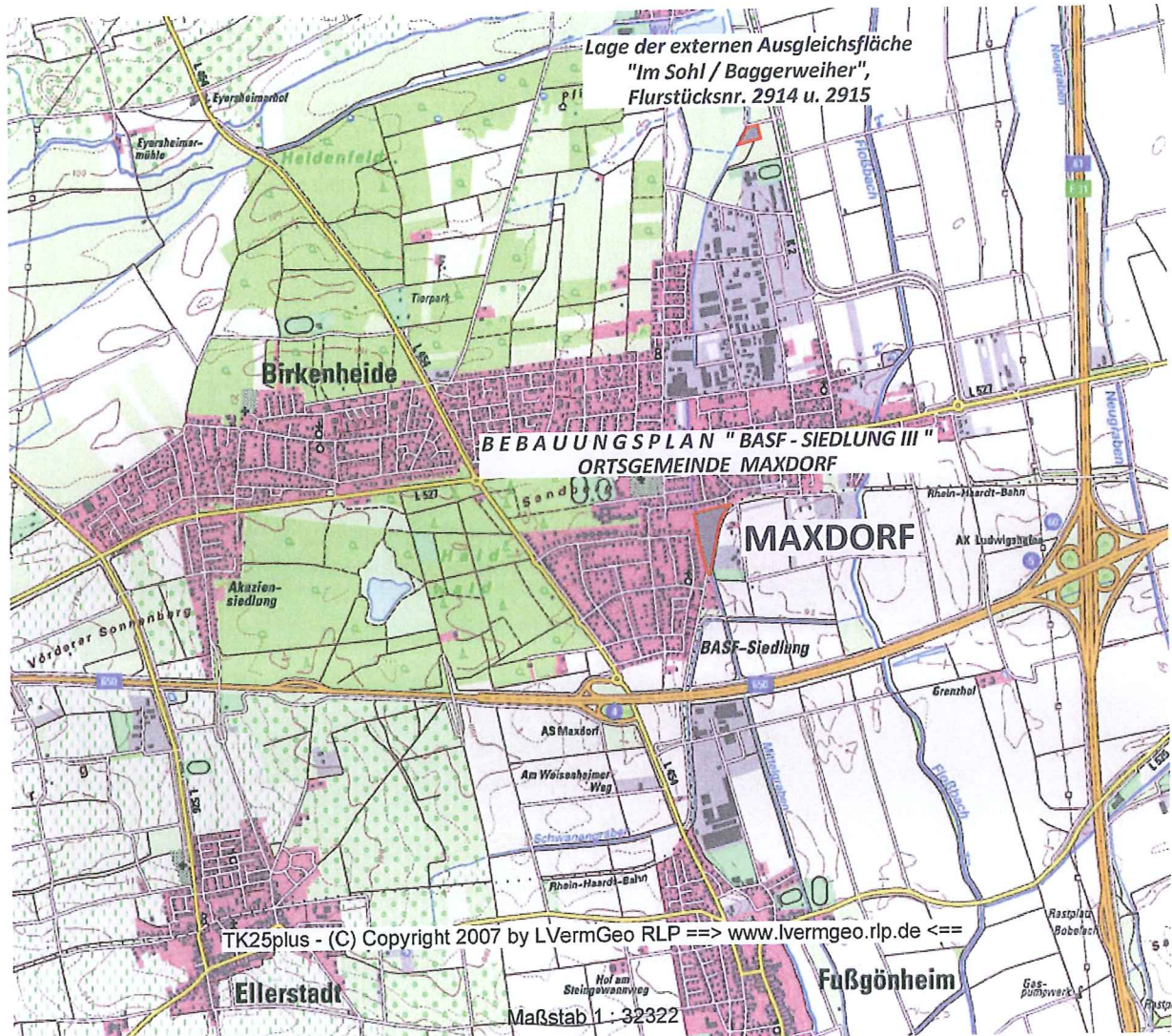
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

# STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

<i>Flächenbezeichnung:</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>ha</i>	<i>%</i>
<b>Fläche des Geltungsbereichs</b>	<b>17.190</b>	<b>1,72</b>	<b>100,00</b>
<b>Baufläche gesamt</b>	<b>11.085</b>	<b>1,11</b>	<b>64,49</b>
Allgemeine Wohngebiete	11.085	1,11	64,49
<b>Öffentliche Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>2.875</b>	<b>0,29</b>	<b>16,72</b>
Straßenverkehrsflächen	2.875	0,29	16,72
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>1.650</b>	<b>0,16</b>	<b>9,60</b>
<b>Wasserflächen</b>	<b>1.580</b>	<b>0,16</b>	<b>9,19</b>

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



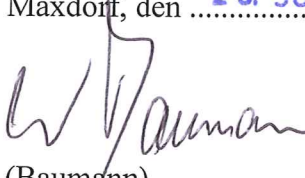
(c) copyright der TK 25.000: Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

**Verfahrensvermerke:**

1. Aufstellungsbeschluss erfolgte gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.11.2008  
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses vom 26.03.2010
2. Annahmebeschluss der Entwurfsplanung vom 07.10.2010
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Planauslage auf die Dauer von 1 Monat vom 29.11.2010 bis einschließlich 28.12.2010  
Freigabebeschluss hierzu vom 07.10.2010  
Öffentliche Bekanntmachung hierzu am 19.11.2010  
Während der Auslegung gingen 2 Stellungnahmen ein.  
Beschlussfassung über die Stellungnahmen am 05.05.2011  
Mitteilung der gemeindlichen Entscheidung mit Schreiben vom 16.06.2011
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Frist 1 Monat) mit Schreiben vom 09.11.2010  
Freigabebeschluss hierzu vom 07.10.2010  
Beschlussfassung über die Stellungnahmen am 05.05.2011  
Mitteilung der gemeindlichen Entscheidung mit Schreiben vom 16.06.2011
5. Annahmebeschluss zum ergänzten/geänderten Planentwurf vom 05.05. und 10.11.2011
6. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Planauslage auf die Dauer von 1 Monat vom 28.11.2011 bis einschließlich 27.12.2011  
Freigabebeschluss hierzu vom 10.11.2011  
Öffentliche Bekanntmachung hierzu am 18.11.2011  
Während der Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein; eine Beschlussfassung hierüber wurde entbehrlich.
7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Frist 1 Monat) mit Schreiben vom 14.11.2011  
Freigabebeschluss hierzu vom 10.11.2011  
Beschlussfassung über die Stellungnahmen am 15.03.2012  
Mitteilung der gemeindlichen Entscheidung mit Schreiben vom 21.03.2012
8. Annahmebeschluss zum ergänzten/geänderten Planentwurf vom 15.03.2012
9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Planauslage auf die verkürzte Dauer von 2 Wochen vom 10.04.2012 bis einschließlich 23.04.2012  
Freigabebeschluss hierzu vom 15.03.2012  
Gleichzeitig wurde beschlossen, dass nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.  
Öffentliche Bekanntmachung hierzu am 30.03.2012  
Während der Auslegung ging 1 Stellungnahme ein.  
Beschlussfassung über die Stellungnahme am 28.06.2012  
Mitteilung der gemeindlichen Entscheidung mit Schreiben vom 10.07.2012

10. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.03.2012  
Freigabebeschluss hierzu vom 15.03.2012  
Gleichzeitig wurde beschlossen, dass nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und dies in einer auf 2 Wochen verkürzten Frist.  
Beschlussfassung über die Stellungnahmen am 28.06.2012  
Mitteilung der gemeindlichen Entscheidung mit Schreiben vom 10.07.2012
11. Der Bebauungsplanentwurf wird mit redaktionellen Ergänzungen angenommen. Diese lösen jedoch kein Erfordernis eines weiteren Beteiligungsverfahrens aus. Annahmebeschluss vom 28.06.2012
12. Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 88 LBauO i. V. m. § 24 GemO 28.06.2012


Maxdorf, den 25. Juli 2012

  
(Baumann)  
Ortsbürgermeister



13. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

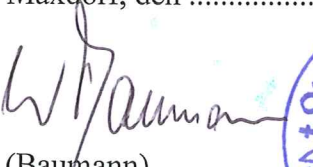
Maxdorf, den 25. Juli 2012

  
(Baumann)  
Ortsbürgermeister



14. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 31 am -3. Aug. 2012 tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Maxdorf, den -3. Aug. 2012

  
(Baumann)  
Ortsbürgermeister



## **Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)**

### **Vorbemerkung/ Anlass der Planaufstellung**

Gegenstand der Bebauungsplanung „BASF-Siedlung III“ in Maxdorf ist ein ca. 1,7 ha großes Gebiet im Südosten der Ortsgemeinde. Aufgrund einer starken Flächennachfrage in Maxdorf und der attraktiven Lage des Plangebietes besteht ein starker Nutzungsdruck. Der Bebauungsplan „BASF-Siedlung III“ verfolgt daher als grundsätzliche Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf eine Arrondierung des Ortsrandes zur Bahnlinie der Rhein-Haardtbahn hin zu steuern. Das Plangebiet bildet den baulichen Abschluss der beiden Bestandsbebauungspläne BASF-Siedlung I und II. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes „BASF-Siedlung III“ soll - insbesondere durch die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnbauland - vor allem jüngeren Familien die Schaffung von Wohneigentum ermöglicht werden. Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht deshalb im Wesentlichen die Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor. Ergänzend wird die Anzahl der Wohneinheiten in dem überwiegenden Teil des Wohngebietes auf 2 pro Gebäude begrenzt. Im Bereich der inneren Ringstraße wird für einen kleineren Teilbereich (2 Grundstücke) die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen (maximal 4 WE).

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Umweltbericht dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Der Inhalt und das Ziel des Bebauungsplanes „BASF-Siedlung III“ liegen im Wesentlichen in der Steuerung der Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes. Dadurch soll insbesondere eine Bebaubarkeit des bisher weitgehend brach liegenden Gebietes mit Wohnhäusern in Ein- und Zweifamilienhausbauweise ermöglicht werden.

Im Geltungsbereich befinden sich keine relevanten Schutzgebiete, geschützte Einzelobjekte, geschützte Biotope oder FFH – Gebiete.

Umweltauswirkungen in meist geringer Schwere sind durch die Umsetzung der Planung auf die Elemente Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt, Mikroklima, Ortsbild und Relief sowie auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es durch die Planung zu einzelnen Eingriffen in die natürlichen Schutzgüter mit meist geringer Eingriffserheblichkeit kommen kann. Insgesamt ist von einer zusätzlichen Neuversiegelung von ca. 0,69 ha auszugehen. Für die beeinträchtigten Schutzgüter werden daher innerhalb und außerhalb des Plangebietes geeignete Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen vorgesehen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine planungsbedingten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung zu erwarten.

Durch das Monitoring (Überwachung) sollen unerwartete Effekte insbesondere auf das Grundwasser und die Lärm- und Luftschadstoffsituation überprüft werden.

Entsprechend §2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt. Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können dem Beschluss der Gemeinderatssitzung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

### **Ergebnisse der Beteiligungsverfahren und ihre Berücksichtigung**

In den durchgeführten Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 BauGB wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vorgetragen.

Aufgrund Änderungen des Planentwurfs (Vergrößerung und Änderung der Lage der externen Ausgleichflächen) nach Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs.2 BauGB und Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.2 BauGB wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander erfolgte gem. § 1 Abs. 7 BauGB.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange trug die Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis (Untere Naturschutzbehörde) Anregungen bzgl. der Bewertung des Eingriffs und der Konzeption der internen und externen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vor. Nach Rücksprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde an der Bewertung des Eingriffs- und der Vermeidungs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Grundsatz festgehalten. Zur Bereitstellung externer Ausgleichflächen wurden jedoch anstelle der bisher zugeordneten externen Ausgleichflächen (Flurstück 2873, Größe ca. 3.365 qm) dem privaten Eingriff durch den Bebauungsplan BASF-Siedlung III die beiden Flurstücke 2915 (mit einer Größe von ca. 2.420 qm) und 2914 (mit einer Größe von ca. 2.490 qm abzüglich eines bereits angelegten Geh- und Radweges von 200 qm = ca. 4.700 qm) zugeordnet. Entlang des Geh- und Radweges sollen wechselseitig im Abstand von 15 m insgesamt 7 Obstbäume, Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm gepflanzt werden.

Weitere Details der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB können den Beschlüssen der Gemeinderatssitzungen entnommen werden.

### **Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Alternative**

Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung ist weitgehend unbebautes Gebiet im Südosten der Ortsgemeinde Maxdorf. Der Bebauungsplan „BASF-Siedlung III“ verfolgt als grundsätzliche Zielsetzung,



die städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf eine Arrondierung des Ortsrandes zur Bahnlinie der Rhein Haardt Bahn hin zu steuern. Die „BASF-Siedlung III“ bildet den baulichen Abschluss der beiden Bestandsbebauungspläne BASF-Siedlung I und II.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Maxdorf bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Alternativenprüfung zur Standortwahl wurde damit bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt.

In der gewählten Planungsvariante soll durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksflächen übermäßige Versiegelungen vermieden werden. Zum Schutz der Bodenfunktionen wurde auf die Wahl eines flächensparenden Erschließungssystems und die Reduzierung der Straßenquerschnitte auf ein Mindestmaß geachtet.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter Beachtung der Planungsziele ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Inanspruchnahme des Bodens und Abrundung der Siedlungsflächen zur Rhein-Haardtbahn und den zu erhaltenden Grünflächen zur privaten und öffentlichen Nutzung erreicht wurde.