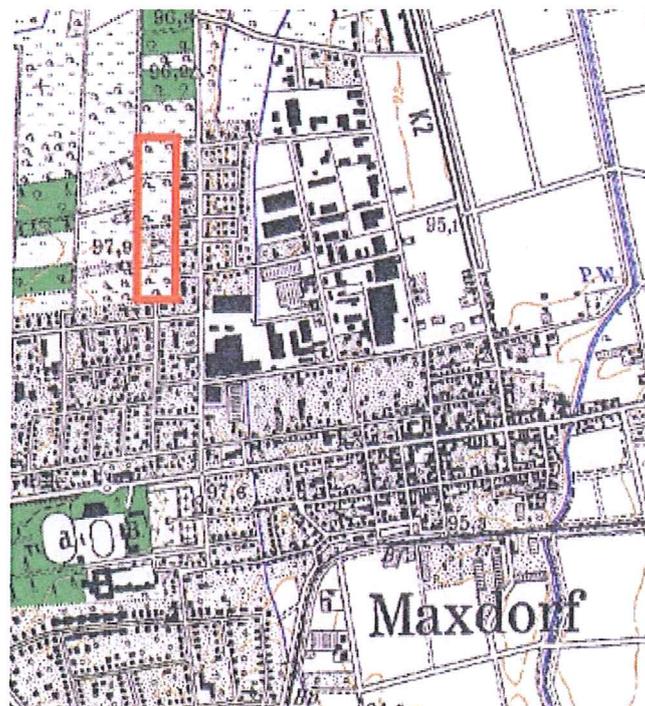


Gemeinde Maxdorf

**Begründung
zum Bebauungsplan "Katzengewanne II"**



Stand: 12.02.2004

WERK · PLAN >>>

ARCHITEKTEN · STADTPLANER · INGENIEURE

67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 362040
FAX : (0631) 3605151

04109 LEIPZIG
LESSINGSTRASSE 16
TEL.: (0341) 309330
FAX : (0341) 3093333

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich	2
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	3
2.1	Regionaler Raumordnungsplan	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Umweltverträglichkeit.....	4
3.	Planungsanlass und Planungsziele	6
4.	Planerische Festsetzungen	7
5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
6.	Abwägung	16
7.	Flächenbilanz	27
8.	Bodenordnung.....	28

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,9 ha liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Maxdorf. Es grenzt westlich unmittelbar an die bestehende Bebauung am Heideweg an. Die Verlängerung der Rietburgstraße, der Maxburgstraße, der Straße „An der Katzengewanne“, der Hardenburgstraße östlich des Plangebietes sowie der Birkenstraße südlich des Plangebietes stellen Erschließungsansätze dar, die verlängert werden sollen.

Weiterhin ist eine Ausgleichsfläche Bestandteil des Geltungsbereiches. Sie befindet sich nördlich des Plangebietes und umfasst die Grundstücke 2902/1, 2903, 2904, 2905, 2906 und 2868.

Folgende Abbildung zeigt die Lage und Abgrenzung des Plangebietes und der Ausgleichsfläche:

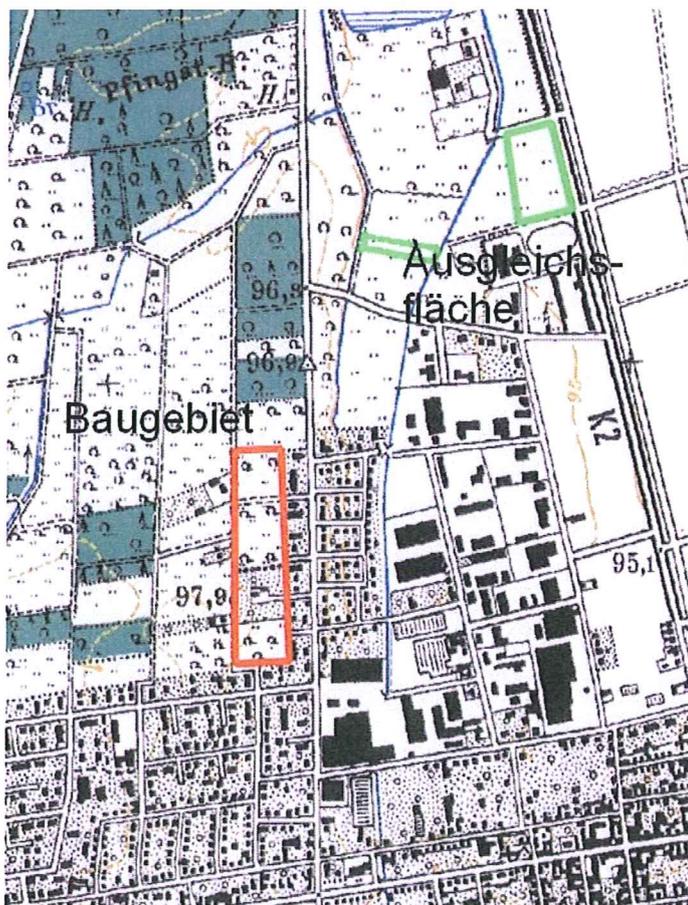


Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes und der Ausgleichsfläche

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 *Regionaler Raumordnungsplan*

Die Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz von 1989, des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maxdorf vom 18.01.2002 und der Schutzgebietsausweisungen nach Landespflegegesetz sind als planerische Vorgaben für die Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der **Regionale Raumordnungsplan** weist der Gemeinde Maxdorf die Funktion eines Unterzentrums zu. Entsprechend den Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes III von 1995 gilt hier die neue Bezeichnung „Grundzentrum“. Weiterhin ist Maxdorf als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung und regional bedeutsamer Gewerbestandort beschrieben, der darüber hinaus stark landwirtschaftlich geprägt ist.

Die im Bereich des Plangebietes den Ort umgebenden Flächen sind im RROP als sonstige landwirtschaftliche Bereiche und sonstige Flächen ausgewiesen. Weiterhin liegt Maxdorf innerhalb eines regionalen Grünzuges, der in der Regel bis an die Bebauungsgrenzen reicht. Die Flächen des Grünzuges sind zu großen Teilen mit einer Kennzeichnung für Naherholungsbereiche überlagert.

In der Landespflegekarte zum RROP sind die den Ort umgebenden Flächen als schutzbedürftiger Bereich mit besonderer Bedeutung für das Klima ausgewiesen, weiterhin befindet sich nordwestlich des Plangebietes ein Landschaftsschutzgebiet (damalige Abgrenzung zum Gebiet im Verfahren, das Verfahren ist mittlerweile abgeschlossen und die Abgrenzung geändert, siehe auch nachfolgende Erläuterungen). Weiterhin ist diese Fläche zum Teil mit einem bestehenden Wasserschutzgebiet überlagert.

Der Regionale Raumordnungsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Da das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan als geplantes Baugebiet enthalten ist, wird der Regionale Raumordnungsplan entsprechend angepasst werden.

2.2 *Flächennutzungsplan*

Der **Flächennutzungsplan** weist den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche aus. Südlich und östlich grenzen bestehende Bauflächen an. Westlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen und das Landschaftsschutzgebiet Heidewald an. Die Rechtsverordnung zum **Landschaftsschutzgebiet** trat am 18.05.1990 in Kraft und wurde am 24.10.1991 geändert, indem der Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes erweitert wurde. Das Gebiet

grenzt nunmehr unmittelbar westlich und nördlich an das Untersuchungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes an. Schutzzweck der Ausweisung ist

1. die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Bereich des Waldes als auch im Bereich der landwirtschaftlich genutzten und brachliegenden Flächen,
2. die Erhaltung und Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, die insbesondere durch die anstehenden Flugsandböden und daran gebundenen Vegetationsformen bestimmt sind,
3. die Sicherung des Gebietes wegen seiner Bedeutung für die Erholung.

Die im Bebauungsplan enthaltene Ausgleichsfläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Darstellungen des FNP und ist damit aus ihm entwickelt. Das Baugebiet "Katzengewanne" ist durch die Anlage der Bebauung am Heideweg einfach zu erschließen. Mit der übergeordneten Planung ist die Bebauung des Gebietes damit abgestimmt.

2.3 Umweltverträglichkeit

Im Interesse eines wirksamen Umweltschutzes sind die Auswirkungen bestimmter Vorhaben auf die Umwelt bei Planungs- und Entscheidungsprozessen so früh wie möglich zu berücksichtigen.

Am 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie in Kraft getreten, wodurch auch das Baugesetzbuch einige Änderungen erfahren hat.

Demnach ergibt sich für bestimmte, in der Anlage 1 zum UVPG n. F. genannte Vorhaben und für Bebauungspläne, die derartige Vorhaben realisierbar machen, eine generelle UVP-Pflicht oder aber eine Verpflichtung zur Vorprüfung im Einzelfall („Screening“). Vom Ergebnis der Vorprüfung hängt ab, ob eine UVP durchzuführen ist oder nicht (§ 3c UVPG n. F.).

Daraus ergibt sich das Erfordernis, zwischen vorprüfungspflichtigen und nicht vorprüfungspflichtigen Bebauungsplänen zu unterscheiden.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB n.F. ist bei Bebauungsplänen auch anzugeben, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG besteht nach Nr. 18.7 für den Bau eines Städtebauprojektes erst ab 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder festgesetzter Grundfläche die Verpflichtung zur Vorprüfung im Einzelfall. Da dieser Wert im vorliegenden Bebauungsplan deutlich unterschritten wird (die maximal festgesetzten Grundflächen betragen insgesamt 9.171 m², inklusive

der Überschreitungsmöglichkeiten durch Garagen und Zufahrten 13.757 m²), ist **keine Vorprüfung** und damit auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung **erforderlich**.

3. Planungsanlass und Planungsziele

Die Ortsgemeinde Maxdorf beabsichtigt die Entwicklung des Baugebiets „Katzen-
gewanne“ am nordwestlichen Ortsrand. Auf der ca. 3,9 ha großen Fläche soll ein
Reines Wohngebiet mit Einzel- bzw. Doppel- und Reihenhäusern entstehen. Der
Bedarf der Gemeinde an Wohnflächen soll mit dem Baugebiet gedeckt werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald
und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes „Katzen-
gewanne“ ist es, für den Planbe-
reich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allge-
meinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu
beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Le-
bensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In Maxdorf besteht der Bedarf nach Wohnbauflächen im dörflichen Umfeld. Das
Plangebiet grenzt südwestlich unmittelbar an das bestehende Neubaugebiet) an.
Westlich schließen sich Naherholungsflächen. Die Verlängerung der Rietburgstra-
ße, der Maxburgstraße, der Straße „An der Katzen-
gewanne“, der Hardenburgstra-
ße östlich des Plangebietes sowie der Birkenstraße südlich des Plangebietes stel-
len Erschließungsansätze dar, die entsprechend ausgebaut bzw. verlängert wer-
den. Städtebaulich wird das Gebiet so in die bereits bebauten Bereiche integriert.

Folgende Teilziele des Bebauungsplanes sind zu nennen:

- Vermeiden von nicht notwendiger Flächenversiegelung,
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet,
- Durchgrünung des gesamten Gebietes durch entsprechende Festsetzungen ,
- Vermeidung von gebietsfremdem Verkehr, Verkehrsberuhigung,
- Neuordnen der Grundstücksgrenzen zur besseren Nutzbarkeit, Vorschläge zur
Parzellierung,
- Herstellen eines ansprechenden Siedlungsbildes durch Gestaltungsfestsetzun-
gen, insbesondere über das Gestalten der Dächer und Fassaden,
- Ortsrandeingrünung.

4. Planerische Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet das reine Wohngebiet festgesetzt. Dies soll bewirken, dass das Gebiet ausschließlich der Wohnnutzung vorbehalten bleibt.

Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich geregelt.

Die in der Baunutzungsverordnung festgelegten im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden unverändert Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen sowie die maximale Wandhöhe bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt - abhängig jeweils von den vorgeschlagenen Grundstücksgrößen - 0,3 bis 0,35. In den Bereichen, in denen Einzelhäuser festgesetzt sind, beträgt dabei die GRZ größtenteils 0,3, seltener 0,35 und in den Bereichen, in denen Doppelhäuser oder Hausgruppen festgesetzt sind, hauptsächlich 0,35. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 0,6 bis 0,7. Durch diese Festsetzungen soll das Plangebiet den Charakter des angrenzenden Siedlungsbereichs aufnehmen und zudem gewährleistet werden, dass die Bodenversiegelung nur auf das notwendige Maß beschränkt wird.

Die im Plan festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte stellen Höchstwerte dar, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Durch den Bau von Nebengebäuden, Garagen, Stellplätzen u.ä. darf die festgesetzte Grundflächenzahl um max. 50% überschritten werden, d.h. bis auf 0,45 bis max. 0,525.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird ebenfalls aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Es soll vermieden werden, dass überdimensionierte Gebäude das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Die Festsetzungen berücksichtigen die Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung. Die zulässige Wandhöhe darf von 5,0 bis maximal 6,50 m betragen, die Firsthöhe maximal 10,0 bis 11,0 m. Die jeweils höheren Werte der Wand- und Firsthöhe beziehen sich auf den inneren Teil des Baugebietes. Mittlere Werte beziehen sich auf den Teil, der an die bestehende

Bebauung angrenzt. Hier sollen sich die Gebäude an die umgebende Bebauung anpassen, die größtenteils zweigeschossig (plus Dachgeschoss) ist. Nach außen zum Landschaftsschutzgebiet hin sollen die Gebäude am niedrigsten werden, um den Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Durch diese Staffelung der Bauhöhen „verdichtet“ sich die städtebauliche Struktur nach innen, wohingegen nach außen zur bestehenden Bebauung bzw. zum Landschaftsschutzgebiet hin die Bebauung sich ihrer Umgebung anpasst.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dienen dazu, die Bebauung in - aus Gründen der Besonnung der Grundstücke - sinnvoller Art und Weise zu errichten und ein einheitliches Straßenbild durch ähnliche Abstände der Gebäude zur Straße zu erreichen.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude je nach Planeinschrieb als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

Die Firstrichtung wird für Hausgruppen und Doppelhäuser als traufständig festgesetzt.

Stellplätze und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den Abstandsflächen der Gebäude bis zur hinteren Kante der überbaubaren Fläche errichtet werden. Diese Festsetzung dient dazu, überlange Erschließungswege zu vermeiden. Aus- und Einfahrten der Garagen müssen um 5,0 m von der Straße zurückversetzt sein, um Platz für einen zusätzlichen PKW-Stellplatz auf dem Grundstück zu schaffen. Nebenanlagen sind nur bis zu 30 m³ umbauten Raumes zulässig, um die Errichtung übergroßer Garten-/Gerätehäuser und dgl. zu verhindern.

Mit der Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen (max. zwei Wohnungen je Wohngebäude) soll zum einen die Gebietscharakteristik gestärkt und auf der anderen Seite durch einen verminderten Stellplatzbedarf die Versiegelung durch Verkehrsflächen und Stellplatzflächen minimiert werden. Darüber hinaus sind die Erschließungsanlagen nicht darauf ausgelegt, den Verkehr zu bewältigen, der durch die mögliche Nutzung des Baugeländes für Mehrfamilienhäuser entsteht.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über fünf Erschließungsansätze, die die Rietburgstraße, die Maxburgstraße, die Straße „An der Katzengewanne“, die Hardenburgstraße östlich des Plangebietes sowie die Birkenstraße südlich des Plangebietes verlängern. Die Erschließungsansätze werden durch ein System von Plätzen, Wegen und Straßen miteinander verbunden. Die Platzflächen sind verkehrsberuhigt im Sinne von § 42 Abs. 4a StVO zu gestalten, die übrigen Straßen als Anliegerstraßen. Im Straßenraum ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen.

Zur Verhinderung der Durchquerung der öffentlichen Grünfläche durch die Anwohner zum östlich angrenzenden Wirtschaftsweg hin, wurde die Signatur "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und Zugang" eingefügt. Dies soll der Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die übermäßige Durchquerung der Fläche dienen.

Zur Versickerung des Niederschlagswassers von den Straßen werden Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt, die sich mit den öffentlichen Grünflächen überlagern. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser soll aus Gründen des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft am Ort des Anfalls auf dem Grundstück versickert werden. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass je 100 m² befestigter oder überbauter Fläche 4 m³ Rückhaltevolumen auf den privaten Grundstücken bereitzustellen ist.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden zahlreiche Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken, den öffentlichen Grünflächen und im Straßenraum festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen zum einen der Durchgrünung des Gebietes und damit der städtebaulich ansprechenden Gestaltung und zum anderen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Festsetzung der Grünflächen in den Randbereichen des Gebietes dient auch der Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft und der Schaffung eines städtebaulich ansprechenden Ortsrandes.

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen nehmen Bezug auf die bestehenden gebietstypischen Merkmale der näheren Umgebung. Sie regeln die Gestaltung der Dächer, der Fassaden und Wände, der Parabolantennen sowie der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Stellplätze und Einfriedungen. Diese Festsetzungen sind notwendig, um vor dem Hintergrund der gegebenen Gestaltungsspielräume der Bauherren auf ein harmonisches Siedlungsbild am Ortsrand von Maxdorf hinzuwirken.

Festgesetzt wurden zum Bereich der Dachlandschaft, dass die Dächer der Hauptgebäude nicht als Flachdächer zu gestalten sind, wodurch eine für Maxdorf untypische Dachform ausgeschlossen werden soll. Lediglich für Nebengebäude und für untergeordnete, eingeschossige Teile der Hauptgebäude sind Flachdächer zulässig, diese müssen dann jedoch begrünt werden.

Bezüglich der Dachaufbauten wurden Festsetzungen getroffen, die die Einzel- und Gesamtbreiten der Aufbauten beschränken. Hierdurch soll verhindert werden, dass die Dachflächen aufgrund zu vieler oder zu großer Dachaufbauten ihr Bild als flächenhaftes Element verlieren und dadurch zerstückelt wirken.

Die Möglichkeiten zur Fassadengestaltung wurden auf die Materialien beschränkt, die in das dörfliche Umfeld passen, eine Verwendung von untypischen Materialien wie Kunststoffen, keramischen/glasierten Materialien oder Metall wird damit verhindert.

Aus den Vorschlägen des landespflegerischen Begleitplanes resultieren die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Innerhalb der Hinweise werden die zukünftigen Bauherren darauf hingewiesen, dass aufgrund der Grundwasserverhältnisse vorgeschrieben wird, den Keller wasserdicht auszuführen bzw. zumindest entsprechende Dränagen anzulegen.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im folgenden sollen die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargestellt werden, die bei der anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen sind.

Im Vordergrund des Bebauungsplanes steht die städtebauliche Ordnung und die Schaffung von neuem Bauland innerhalb einer dörflichen Struktur.

Die geplante Entwicklung eines Reinen Wohngebietes bedingt eine Vielzahl unterschiedlicher Wirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild.

Durch die Realisierung des Baugebietes sind negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten. Die Auswirkungen werden nachfolgend erläutert. Landespflegerische Anforderungen zu den einzelnen Konfliktbereichen dienen der Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung.

Es lassen sich folgende Wirkungen unterscheiden:

Baubedingte Wirkungen

- Gefährdung und Störung von Vegetationsbeständen und wertvollen Biotoptypen einschließlich der vorkommenden Tierarten
- Veränderung von Standortfaktoren durch Bodenumlagerung, Auffüllungen und Verdichtung und Versiegelung von Böden durch Zufahrten und Lagerflächen des Baubetriebes
- Bodenverunreinigungen durch gelagerte Baustoffe außerhalb versiegelter Flächen
- Abschwemmen von Stäuben und Schadstoffen
- Lärm und Erschütterungen auf Zufahrtsstraßen und innerhalb des Baugebietes

Anlagebedingte Wirkungen

- Entfernen von Vegetationsbeständen und Zerstörung von Lebensräumen für eine darauf spezialisierte, wertvolle und seltene Fauna
- Bodenversiegelung, Bodenabgrabung und Aufschüttungen
- Verlust von Versickerungs- und Verdunstungsflächen
- Verlust von besonderen Standortbedingungen für eine seltene Biotopstruktur
- Minderung der Frisch- und Kaltluftproduktion / eingeschränkter Kaltluftabfluss
- Minderung der Filterung von Luftschadstoffen
- Vermehrte Wärmerückstrahlung
- Veränderung des Ortsbildes durch bauliche Anlagen
- Barriereeffekte für Tiere durch bauliche Anlagen

Nutzungsbedingte Wirkungen

- Erhöhte Immissionsbelastung von Boden, Wasser und Luft
- Erhöhtes Lärmaufkommen, künstliche Lichtquellen und Unruhe im Gebiet und in den angrenzenden Bereichen
- Verstärkte Nutzung der Grünflächen und Erholungsräume, Verlust der Pufferwirkung der bisherigen Pufferzone, Verlagerung in die angrenzenden Bereiche

Nach § 8a BNatSchG und § 5 LPfIG Rheinland-Pfalz sind die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt im landespflegerischen Planungsbeitrag darzustellen, durch landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu mindern oder auszugleichen. Dabei kommt der Vermeidung erste Priorität zu. Bei nicht zu vermeidenden Eingriffen wird ein Ersatz im räumlich-funktionalen Zusammenhang angestrebt. Falls dies nicht möglich ist, können auch Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle vorgenommen werden.

▪ **Boden/Wasserhaushalt**

Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung steht der Boden als Speicherkapazität für Niederschlagswasser sowie als spezieller Lebensraum für Flora und Fauna nicht mehr zur Verfügung. Durch die Bebauung wird zusätzlich der Gasaustausch zwischen Luft und Erdreich unterbunden. Bodenleben und biologische Prozesse werden auf ein Minimum reduziert, u.a. auch durch Abgrabungen und Aufschüttungen.

Durch die zunehmende Versiegelung und auch Teilversiegelung durch Pflasterung der Wege sowie einer Verdichtung des Oberbodens geht eine Verminderung der Wasseraufnahmekapazität des Bodens und damit eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung am Eingriffsort einher. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers möglich, die kleinräumige Rückhaltung und Nutzung zur Gartenbewässerung kann zusätzlich einen Beitrag zur Verwendung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle leisten.

Durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs ist mit einer Schadstoffbelastung des Bodens und des Grund- und Oberflächenwassers durch austretende Schmier- und Kraftstoffe zu rechnen, weiterhin mit einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft.

Im Plangebiet werden zur Ermittlung dieses Eingriffes die versiegelten Flächen in der jetzigen Situation ermittelt und dem Zustand nach der Planung gegenübergestellt. Zur Zeit sind ca. 1.920 m² versiegelt bzw. verdichtet (entspricht 4,8 % der Gesamtfläche). Der Bebauungsplan ermöglicht zukünftig eine maximale Versiegelung von ca. 19.350 m², so dass von einer **Neuversiegelung von knapp 18.230 m²** auszugehen ist. Die neu versiegelten Flächen stehen damit nicht mehr

als Wasserspeicher, Filtermedium oder Standort der natürlichen Vegetation zur Verfügung.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden folgende Anforderungen an die Planung gestellt:

- Zwischenlagerung und Wiederverwendung des zu beseitigenden Oberbodens.
- Weitestgehende Wiederherstellung natürlicher Bodenverhältnisse.
- Flächenschonende Bebauung durch Begrenzung der Überbaubarkeit der Grundstücke und der Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen.
- Sicherung eines Mindestgrünflächenanteiles und extensive Pflege der Grünflächen.
- Verwendung wasserdurchlässiger Belagsmaterialien für befestigte Flächen.
- Rückhaltung und Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort, möglichst Versickerung und Verdunstung über die belebte Bodenzone innerhalb des Baugebietes.

▪ **Klima/Luft**

Grundsätzlich wirkt sich jede Versiegelung oder Teilversiegelung aufgrund der hierdurch entstehenden höheren Abstrahlwerte negativ auf das Kleinklima aus. Der Wärme- und Wasserhaushalt des Gebietes wird verändert, die klimatischen Ausgleichsfunktionen des Plangebietes werden gemindert. Bauliche Anlagen können die Kaltluftproduktion und deren Abfluss beeinträchtigen.

Durch das Verkehrsaufkommen werden die Luftschadstoffbelastungen zunehmen.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden folgende Anforderungen an die Planung gestellt:

- Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß und Sicherung eines Mindestgrünflächenanteiles.
- Erhalt und Schaffung möglichst zusammenhängender Vegetationsflächen.
- Erhalt von zusammenhängenden standortgerechten Gehölzflächen.
- Gezielte Durchgrünung des Gebietes mit standortgerechten Laubbäumen und Gehölzstreifen (Beschattung und Verdunstung).
- Vermeiden von baulichen Riegeln (auch Gehölzstreifen), vielmehr Ausrichtung der Bebauung und Gehölzflächen zur Sicherung der Durchlüftung der geplanten und bestehenden Baugebiete.
- Schaffung naturnaher Versickerungsflächen für anfallendes Niederschlagswasser (und Verdunstung).

▪ **Arten/Biotope**

Durch die geplante Erschließung und Bebauung bisher weitgehend unbeeinträchtiger Flächen gehen zum Teil sehr hochwertige Biotopbestände verloren, die in dieser Form und Qualität nicht wieder herstellbar sind.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden folgende Anforderungen an die Planung gestellt:

- Weitestgehender Erhalt der Biotope hoher und mittlerer Wertigkeit.
- Einhaltung von Mindestabständen zwischen den hochwertigen Biotopstandorten und den geplanten baulichen Anlagen zur Minimierung der Störeinträge.
- Sicherung eines Mindestanteiles an Vegetationsflächen, Schaffung größerer, zusammenhängender Grünflächen und deren Vernetzung.
- Gezielte Durchgrünung des Gebietes auf öffentlichen und privaten Flächen mit standortgerechten Gehölzen und Wieseneinsaat, Berücksichtigung geeigneter Nährgehölze für die vorhandene Tierwelt (auch Brutplätze).
- Schaffung abwechslungsreicher Grünbereiche (offene Strukturen, dichtere Gehölzstrukturen, Mulden zur Regenwasserrückhaltung, Verdunstung und Versickerung über die belebte Bodenzone).
- Sicherung zusätzlicher Flächen außerhalb des Plangebietes zum Ausgleich der Eingriffe, wenn dies innerhalb des Gebietes nicht zu 100% erreicht werden kann.

▪ **Orts- und Landschaftsbild/Erholung**

Aufgrund der Ortsrandlage und der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Heidewald“ handelt es sich bei dem Plangebiet um einen ökologisch wie städtebaulich sensiblen Bereich. Die geplante Neubebauung führt zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes. Die Blickbeziehung zum vorhandenen Ortsrand mit einer extensiven Freizeitnutzung im Übergangsbereich zur Landschaft wird durch die geplante, näher zum Landschaftsschutzgebiet rückende Bebauung beeinträchtigt. Eine standorttypische Ortsrandeingrünung durch Gärten und extensive Grünflächen wird den Eindruck einer „gewachsenen“ Struktur wieder herstellen und einen harmonischen Übergang zur umgebenden Landschaft bilden.

Vorhandene Gehölzbestände (Streuobst, Pioniergehölze), die den bisherigen Ortsrand prägen, werden aufgrund der Baumaßnahmen gerodet, was einen wesentlichen Eingriff in das bisherige Orts- und Landschaftsbild darstellt.

Durch die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen wird die vorhandene Oberflächengestalt verändert. Bauliche Anlagen können durch unzureichende Berücksichtigung der örtlichen Bauweisen das Ortsbild erheblich stören. Die Gestaltung der Gärten mit pflegeleichten Gehölzen und monotonen Zierrasen tragen ebenfalls dazu bei.

Insbesondere aufgrund der Randlage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft mit hoher bioökologischer Bedeutung und Eignung für die extensive, landschaftsbezogene Erholung ist hier besondere Rücksicht geboten. Auf der anderen Seite ergeben sich hier Potenziale zur standortgerechten Eingrünung des Ortsrandes im Übergangsbereich von der bebauten Ortslage zur umgebenden Landschaft.

Der Bolzplatz, der sich momentan im Baugebiet befindet, wird durch die Planung entfallen und sollte an anderer Stelle ersetzt werden.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden folgende Anforderungen an die Planung gestellt:

- Schaffung eines ortsgerechten Übergangs von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft durch entsprechende extensive Eingrünung.
- Intensive innere Durchgrünung des Baugebietes mit standortgerechten Gehölzen, Vernetzung nach außen.
- Entwicklung zusammenhängender Grün- und Biotopstrukturen.
- Berücksichtigung der örtlichen Bautraditionen bei der Gestaltung der baulichen Anlagen, Vermeiden unpassender und austauschbarer Gestaltelemente.
- Anlage von Wegen zur Verknüpfung der bebauten Ortslage mit der umgebenden Landschaft zur Schaffung von Erlebnisräumen.
- Verlagerung des bestehenden Bolzplatzes.

Zusätzlich zu diesen eher negativen Auswirkungen des Bebauungsplanes sind jedoch auch positive Auswirkungen zu verzeichnen. Hierzu gehören:

- Die Schaffung von 3,9 ha Wohnbauland als Fläche für die Ansiedlung von Menschen in einem ansprechendem Wohnumfeld
- Die Schaffung von öffentlichen Grünflächen
- Die Ordnung der bestehenden Zugänge zur freien Landschaft durch die Anlage von Fußwegen
- Die Stärkung der örtlichen und regionalen Wirtschaftskraft durch den Bau der Erschließungsanlagen und der Gebäude

6. Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht eine vollständige Überplanung der Fläche vor. Einige hochwertige Biotoptypen werden zerstört, was neben dem Bodenverbrauch durch Versiegelungs- und Bebauungsmaßnahmen den gravierendsten Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.

Mit der Berücksichtigung des Zieles "Minimierung des Versiegelungsgrades" durch Festsetzung der maximalen GRZ von 0,3 und 0,35 und der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen kann der Versiegelungsgrad der privaten Grundstücksflächen relativ gering gehalten werden. Es wird hiermit dem gesetzlichen Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen.

Im Plangebiet sind jedoch keine Entsiegelungsmaßnahmen möglich, vielmehr müssen hier Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Versickerung der Niederschlagswässer am Ort des Anfalls und der ausgesprochene Hinweis zur Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung sowie durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades (Empfehlung von wasserdurchlässiger Belagsgestaltung) können die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes im Gebiet selbst relativ gering gehalten werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf eine möglichst flächensparende Erschließung und eine Begrenzung der Versiegelung durch die Reduzierung der Grundflächenzahlen (GRZ unter den Höchstwerten der BauNVO) hingewirkt.

Die Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Gebietes ermöglicht durch die Verknüpfung mit Straßenbegleitgrün eine relativ zusammenhängende Grünstruktur und eine Verbindung mit der umgebenden Landschaft.

Durch das städtebauliche Konzept und die Umsetzung im Rechtsplan mit den entsprechenden Festsetzungen können einige Konflikte aus landespflegerischer Sicht größtenteils von vornherein vermieden werden, aufgrund der hohen bioökologischen Wertigkeit der Ausgangssituation mit hochwertigen Biotopstrukturen sind die Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch erheblich. Insbesondere der Verlust der Sandmagerrasen kann bereits jetzt aufgrund der feh-

lenden Möglichkeit zur Wiederherstellung auch an anderer Stelle als nicht ausgleichbar bezeichnet werden.

Das 39.460 m² große Plangebiet stellt sich heute durch seine überwiegend extensive Nutzung als anthropogen relativ wenig überformtes Gebiet dar. Die derzeitige Versiegelung ist mit ca. 1.120 m² (zuzüglich ca. 790 m² verdichtete Flächen der Wirtschaftswege) im Verhältnis sehr gering, so dass die Böden in ihren natürlichen Funktionen weitestgehend ungestört sind. Der Anteil sehr hochwertiger Biotoptypen an der Gesamtfläche ist mit ca. 550 m² (1,4 %) sehr gering. Hochwertige und mittel- bis hochwertige Biotoptypen machen mit ca. 25.780 m² (65,4 %) den größten Teil des Gebietes aus.

Durch die vorgesehene Entwicklung des Gebietes „Katzengewanne II“ entstehen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch den Bodenverbrauch, das heißt durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen sowie durch die Zerstörung wertvoller Biotopflächen. Insgesamt werden ca. **18.230 m² Boden** neu versiegelt (maximal zulässige Versiegelung der Planung durch Bebauung, Zufahrten, Stellplätze und Verkehrsflächen) und stehen damit für die natürlichen Funktionen wie Ausgleich des Wasserhaushaltes, Filter und Puffer sowie Standort der natürlichen Vegetation nicht mehr zur Verfügung. Die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des **Wasserhaushaltes** und der **kleinräumigen klimatischen Verhältnisse** sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die vorhandenen hochwertigen Vegetationsflächen der Sand- und Trockenrasen werden vollständig überplant. Die derzeit ca. 550 m² große Fläche geht vollständig verloren. Eine Wiederherstellung dieser **Biotopstruktur** ist jedoch an einem geeigneten Standort (möglichst in räumlichem Zusammenhang zur Eingriffsfläche) kurz- bis mittelfristig möglich. Auch die hochwertigen Gehölzstrukturen der Obstbaumreihen, Einzelgehölze und Gebüsche werden nahezu vollständig überplant. Im übrigen gehen mittel- bis geringwertige Biotoptypen bzw. solche mit sehr geringer Wertigkeit verloren.

Die bislang als Pufferzone für eine landschaftsbezogene Naherholung genutzte Fläche des Untersuchungsgebietes steht mit Realisierung der Planung für diese Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Die Erholungstätigkeiten verlagern sich aus der Pufferzone in die empfindlichen Bereiche des Landschaftsschutzgebietes und des Vogelschutzgebietes und führen nunmehr auch dort zu Beeinträchtigungen von Flora und Fauna durch Spaziergänger, Radfahrer, Hunde und spielende Kinder und Jugendliche.

Auswirkungen der Entwicklung des Baugebietes auf das vorgeschlagene Vogelschutzgebiet

Anhand der faunistischen Erhebungen im Rahmen der Bestandserfassung und Bewertung wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes vor allem Ubiquisten als Brutvögel festgestellt, seltene und besonders schützenswerte Arten nutzen das Gebiet lediglich als Nahrungsgäste, brüten jedoch in den angrenzenden Bereichen des Landschaftsschutzgebietes.

Hier bestehen insbesondere westlich des Baugebietes Vorbelastungen durch die vorhandenen Höfe und intensiv als Pferdekoppeln genutzten Bereiche. Zur Minimierung der Eingriffe über das Untersuchungsgebiet hinaus in die empfindlichen Bereiche des Landschaftsschutzgebietes und des Vogelschutzgebietes (Vorschlagsgebiet) werden öffentliche Grünflächen in den Randbereichen angelegt, die als Puffer bzw. zur Abschirmung zu den Flächen des Landschafts- und Vogelschutzgebietes hin wirken und ggf. auch Lebensraumfunktion übernehmen können. An der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze werden zu den öffentlichen Grünflächen entlang des Wirtschaftsweges Verbote zur Errichtung von Zufahrten und Zugängen zu den privaten Grundstücken über die öffentlichen Grünflächen festgesetzt, um eine relativ ungestörte Entwicklung der Grünflächen zu sichern. Für die öffentlichen und auch die privaten Grün- und Freiflächen werden Pflanzgebote ausgesprochen, die den Struktureichtum der Flächen erhöhen und Nahrungs- und Lebensraum bieten. Dabei wird auf die Verwendung standortgerechter Gehölze hingewirkt. Damit sind insgesamt keine gravierenden Eingriffe in das angrenzende vorgeschlagene Vogelschutzgebiet und das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Die Veränderung des **Orts- und Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion** ist als wesentlich einzustufen, da eine große, mehr oder weniger zusammenhängende, vielfältig strukturierte Fläche nunmehr erschlossen und bebaut wird. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen zu den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen kann von einer den örtlichen Bauweisen entsprechenden Bebauung ausgegangen werden. Die Baukörper sollen sich in Kubatur und Größe der dörflichen Struktur anpassen. Mit einer intensiven Durchgrünung des Baugebietes und der Ausbildung eines entsprechenden Ortsrandes mit Begrünung kann eine positive Wirkung auf das Ortsbild ausgehen. Derzeit ist am bestehenden Ortsrand kein entsprechender Übergang zur freien Landschaft in diesem Bereich vorhanden. Für Erholungssuchende werden neue Fußwegeverbindungen zur Landschaft geschaffen, der im Gebiet vorhandene Bolzplatz wird verlegt.

Da eine rechnerische **Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung** aufgrund der unterschiedlichen und nur schwer definierbaren Wertigkeiten und zeitlichen Horizonte

der Wertentwicklung kaum möglich ist, besteht die Forderung nach einem Ausgleich der Eingriffe mindestens im Verhältnis 1:1. Das heißt, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes maximal zu erwartende Versiegelung (Gebäude, Nebenanlagen und Erschließung) ist flächenmäßig zu 100% auszugleichen. Dabei sind im Gebiet geplante Verbesserungen der ökologischen Wertigkeit anzurechnen. Verbleibende Defizite sind außerhalb, möglichst im räumlichen Zusammenhang oder an anderer geeigneter Stelle durch wertverbessernde Maßnahmen auszugleichen.

Häufig sind die zu erwartenden negativen Wirkungen auf Boden, Natur und Landschaft weitgehend durch die Betrachtung der Versiegelung größtenteils abgedeckt. Das heißt, die Funktion des Bodens, der hier durch die Versiegelung zerstört wird, bündelt die meisten anderen Funktionen des Naturhaushaltes und die Minderung der bioökologischen Wertigkeit in sich. Es sind keine zusätzlichen Faktoren, die das Maß des Ausgleichs erhöhen würden, anzusetzen. Dies ist z.B. der Fall, wenn besonders starke Beeinträchtigungen des Klimas oder sehr wertvoller Biotopstrukturen zu erwarten sind.

Im vorliegenden Fall ist aus landespflegerischer Sicht ein zusätzlicher Ausgleich der durch die Überplanung entfallenden Sand- und Trockenrasenflächen mit sehr hoher bioökologischer Wertigkeit als wertvoller Biototyp erforderlich. Damit ergibt sich für den Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen ein **zusätzlicher Ausgleich von ca. 1.100 m²**, (550 m² sind im Verhältnis 2:1 auszugleichen) so dass sich das **Ausgleichsvolumen insgesamt auf rund 19.330 m²** erhöht.

Neben den aufgeführten, meist negativen Wirkungen der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben sich durch die Realisierung des Bebauungsplanes auch folgende positive Auswirkungen.

Es werden insgesamt 5.730 m² öffentliche Grünflächen neu angelegt. Die Gestaltung als extensiv gepflegte Wiesen mit mittel- bis großkronigen Bäumen und Sträuchern bzw. als dichte Gehölzanzpflanzung bedeuten teilweise eine Aufwertung im Vergleich zur heutigen Situation, so dass diese Flächen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Plangebietes herangezogen werden können. Dabei werden die öffentlichen Grünflächen im Verhältnis 1 : 1 (Aufwertung durch standortgerechte Bäume und Sträucher) angerechnet und mit einer Flächengröße von 5.520 m² in den Ausgleich eingestellt. Es werden 20 mittel- bis großkronige Bäume im Straßenraum gepflanzt, die mit jeweils 25 m² überdeckter Fläche in ausgewachsenem Zustand in den Ausgleich eingestellt werden (insg. 500 m²).

Einerseits positiv ist weiterhin die Rodung eines Großteils der Robinien zu sehen, die durch die Stickstoffbindung zu veränderten Standortbedingungen für die auf

magere Standorte spezialisierten Pflanzen- und Tiergesellschaften führen. Auf der anderen Seite stellen die Gehölze an sich in klimatischer Hinsicht, als Lebensraum für Tiere und als gestalterisches Element einen wichtigen Baustein im vorhandenen Gefüge dar, dessen Verlust sich negativ bemerkbar macht.

Werden die Wirkungen zahlenmäßig in Ansatz gebracht, ergibt sich ein Verhältnis zwischen den Flächen neuer Versiegelung zuzüglich Biotopverlust und den Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes von 19.330 m² zu 6.230 m². Durch die Anlage von Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die geplanten Pflanzmaßnahmen werden Flächen mit zum Teil geringer Wertigkeit in höherwertige Flächen umgewandelt. Für den aus landespflegerischer Sicht erforderlichen Ausgleich der Eingriffe sind daher **zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes** notwendig. Insgesamt ist der Eingriff durch Maßnahmen der Größenordnung von **ca. 13.100 m²** außerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Entsprechend den Zielvorstellungen des Landschaftsplanes sollen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorzugsweise auf den entsprechend im FNP gekennzeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durchgeführt werden. In und um Maxdorf handelt es sich hier vor allem um Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich des Heidewaldes und im Erpolzheimer Bruch sowie „Im Sohl / Baggerweiher“ (Ökokontofläche).

In Abstimmung mit der Ortsgemeinde und der Unteren Landespflegebehörde wurde festgelegt, dass der erforderliche Ausgleich im Bereich der Ökokontoflächen „Im Sohl / Baggerweiher“ erfolgen soll. Die dort vorhandenen Flächen wurden als Ackerflächen in das Ökokonto aufgenommen und die gemäß Pflege- und Entwicklungsplan vorgesehenen Maßnahmen flächenmäßig im Verhältnis 1 zu 1 anerkannt. Für den Ausgleich werden die Grundstücke Flst.-Nrn. 2902/1, 2903, 2904, 2905 und 2906 herangezogen, die gemäß Pflege- und Entwicklungsplan zu artenreichen, mageren Frischwiesen entwickelt werden sollen, woraus bei zunehmender Vernässung und evt. steigendem Grundwasserstand Feuchtwiesen entstehen können. Diese Grundstücke wurden ausgewählt, da sie in sinnvoller Ergänzung zu weiteren, bereits entwickelten Flächen nördlich davon liegen und hier eine größere zusammenhängende Fläche entsteht. In den Randbereichen entlang der Kreisstraße 2 und den querenden Wegen sind Gehölzstrukturen in Form von Baumpflanzungen und Hecken zu entwickeln. Die genannten Grundstücke weisen insgesamt eine Fläche von 11.518 m² auf.

Die Pflege der Wiesen umfasst das abschnittsweise Mähen der Flächen im Abstand von ca. 2 Jahren (ab Mitte September) mit dem Ziel der vielfältigen Biotopstruktur aus „alten“ und „jungen“ Wiesen. Zur Erhöhung des Artenreichtums wird

empfohlen, eine Neuansaat oder ein Kompromiss aus Mulchen und Neuansaat mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung für feuchte Standorte (mit konkurrenzschwachen Gräsern und einer artenreichen Wildpflanzenmischung) vorzunehmen. Die Flächen dürfen nicht gedüngt und das Schnittgut muss von der Fläche entfernt werden. Alternativ ist eine Pflege der Wiesen durch einen Landwirt denkbar.

Die Pflege der Gehölzpflanzungen erfolgt im Abstand von 15 bis 20 Jahren durch „auf-den-Stock-setzen“.

Zum Ausgleich der Verluste der hochwertigen Sandmager- und Trockenrasen (§ 24er-Flächen) eignen sich aufgrund ihrer ehemaligen, d.h. vor der ackerbaulichen Nutzung vorliegenden Ausprägung als Sandmagerrasen für eine entsprechende Neuentwicklung dieses Biotoptyps die Flächen westlich des Neugrabens innerhalb der Ökokontofläche. Es wird eine ca. 2.490 m² große Fläche (Flurstück Nr. 2868), die sich mittlerweile als Intensivgrasfläche darstellt (Kamille, Wilde Möhre, Ackerfuchsschwanz dominierte Fläche, Getreideunkraut-Gesellschaft), umgebrochen. Zur gezielten Initialisierung der typischen Artenzusammensetzung ist punktuell eine Einsaat mit bestandsprägendem Silbergras und ggf. weiteren Arten vorzunehmen. Die Pflege der Wiesen umfasst das einmalige Mähen der Flächen (ab Mitte September). Die Flächen dürfen nicht gedüngt und das Schnittgut muss von der Fläche entfernt werden. Mit dieser Maßnahme wird der Verlust an sehr hochwertigen Biotopflächen im Eingriffsgebiet (550 m²) im Verhältnis 2:1 (entspricht 1.100 m²) ausgeglichen, die übrigen 1.390 m² dienen dem weiteren Ausgleich in Ergänzung zu den o.g. Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 11.518 m²

Mit der aus ökologischer Sicht hohen Aufwertung der Fläche kann hier ein gleichartiger Ausgleich erzielt werden, da sich am neuen Standort Sandmagerrasenflächen entwickeln werden. Die übrigen Flächen dieser Ausgleichsmaßnahme dienen dem weiteren Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan.

Die genannten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Untersuchungsgebietes sind mit insgesamt ca. 13.100 m² (exakt 13.097 m²) Ausgleichsvolumen in die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zum Bebauungsplan „Katzengewanne II“ einzustellen. Die genannten Grundstücke weisen eine Fläche von insgesamt ca. 14.000 m² (exakt 14.008 m²) auf. Die Maßnahmen sollten auf der gesamten Fläche durchgeführt und der für den erforderlichen Ausgleich nicht benötigte Flächenanteil (ca. 900 m², exakt 911 m²) für weitere Eingriffe auf dem Ökokonto gutgeschrieben werden.

Damit kann der erforderliche Ausgleich zusammen mit den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erzielt werden, das heißt, das Maß

an maximal möglicher Versiegelung durch den Bebauungsplan kann damit vollständig kompensiert werden, der Biotopverlust durch die ökologische Wertsteigerung Flächen mit bisher geringer bioökologischer Wertigkeit.

Mit den geplanten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes können die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild so weit wie möglich vermieden und gemindert und durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Versiegelung des Bodens ist aufgrund der Unvermehrbarkeit dieses Schutzgutes nicht ausgleichbar, sofern nicht an anderer Stelle versiegelte Flächen entsiegelt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der vorgezogenen Beteiligung der Bürger sind weitere abwägungsrelevante Belange zu Tage getreten.

Die SGD Süd regte an, je 100 m² befestigter oder überbauter Fläche 3-4 m³ Rückhaltevolumen für die Rückhaltung und Versickerung der privaten Niederschlagswasser festzusetzen. Dieser Anregung wurde entsprochen, wobei hier 4 m³ gewählt wurden, um möglichst viel Volumen zurückhalten zu können. Weiterhin forderte die SGD Süd die Versickerung über die belebte Bodenzone, was im Rahmen des Bebauungsplanes bereits geplant war und im Rahmen der Erschließungsplanung umgesetzt werden soll.

Weiterhin wurde angeregt, die Keller aufgrund der Grundwassersituation wasserdicht auszuführen, was innerhalb der Hinweise in den Bebauungsplan als zwingend aufgenommen wurde.

Zahlreiche Anregungen sind innerhalb der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zum Bereich der Regenwasserversickerung eingegangen. Die Befürchtungen der Bürger gingen dahin, dass sich die ohnehin schon schwierige Entwässerungssituation im Baugebiet Heideweg durch die geplante Versickerung noch verschärfen könnte. Hierzu ist zu sagen, dass die Versickerungsanlagen für die Rückhaltung des 20-jährigen Regenereignisses ausgelegt sind. Weder wird sich die Menge des Regenwassers, das auf der Fläche anfällt, erhöhen, noch wird sich die Geschwindigkeit, mit der das Regenwasser versickern wird, nennenswert steigern. Auswirkungen auf benachbarte Gebiete werden daher nicht eintreten. Die größeren Versickerungsflächen liegen ohnehin am Außenrand des Gebietes, so dass ein Einfluss auf das ca. 100 m entfernte Baugebiet nicht gegeben ist.

Die Probleme, die durch den zu engen Kanalquerschnitt im Heideweg bei der bestehenden Bebauung auftreten, werden durch das neue Baugebiet nicht ver-

schärft, da kein Regenwasserzufluss aus dem neuen Baugebiet in den Kanal stattfindet. Der Schmutzwasserzufluss ist im Regenfall im Verhältnis so gering, dass hierdurch keine Verschärfung der Situation eintritt.

Die Konzeption der Regenwasserversickerung und der Schmutzwasserableitung werden von der SGD Süd geprüft und genehmigt, so dass auch dadurch die generelle Zulässigkeit und die Übereinstimmung mit den technischen Normen gewährleistet ist.

Von einem Bürger wurde angeregt, ein Baufenster im Norden des Gebietes statt mit 5 m Wandhöhe mit 6,80 m Wandhöhe festzusetzen. Dieser Anregung konnte nur teilweise entsprochen werden, indem das Baufenster dem Bereich B mit einer max. Wandhöhe von 6,50 m zugeordnet wurde, da es sich im mittleren Bereich des Bebauungsplanes befindet. Einer angeregten Änderung von Baugrundstück und Baufenster konnte entsprochen werden. Der Anregung, auch Flachdächer für eingeschossige Gebäudeteile zuzulassen, wurde nur zum Teil entsprochen, indem dies lediglich für untergeordnete, eingeschossige Teile der Hauptbaukörper zugelassen werden soll. Auf diese Weise soll ein Übermaß an Flachdächern verhindert werden.

Eine Bürgerin regte an, die Erschließung von Grundstücken in der Verlängerung der Straße „An der Katzengewanne“ zu verbessern. Daher wurde ein Fußweg von Norden kommend bis zu dem Grundstück verlängert und eine öffentliche Grünfläche abgerundet, um die Anfahrbarkeit für eventuell zu errichtende Garagen zu verbessern.

Der Anregung einer Bürgerin, auch Garagen und Stellplätze hinter der hinteren Baugrenze errichten zu dürfen, wurde nicht entsprochen, da die Tiefe der für einen Stellplatz- oder Garagenbau zur Verfügung stehenden Fläche für zwei hintereinander angeordnete Stellplätze ausreichend ist. Der weiteren Anregung, die Dachüberstände aus Gründen des konstruktiven Holzschutzes zu vergrößern wurde entsprochen, indem die maximal zulässigen Überstände auf 0,6 m am Ortgang und 0,8 m an der Traufe erhöht wurden. Weiterhin wurden als zulässige Einfriedungsart auch Trockenmauern bis 40 cm Höhe zugelassen, um kleinere Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken zu überbrücken bzw. die Grundstücke zur Straße hin abzugrenzen.

Weitere Bürger regten an, den Abstand der Baufenster zu den westlichen Nachbarn zu vergrößern. Dem wurde nicht entsprochen, da zum einen bereits ein 2 m breiter Grünstreifen als Abgrenzung vorhanden ist und andererseits das Baufenster 5 m Abstand zur Grenze hat. Der Abstand der Gebäude von der Grenze, der dem Nachbartschutz dient, geht damit bereits weit über das in der Landesbauordnung festgelegte Maß hinaus.

Der von einzelnen Bürgern vorgetragene Anregung nach einer Erhöhung oder auch Senkung der Wand- und/oder Firsthöhe soll nicht entsprochen werden, da die Wand- und Firsthöhen bereits optimal auf den angrenzenden Gebäudebestand abgestimmt sind und den höhengestaffelten Übergang zum Landschaftsschutzgebiet bilden sollen. Eine Verringerung der Höhen kann ebenfalls nicht vorgenommen werden, da eine 1,5-geschossige Bebauung ermöglicht werden soll, um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wirtschaftlich zu halten.

Einige Anregungen bezogen sich auf den im Gebiet entfallenden Bolzplatz. Hier hat die Gemeinde bereits zugesagt, dass der Platz an anderer Stelle ersetzt werden soll.

Obwohl Aufschüttungen nur vorgenommen werden sollen, wenn dies aus Gründen der Erschließungsplanung unumgänglich ist, wurde innerhalb der Festsetzungen ergänzt, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Fundamente und Böschungen auf den Privatgrundstücken zu liegen kommen werden.

Der von Bürgern bemängelte unzureichende Übergang zum Landschaftsschutzgebiet wird durch den 5 m breiten Grünstreifen, der sich in das Baugebiet hinein verzahnt, in ausreichendem Maße gewährleistet.

Der Anregung zu prüfen, ob genügend Parkmöglichkeiten für Anwohner vorhanden sein werden, kann entgegnet werden, dass in den Straßen Längsparkplätze errichtet werden sollen. Für die Reihenhäuser soll im Einzelfall über die Errichtung von Garagen entschieden werden.

Beruhend auf einer Anregung des Erschließungsplaners wurden zwei Grünflächen zur Ableitung des Regenwassers aus den Straßen in die nördlich und südlich angrenzenden Grünflächen eingefügt. Ebenso wurde aus diesem Grund im Süden eine private Grünfläche auf 3 m verbreitert und zur öffentlichen Grünfläche umgewidmet und eine weitere öffentliche Grünfläche auf 3 m verbreitert.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden Ausgleichsflächen in das Plangebiet mit aufgenommen. Es handelt sich um Flächen nördlich des Plangebietes, die bereits im Öko-Konto der Gemeinde verbucht sind. Hier werden extensive Wiesenflächen entwickelt und entlang der Wege und der Kreisstraße Gehölzpflanzungen angelegt.

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger traten weitere abwägungsrelevante Belange zu Tage.

Zum Bereich der Regenwasserversickerung gingen zahlreiche Anregungen von Bürgern ein. Hier wird zum einen auf die bereits im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen verwiesen. Zum anderen wurden

zwischenzeitlich bereits weitere sechs Grundwassermessstellen für die Fortführung der Genehmigungsplanung der Versickerungseinrichtungen eingerichtet. Hierdurch wird überprüft, inwieweit Änderungen des Grundwasserspiegels durch die Bebauung des Gebietes und die Versickerung festzustellen sind. Darüber hinaus werden der Grundwasserstand und dessen Schwankungen vor der Bebauung des Gebietes ermittelt.

Es wurden Anregungen vorgetragen zum Thema der Erschließung des Baugebietes über den Heideweg. Hierzu konnte festgestellt werden, dass der Heideweg als Sammelstraße dafür geeignet ist, als übergeordnete Erschließung für das Wohngebietes zu dienen. Darüber hinaus wird der Verkehr aus dem südlichen Teil des Gebietes über die Birken- und die Kurpfalzstraße abgewickelt. Die Anbindung an den Heideweg und die Birkenstraße, die zudem auf fünf Anschlusspunkte verteilt ist, ist als verträglich einzustufen. Die Straßen können den zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Auf die Anregung von Bürgern, die möglichen Farben der Dächer freier zu gestalten, wurde eingegangen, indem neben den roten bis braunen Farbtönen auch graue bis anthrazitfarbene Dächer zugelassen wurden. Aus Gründen des konstruktiven Holzschutzes entfiel die Begrenzung der Dachüberstände.

Zur Schaffung zweier größerer Einzelhausgrundstücke am Ortsrand wurden auf Anregung von Bürgern, die Grundbesitz in diesem Bereich haben, drei Grundstücke zu zwei Grundstücken zusammengelegt.

Auf Anregung eines Bürgers hin wurde im Süden des Gebietes eine Straße um 3 Meter verlagert sowie Baufenster verschoben, um den Abstand zur angrenzenden Bebauung, die aus Reihenhäusern, deren Gärten zum neuen Baugebiet orientiert sind, besteht, zu erhöhen.

Darüber hinaus wurden Anregungen vorgetragen, die bereits im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung behandelt wurden (Höhe baulicher Anlagen, Abstand der Baufenster, Lage der Stellplätze und Garagen). Hierauf wird daher verwiesen.

Im Rahmen der nochmaligen Auslegung des Planes sind teilweise weitere abwägungsrelevante Belange zu Tage getreten.

Die Anregungen zum Bereich der Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes, zum Bereich der Regenwasserversickerung und der Höhen der Gebäude wurden in ähnlicher Form bereits im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der ersten Auslegung behandelt. Hierauf wird daher verwiesen. Das gleiche gilt für Anregungen zum Bereich der Lage der neuen Baufenster. Einer Anregung wurde entsprochen: Ein Bürger regte an, statt zweier Baufenster am nordwestli-

chen Rand des Baugebietes drei Baufenster auszuweisen. Um möglichst vielen Bürgern das Bauen am Ortsrand zu ermöglichen, wurde dieser Anregung entsprochen. Einer weiteren Anregung zur Erhöhung der Wandhöhen im westlichen Bereich wurde nicht entsprochen, da die Konzeption der Gebäudehöhen nicht durch differierende Festsetzungen aufgeweicht werden soll.

Im Rahmen einer verkürzten Auslegung wurde von einem Bürger angeregt, die Anzahl der o.g. drei Baufenster wieder auf zwei zu reduzieren und hier Doppelhäuser zuzulassen. Dem wurde jedoch aus den oben bereits genannten Gründen nicht entsprochen.

7. Flächenbilanz

	Flächengröße	Flächenanteil in %
Gesamtfläche	39.460 m²	100,0 %
Bauflächen	27.250 m²	69,1 %
Reines Wohngebiet (WR)	27.250 m ²	
Grünflächen	6.530 m²	16,5 %
Öffentliche Grünflächen	5.730 m ²	
Private Grünflächen	800 m ²	
Verkehrsflächen	5.680 m²	14,4 %
davon		
Straßenverkehrsflächen	3.310 m ²	
Verkehrsberuhigter Bereich	2.150 m ²	
Fußwege	220 m ²	
Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes:	14.008 m²	100 %
davon:		
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Boden, Natur und Landschaft	14.008 m ²	

8. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Maxdorf 12. Feb. 2004



Theo Hauck
(Hauck)
Ortsbürgermeister