



## VERFAHRENSABLAUF

<b>Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)</b>	_____	28.09.2017
<b>Öffentliche Bekanntmachung</b>	_____	20.10.2017
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b>		
(Planauslegung)	_____	06.11.2017 bis 05.12.2017
<b>Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)</b>	_____	06.11.2017 bis 05.12.2017
<b>Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)</b>	_____	15.03.2018
<b>Inkrafttreten</b>	_____	23.03.2018

### Erstellt von:



**STADTPLANUNG+**  
**ARCHITEKTUR**  
**FISCHER**

Mittelstraße 16  
68169 Mannheim  
t +49 (0)621 7934 -12  
f +49 (0)621 7934 -87  
kontakt@stadtplanungfischer.de



## **INHALTSVERZEICHNIS**

I	Einleitung .....	1
1.	Anlass und Ziel der Planung .....	1
2.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	1
3.	Verfahren .....	2
II	Planungsvorgaben .....	5
1.	Formelle Planungsvorgaben .....	5
1.1	Übergeordnete Planung (Landesplanung und Regionalplanung) .....	5
1.2	Flächennutzungsplan .....	5
1.3	Bebauungspläne .....	6
1.4	Natur- und artenschutzrechtliche Vorgaben .....	6
1.4.1.	Natura 2000-Gebiete .....	6
1.5	Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG .....	6
1.6	Wasserschutzgebiete .....	6
1.7	Hochwasserschutz .....	7
1.8	Artenschutz nach § 44 BNatSchG .....	7
2.	Informelle Planungsvorgaben .....	7
3.	Schlussfolgerung .....	7
III	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes .....	8
1.	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen .....	8
2.	Gegenwärtige Nutzungen .....	8
3.	Schlussfolgerung .....	10
IV	Planungsvorhaben .....	11
1.	Grundzüge der Planung .....	11
2.	Städtebauliches Konzept .....	11
2.1	Baulich-räumliches Konzept .....	11
2.2	Freiraumkonzept .....	13
2.3	Erschließungskonzept .....	14
2.3.1.	Verkehrliche Erschließung .....	14
2.3.2.	Technische Erschließung .....	14
3.	Flächenbilanz .....	14



4.	Kosten.....	14
5.	Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung .....	15
6.	Begründung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	15
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche .....	16
6.4	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen .....	16
6.5	Grünordnerische Maßnahmen.....	16
6.6	Örtliche Bauvorschriften .....	17
6.6.1.	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	17
V	Darstellung und Abwägung der Möglichen Auswirkungen .....	18
1.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	18
2.	Schutzgut Boden.....	18
3.	Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer).....	18
4.	Schutzgut Klima und Luft.....	19
5.	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	19
6.	Schutzgut Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	19
7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	20
8.	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	20
9.	Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	20
10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Abwägungsbelange .....	21

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1:	Abgrenzung des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	2
Abb. 2:	Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maxdorf aus dem Jahr 2002 mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches (rote Umrandung).....	5
Abb. 3:	Ansicht in Richtung Westen (Eigene Aufnahme 08/2017) .....	8
Abb. 4:	Ansicht in Richtung Nordost (Eigene Aufnahme 08/2017) .....	8
Abb. 5:	Ansicht in Richtung Süden (Eigene Aufnahme 08/2017) .....	9
Abb. 6:	Ansicht in Richtung Südost (Eigene Aufnahme 08/2017) .....	9
Abb. 7:	Ansicht in Richtung Südwest (Eigene Aufnahme 08/2017).....	10
Abb. 8:	Panoramaaufnahme (Eigene Aufnahme 08/2017) .....	10

---



Abb. 9: Ansicht Ost (SFB, Worms Stand 06/2017) .....	11
Abb. 10: Ansicht West (SFB, Worms Stand 06/2017) .....	12
Abb. 11: Ansicht Nord (SFB, Worms Stand 06/2017) .....	12
Abb. 12: Ansicht Süd (SFB, Worms Stand 06/2017) .....	12
Abb. 13: 3D Perspektive mit Höhenabwicklung (SFB, Worms Stand 06/2017).....	13
Abb. 14: Freiflächenplan (SFB, Worms Stand 06/2017).....	13

## **ANLAGEN**

Vorhaben und Erschließungsplan



## **I EINLEITUNG**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Innerhalb der Ortsgemeinde von Maxdorf, südlich der Hauptstraße, zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Freistraße befindet sich ein innerörtliches Grundstück, das einer Wiedernutzbarmachung zugeführt werden soll.

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt auf dem seit längerer Zeit nicht genutzten Bürgergarten ein Mehrfamilienhaus mit 6 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage zu errichten.

Parallel zu dem geplanten Mehrfamilienhaus sollen westlich an den Geltungsbereich angrenzend, zwei weitere Projekte des Vorhabenträgers realisiert werden. Dabei soll das Gebäude 88/90 in der Hauptstraße abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Zudem soll das frühere RV-Bank-Gebäude in der Friedrich-Ebert-Straße einer Nutzungsänderung unterzogen werden. Nach dem Um- und Neubau entstehen Geschäftsgebäude, die der Vermietung von Büro-, Gewerbe- und Praxisräumen dienen. Die Genehmigung der Gebäude erfolgte dabei nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der vom Vorhabenträger geplanten Wohnbebauung zu erreichen, die konkrete vorhabenbezogene bauliche Ausgestaltung festzulegen und die Einbindung des Vorhabens in die städtebauliche Umgebung zu gewährleisten.

### **2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 299/2, welches zentral im Ortskern der Gemeinde Maxdorf, südlich der Hauptstraße (Landesstraße L 527) liegt. Das Areal des Bebauungsplanes weist eine Größe von fast 0,1 ha auf.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 300, 301/1, 301/2 und 302,
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 291 und Nr. 292,
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr. 296, 297 und 298
- sowie im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 306 und 299/1.



Planunterlagen und wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Maxdorf bis spätestens zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB Abs. 1 S. 1 BauGB dienen Bebauungspläne der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen sowie anderen Maßnahmen der Innentwicklung. Mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem seit längerer Zeit nicht genutzten Bürgergarten, lässt sich das Planungsziel der Wiedernutzbarmachung sowie der Nachverdichtung zuordnen.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Diese größenabhängige Anforderung des § 13a BauGB wird erfüllt, da der gesamte Bebauungsplan lediglich eine Größe von etwa 984 m<sup>2</sup> aufweist und somit deutlich unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche liegt.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes angewendet werden, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorliegen. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor.

Da es sich bei dem Vorhaben um die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brache sowie einer Nachverdichtung handelt, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten, wenn die festgesetzte Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Da das

Plangebiet insgesamt nur ca. 984 m<sup>2</sup> groß ist, wird dieser Schwellenwert unterschritten. Somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Dennoch gilt der Grundsatz die Schutzgüter von Natur und Landschaft schonend und sparsam zu nutzen.

Das beschleunigte Verfahren umfasst folgende Verfahrensschritte:

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

## II PLANUNGSVORGABEN

### 1. Formelle Planungsvorgaben

#### 1.1 Übergeordnete Planung (Landesplanung und Regionalplanung)

Das Vorhaben (Wiedernutzbarmachung/Nachverdichtung von dörflichem Siedlungsraum) steht keinen übergeordneten Planungen entgegen.

#### 1.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf ist der Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt.

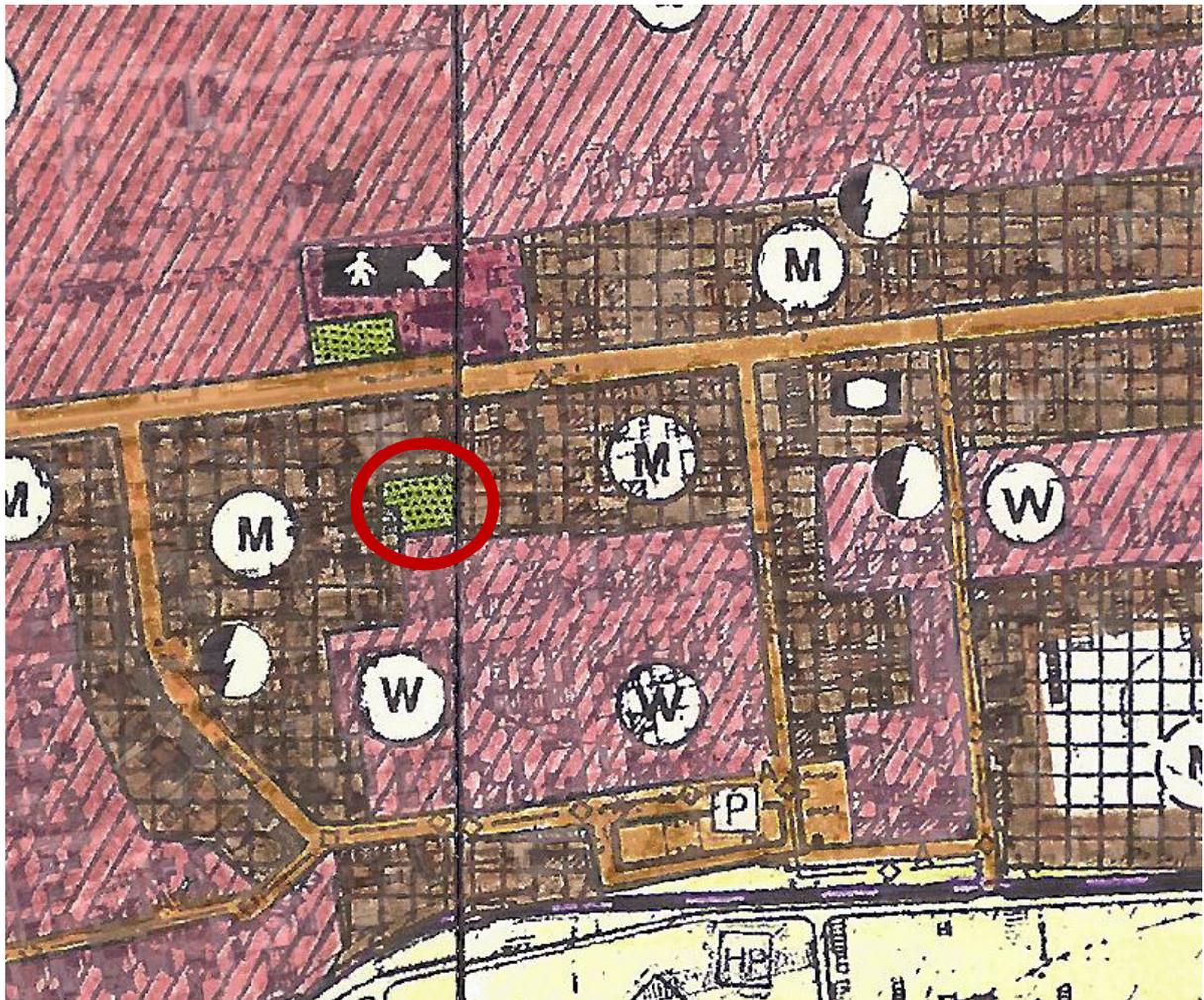


Abb. 2: Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maxdorf aus dem Jahr 2002 mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches (rote Umrandung)<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Vgl. [http://geoportal.rlp.de/mapbender/php/mod\\_showMetadata.php?language=de&resource=layer&layout=tabs&id=37193](http://geoportal.rlp.de/mapbender/php/mod_showMetadata.php?language=de&resource=layer&layout=tabs&id=37193); Zugriff 08/2017

Mit der Wiedernutzbarmachung/Nachverdichtung der Fläche wird die innerörtliche Wohnnutzung gestärkt und zugleich dazu beigetragen, das sog. „Raiffeisen - Quartier“ nachhaltig aufzuwerten.

Um die beabsichtigte Entwicklung umsetzen zu können, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die neue Planungssituation gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

### **1.3 Bebauungspläne**

Für den Planbereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die zu überplanende Fläche gilt gemäß § 34 BauGB als bisher „unbeplanter Innenbereich“.

Um die planungsrechtliche Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung an diesem Standort zu schaffen, sollen projektbezogen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

### **1.4 Natur- und artenschutzrechtliche Vorgaben**

#### **1.4.1. Natura 2000-Gebiete**

Es sind keine FFH – Gebiete betroffen. Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Im Umfeld, in nordwestlicher Richtung und in einer Entfernung von ca. 1,5 km, befindet sich das FFH-Gebiet „Dürkheimer Bruch“ (DE-6515-301).

Ebenso sind von der Planung auch keine Vogelschutzgebiete betroffen. Negative Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet befindet sich ebenfalls in nordwestlicher Richtung, ca. 700 m entfernt.

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

Im Plangebiet selbst und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine geschützten Biotop. Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Nördlich des Geltungsbereichs, etwa 700 m entfernt, liegt das geschützte Biotop „Sandrasen nördlich Maxdorf“.

#### **1.6 Wasserschutzgebiete**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein Wasserschutzgebiet. Das nächstgelegene befindet sich in nordwestlicher Richtung ca. 1 km entfernt. Es handelt sich um das Trinkwasserschutzgebiet Maxdorf, der Zone III. Negative Auswirkungen, welche mit der Planung verbunden sind, sind nicht zu erwarten.

### **1.7 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserschutzgebieten und außerhalb des Bereichs für HQ 100. In südöstlicher Richtung und in einer Entfernung von rund 390 m befindet sich das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Gewässers Flossbach. Negative Auswirkungen sind mit der Planung allerdings nicht verbunden.

### **1.8 Artenschutz nach § 44 BNatSchG**

Auf der Grundlage von § 44 BNatSchG erfahren besonders schützenswerte Arten einen weitgehenden Schutz vor Eingriffen durch den Menschen. Bereits im Vorfeld der Planung ist zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Regelungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Ortslage von Maxdorf. Die umliegenden Bereiche werden bereits baulich genutzt. Die Wohngebäude sind bewohnt und die dazugehörigen Gärten werden bewirtschaftet. Aufgrund der starken Beanspruchung des Innenbereichs durch den Menschen, können sich Habitaträume für seltene Tier- und Pflanzenarten nur sehr eingeschränkt entwickeln. Darüber hinaus gibt es nur sehr geringe oder zum größten Teil gar keine Nutzungsmerkmale, die seltenen Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen.

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt sich derzeit als ruderal geprägte Brachfläche dar, die frei von Gehölzen ist.

Aufgrund der starken anthropogenen Überformen des Innenbereichs und der dadurch kaum vorhandenen Habitaträume für Tiere und Pflanzen, sind unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse nicht gegeben. Eine Beeinträchtigung besonders geschützter Arten infolge der Planung ist demnach auszuschließen.

## **2. Informelle Planungsvorgaben**

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

## **3. Schlussfolgerung**

Aus den genannten Darstellungen des Sachverhaltes kann davon ausgegangen werden, dass infolge der Planung keine absehbaren erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft entstehen.

### **III BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND SEINES UMFELDES**

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

Das betroffene Grundstück befindet sich in privatem Eigentum. Rechtliche Belastungen, welche für die Planung relevant wären, liegen nicht vor.

#### **2. Gegenwärtige Nutzungen**

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt sich derzeit als ruderal geprägte Brachfläche dar, die frei von Gehölzen ist. Das Grundstück wird von allen Seiten von Bebauung umgeben. Im Westen grenzen zum Teil Gebäude der RV Bank, zum Teil Wohngebäude an den Geltungsbereich an. Im Norden wird die Fläche von Parkplätzen sowie dem unmittelbar anschließenden Sparkassengebäude begrenzt. Ferner wird die Fläche von zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden umschlossen.



**Abb. 3: Ansicht in Richtung Westen (Eigene Aufnahme 08/2017)**



**Abb. 4: Ansicht in Richtung Nordost (Eigene Aufnahme 08/2017)**



**Abb. 5:** Ansicht in Richtung Süden (Eigene Aufnahme 08/2017)



**Abb. 6:** Ansicht in Richtung Südost (Eigene Aufnahme 08/2017)



**Abb. 7: Ansicht in Richtung Südwest (Eigene Aufnahme 08/2017)**



**Abb. 8: Panoramaaufnahme (Eigene Aufnahme 08/2017)**

### **3. Schlussfolgerung**

Anhand der lokalen Gegebenheiten geht hervor, dass erhebliche Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten sind. Durch die umliegenden zum größten Teil wohnbaulich genutzten Gebäude, fügt sich das Mehrfamilienhaus an dieser Stelle optimal in die Umgebungsstruktur ein.

## IV PLANUNGSVORHABEN

### 1. Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll in der Gemarkung Maxdorf die Möglichkeit einer Hinterliegerbebauung geschaffen werden. Dabei soll auf einem seit längerer Zeit ungenutzten, relativ großen Grundstück die Fläche für ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten bereitgestellt werden. Gerade im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung, die zu einem Umdenken im Umgang mit den Flächenressourcen bewegt, sieht die Gemeinde die Möglichkeit, dieses Grundstück baulich auszunutzen ohne dabei an städtebaulicher Qualität einzubüßen.

Um das Vorhaben und dessen Umsetzung zu sichern und einen absehbaren Entwicklungszeitraum abzustecken, wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt.

### 2. Städtebauliches Konzept

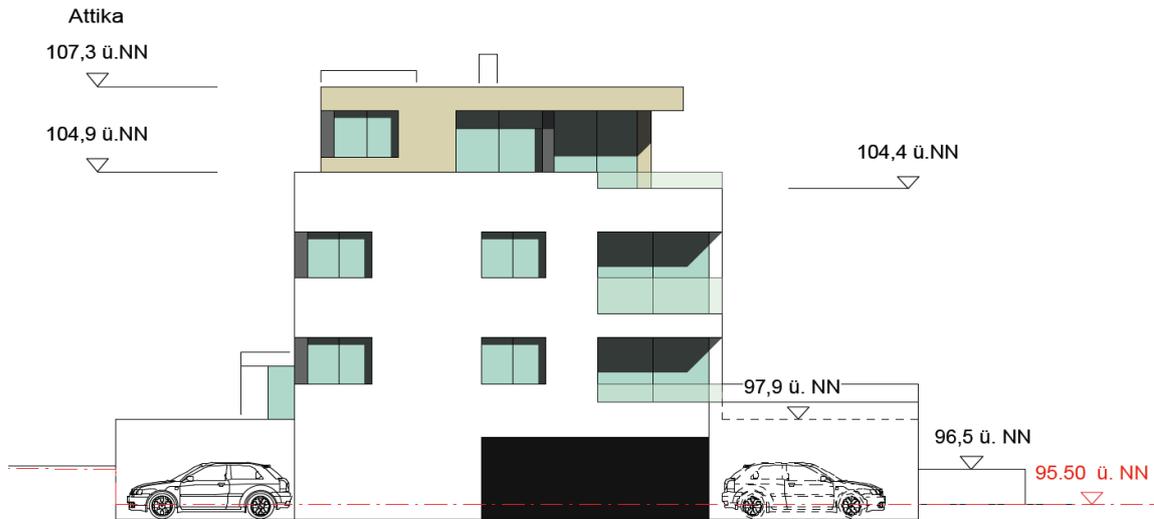
#### 2.1 Baulich-räumliches Konzept

Das Planungskonzept sieht den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten vor. Das Wohnhaus soll mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss eine maximale Gebäudehöhe von 11 m nicht überschreiten. Dadurch soll das Gebäude eine ähnliche Höhe wie die benachbarten Bestandsbebauungen erreichen. Die Zuschnitte der Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind identisch und weisen mit einer Gesamtgröße von 121,4 m<sup>2</sup> (ohne Terrasse 12 m<sup>2</sup>) die gleiche Größe auf. Lediglich das Staffelgeschoss weist einen anderen Zuschnitt, aufgrund seiner geringeren Größe von 83,2 m<sup>2</sup> (ohne Terrasse 58 m<sup>2</sup>), auf.

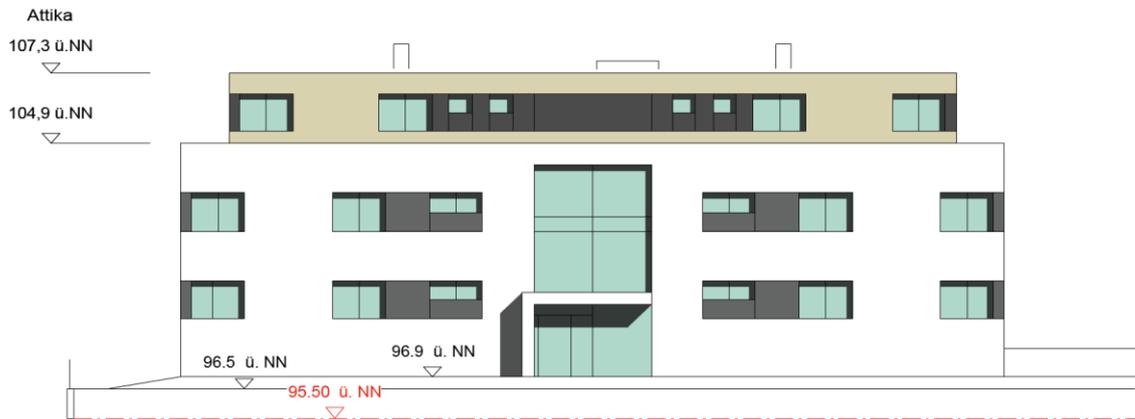
Der Baukörper präsentiert sich in zeitgemäßer Architektursprache mit begrüntem Flachdach und großzügigen Dachterrassen. Im Kellergeschoss befinden sich alle erforderlichen Abstell-, Müll- und Technikräume sowie die Tiefgarage.



Abb. 9: Ansicht Ost (SFB, Worms Stand 06/2017)



**Abb. 10: Ansicht West (SFB, Worms Stand 06/2017)**



**Abb. 11: Ansicht Nord (SFB, Worms Stand 06/2017)**



**Abb. 12: Ansicht Süd (SFB, Worms Stand 06/2017)**

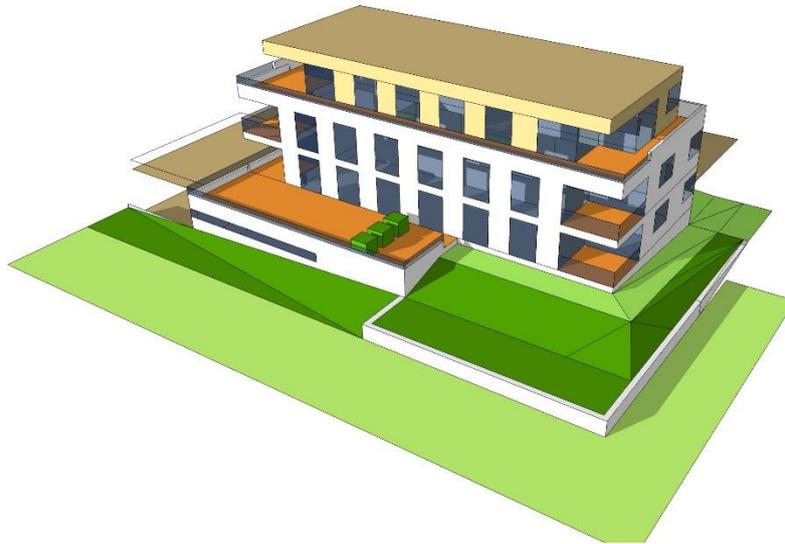


Abb. 13: 3D Perspektive mit Höhenabwicklung (SFB, Worms Stand 06/2017)

## 2.2 Freiraumkonzept

Das Freiflächenkonzept sieht neben der Schaffung von Fahrrad- und Müllabstellplätzen; die Errichtung eines Kinderspielplatzes im Norden des Planbereiches, großzügige Gemeinschaftsgrünflächen im Süden sowie die Neupflanzung von Bäumen vor.

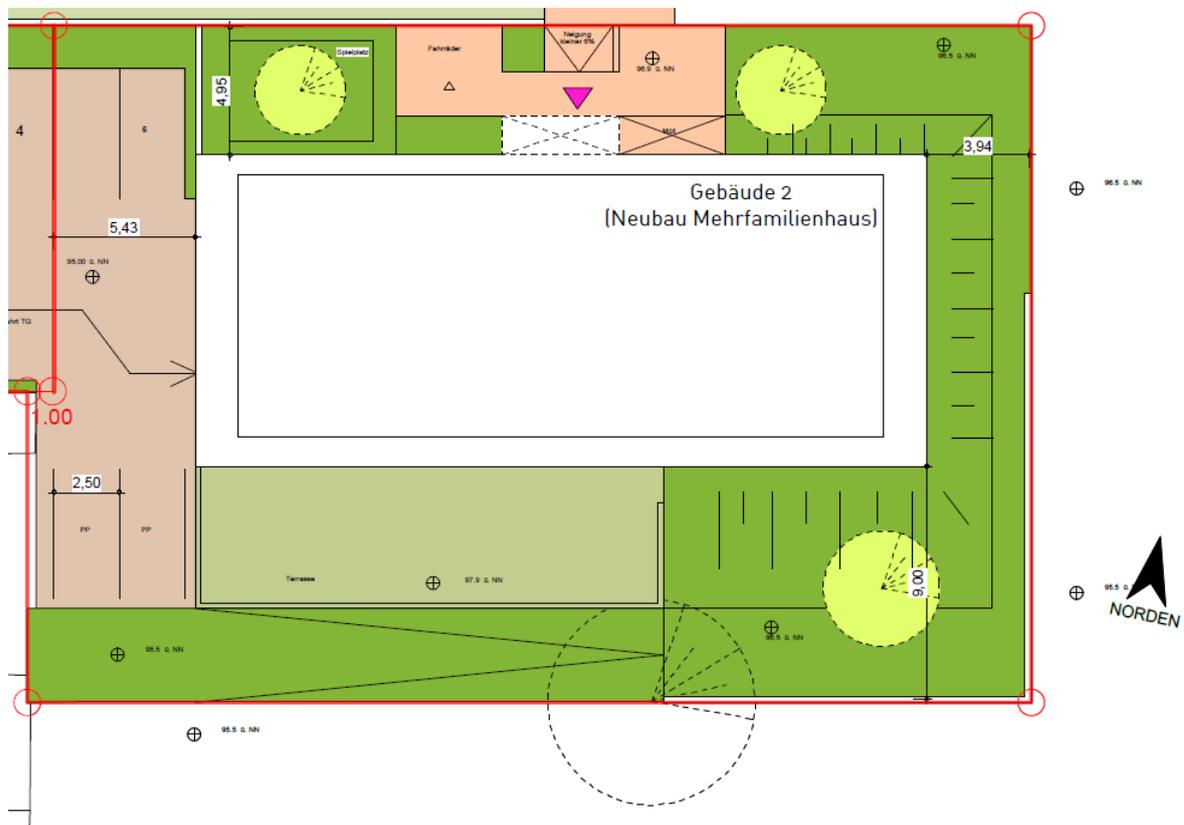


Abb. 14: Freiflächenplan (SFB, Worms Stand 06/2017)

## **2.3 Erschließungskonzept**

### **2.3.1. Verkehrliche Erschließung**

Das Wohngebäude ist über die öffentliche Straße „Am Bürgergarten“ auf der Nordseite zu erreichen. Die Erschließung für die Stellplätze sowie die Tiefgarage erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße und die daran anschließenden Grundstücken mit den Flurstücksnummern 305 und 299/1, welche durch ein Überfahrtsrecht gesichert sind.

Die oberirdischen Stellplätze werden in Kombination mit den Stellplätzen des ehemaligen RV-Bank-Gebäudes errichtet. Mit der Umnutzung entstehen hier neue Wohn- und Gewerberäume die ebenfalls eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen benötigen. Somit ist für die Erschließung der Stellplätze des neuen Mehrfamilienhauses keine zusätzliche Erschließungsstraße notwendig. Ebenso ist die Unterbringung der Rampe innerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich, da diese bereits auf dem Nachbargrundstück mit der Flurstücksnummer 305 errichtet wird. Zusätzliche Versiegelungen für den Bau einer Erschließungsstraße sowie einer Rampe bleiben dadurch aus.

Nach der Anlage der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz liegen die Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs für ein Mehrfamilienhaus und sonstige Gebäude mit Wohnungen bei 1 – 1,5 Stellplätzen je Wohnung. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze beträgt 4, die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage beträgt 10. Insgesamt werden also 14 Stellplätze für 6 Wohneinheiten errichtet und der Bedarf gemäß den Richtzahlen ausreichend gedeckt.

### **2.3.2. Technische Erschließung**

Die für das Wohnhaus erforderlichen Leitungen zur technische Versorgung sind in den angrenzenden öffentlichen Straßen bereits vorhanden. Somit ist der Anschluss an die Netze der Gas-, Wasser-, und Stromversorgung sowie an die Telekommunikation jederzeit problemlos möglich. Schmutz- und Regenwasser können ebenfalls über vorhandene Kanäle entsorgt werden.

## **3. Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 984,42 m<sup>2</sup>.

## **4. Kosten**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Dadurch entstehen für die Ortsgemeinde Maxdorf keine Kosten.

## **5. Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 sind nicht erforderlich.

## **6. Begründung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der genannten Planungsziele wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO für die Errichtung des Mehrfamilienhauses festgesetzt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen dabei im Wesentlichen dem Nutzungskatalog der BauNVO.

Allerdings werden die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen. Dies begründet sich darin, dass die genannten Nutzungen mit einem höheren Störgrad verbunden sind und zu einer Beeinträchtigung des Plangebietes und dessen Umgebung (Wohnbebauung) führen würden. Hierzu zählt beispielsweise der vermehrte Suchverkehr, gerade im Hinblick auf die längeren Öffnungszeiten und den einzuhaltenden Ruhezeiten, eine größere Anzahl an Parkplätzen sowie einen höheren Flächenverbrauch.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch Festsetzungen zur maximalen Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossigkeit der Bebauung sowie zur maximalen Wandhöhe (WHmax.) und zur maximalen Gebäudehöhe (GHmax.). Es wird eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. In Anbetracht des städtebaulichen Konzeptes wird die Möglichkeit der Überschreitung der geplanten GRZ von 0,4 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgaragen) geringfügig erweitert. Die sich aus der GRZ rechnerisch ergebende zulässige Überschreitung durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen läge mit 50 vom Hundert bei einer GRZ von 0,6. Die Überschreitung wird bis auf eine GRZ von max. 0,65 zugelassen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Damit wird die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht, die eine ausreichende Parkierung sicherstellt. Die Überschreitung von 0,05 wird durch die Maßnahme, Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen auf dem Grundstück mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, gemindert.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine maximale zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Das im Vorhaben geplante Attikageschoss kann so zwar ausgebildet werden, darf jedoch kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung darstellen, wodurch sich die Kubatur des Mehrfamilienhauses in die benachbarte, angrenzende Bebauung, sowohl in seinem Erscheinungsbild als auch in der Gebäudehöhe, anpasst.

Mit der Festsetzung der verschiedenen Höhenangaben wird auf die bestehende topografische Situation eingegangen. Aufgrund des von der Hauptstraße bis zum Geltungsbereich abfallenden Geländes wird

das geplante Mehrfamilienhaus tiefer stehen, sodass mit den unterschiedlichen Höhenfestsetzungen bzw. der maximalen Gebäudehöhe eine vergleichbare Bebauung mit den umliegenden Gebäuden realisiert und ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gesichert wird.

### **6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche soll eine an dem städtebaulichen Entwurf orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu wird das erforderliche Baufenster über die Festlegung einer Baugrenze in der Planzeichnung bestimmt und die zulässige Hausform festgesetzt. Die gewählte Größe der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Überschreitung der Baugrenze nach Süden lässt dabei dem Vorhabenträger genügend Spielraum für die Umsetzung seines Vorhabens. Zugleich können auf der verbleibenden Grundstücksfläche grünordnerische Maßnahmen umgesetzt werden, die neben gestalterischen Aufgaben auch ökologische Funktionen übernehmen.

### **6.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Die oberirdischen Stellplätze werden in der dafür vorgesehenen Fläche, im westlichen Bereich des Grundstücks, festgesetzt. Dies begründet sich zum einen darin, weil hier die Erschließung von der Friedrich-Ebert-Straße erfolgt, zum anderen, weil sich die Stellplätze an die Stellplätze des umgenutzten RV-Gebäudes anschließen, wodurch eine Anordnung an dieser Stelle am sinnvollsten erscheint. Garagen werden aufgrund der konkreten Vorhabenplanung ausgeschlossen. Da die erforderlichen Stellplätze nicht alle oberirdisch auf dem Grundstück untergebracht werden können, ist die Errichtung einer Tiefgarage notwendig. Die Tiefgarage wird ebenfalls wie die Stellplätze, über die Friedrich-Ebert-Straße erschlossen und ist sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.

### **6.5 Grünordnerische Maßnahmen**

Zur Eingrünung des Plangebiets sowie zur Minderung von Eingriffen in die Umwelt werden verschiedenen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um eine bestmögliche Bepflanzung des Grundstücks zu sichern, welches nach der Realisierung der Planung zu einem großen Teil durch die Tiefgarage unterbaut sein wird, wird zum einen die Begrünung des Flachdachs über dem Staffelgeschoss, zum anderen die Neupflanzung von mindestens drei hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen.

Sofern es versickerungstechnisch möglich ist, sind Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen auf dem Grundstück mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dadurch wird dem Aspekt des Wasserschutzes Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung minimiert wird.

## **6.6 Örtliche Bauvorschriften**

### **6.6.1. Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die ortstypische Bauweise in Maxdorf ist überwiegend von geneigten Dächern geprägt. Dennoch gibt es im Bereich der Hauptstraße vereinzelte flachgeneigte Dächer. Für das Mehrfamilienhaus wird ebenfalls ein Flachdach festgesetzt. Dadurch soll zum einen die höhenmäßige Entwicklung des Vorhabens beschränkt und zum anderen die optimale Ausnutzung des Wohnraumes im Staffelgeschoss ermöglicht werden.

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

### **1. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt sich derzeit als ruderal geprägte Brachfläche dar, die frei von Gehölzen ist. Schutzgebiete/-objekte nach dem Landschaftsgesetz sowie kartierte Biotope sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden. Der Boden ist überwiegend trocken und durch Steine bedeckt. Wie bei den meisten Lebensräumen in der Natur gibt es eine natürliche Abfolge (Sukzession), wie sich Pflanzengemeinschaften auf solchen Ruderalflächen entwickeln. Da die Fläche erst seit kurzem sich selbst überlassen wurde, sind auf der Fläche lediglich konkurrenzschwache meist einjährige Pflanzen vorhanden, welche innerhalb eines Jahres ihren kompletten Lebenszyklus durchlebt haben. Aufgrund der Bestandssituation ist das Lebensraumpotential für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten stark eingeschränkt. Hinzu kommt, dass der Geltungsbereich allseitig von Bebauung umgeben ist, wodurch eine größere Beeinträchtigung gegeben und das Vorkommen störungsempfindlicher Tierarten im Geltungsbereich eher einschränkt ist.

Der mit der Planung verbundene Eingriff ist daher als gering einzustufen. Mit den grünordnerischen Maßnahmen können neue Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt geschaffen werden und einen ökologischen Beitrag leisten.

### **2. Schutzgut Boden**

Die gravierendsten Auswirkungen des Vorhabens bestehen in der mit der Überplanung verbundenen dauerhaften Versiegelung bislang unbebauter Flächen. Damit einher geht auch der Totalverlust aller Bodenfunktionen (Speicher-, Regler- und Pufferfunktion). Die durch die Planung vorgesehene Bebauung greift in die bestehende Freifläche ein. Da für die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze eine Tiefgarage vorgesehen ist, ergibt sich durch das geplante Vorhaben ein höherer Versiegelungsgrad. In Anbetracht der anthropogenen Überformung haben die Böden allerdings ihre Funktion als Bestandteil im Naturhaushalt und als Lebensraum größtenteils verloren. Zudem ist es ein Ziel der Bundesregierung die Innenbereichspotenziale zu nutzen und so die Ausuferung der Bebauung in den Außenbereich zu vermeiden. Demnach sind die zu erwartenden Eingriffe als hinnehmbar zu bewerten.

### **3. Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer)**

Innerhalb des Plangebietes kommen weder anthropogen geschaffene, noch natürlich entstandene Oberflächengewässer vor. Auch befinden sich innerhalb sowie im unmittelbaren Umfeld kein Wasserschutz- und/oder Überschwemmungsgebiet. Ein hoher Versiegelungsgrad führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss

sowie zu einer zusätzlichen Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch die im Gebiet festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen, kann eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate minimiert werden.

Eine Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes ist nicht zu erwarten. Zusätzliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

#### **4. Schutzgut Klima und Luft**

Aufgrund der Bodenversiegelung infolge der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit mehreren Stockwerken auf der bestehenden Freifläche sowie der Entfernung der ruderalen Vegetationsbestände ist mit Auswirkungen auf das Lokalklima zu rechnen.

Dennoch ist, aufgrund der relativ geringen Flächenausdehnung des Plangebietes, dort keine für die Umgebungsbebauung relevante klimaökologische Wertigkeit vorhanden. Die derzeit vorhandene Vegetation bewirkt lediglich eine geringe Verschattung und Verdunstung.

Die grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Gebietes tragen zu positiven Effekte für das Stadtklima bei. Insgesamt sind für das Schutzgut Klima und Luft mit Auswirkungen in einem für Siedlungsflächen üblichen Ausmaß zu rechnen.

#### **5. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Im Zuge der Bebauung wird die vorhandene Freifläche wegfallen und durch ein Mehrfamilienhaus sowie dessen Zugangswege und Stellplätze ersetzt. Diese baulichen Maßnahmen werden eine Veränderung des bestehenden Landschafts- und Ortsbildes mit sich bringen. Zusätzlich zu einer visuellen Veränderung ist eine Intensivierung der bestehenden Verkehrswege (Fußgänger, PKW, Fahrräder) wahrscheinlich. Auch Baumaschinen und Baustelleneinrichtungen während der Bauphase, werden das Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigen. In Abstimmung mit dem umgebenden Ortsbild, wird die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhe festgelegt und somit eine Einbindung ins das umgebende Landschaftsbild erzielt. Der Wegfall der Freifläche wird durch geeignete grünordnerische Maßnahmen weitestgehend gemindert, wodurch die Auswirkungen als gering einzustufen sind.

#### **6. Schutzgut Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können temporäre Störungen, infolge von Baulärm, Staub- oder Baustellenverkehr, auftreten. Diese können dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität auftreten. Allerdings sind diese Störwirkungen auf die Menschen in der

umliegenden Nachbarschaft geringfügig. Zwar wird das neue Mehrfamilienhaus die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen qualitativ verändern, jedoch sind Beeinträchtigungen nur in dem Maße zu erwarten, das allgemein als hinnehmbar zu bewerten ist.

## **7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschützten Kultur- und Sachgüter, wie Boden- oder Baudenkmäler, wodurch keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind. Sollten sich dennoch Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und sonstigen Sachgütern ergeben, dann sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten, welche im Bebauungsplan durch einen entsprechenden Hinweis aufgenommen sind.

## **8. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Nach den Vorgaben des BauGB sind die unterschiedlichen Schutzgüter zu betrachten, da sie sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen können. Zu betrachten sind dabei die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten sowie komplexe Wirkungszusammenhänge.

Mit der Realisierung der Planung wird eine bisher unbebaute Fläche versiegelt, was zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen führt. Infolge der Bodenversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss, was zugleich die Versickerung einschränkt und die Grundwasserneubildungsrate geringfügig reduziert. Die Verdunstung und damit die lokalklimatischen Verhältnisse werden durch die Errichtung der Wohnbebauung und zugleich durch die Reduzierung der bestehenden ruderalen Vegetationsbestände in geringem Umfang verändert.

Gleichwohl wird durch die Wiedernutzbarmachung einer derzeit innerstädtischen Brachfläche eine partielle Aufwertung des Quartiers mit positiven Effekten für das Schutzgut Mensch, das Orts- und Landschaftsbild sowie für die Kultur- und sonstigen Sachgüter hervorgerufen.

## **9. Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Eine Wiedernutzbarmachung und zugleich Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich entspricht dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Insofern ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit geringeren Eingriffen in die Belange der Schutzgüter verbunden als mit einer Bebauung im Außenbereich. Mit den Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, der Begrünung von Dachflächen sowie der Festsetzung des Zufahrten, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten sind, trägt der vorhabenbezogene

Bebauungsplan den Belangen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima und Mensch Rechnung.

Es entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, welche durch eine Innenentwicklung nicht vereinbar bzw. vertretbar wären.

## 10. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Da es sich um ein 13a Verfahren handelt, gibt es nur eine Beteiligungsrunde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Im Zuge der Offenlage haben insgesamt 8 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowohl redaktionelle Hinweise als auch Anregung zur Planung vorgebracht. Seitens der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit gab es keine Äußerungen.

So wurden von der **Kreisverwaltung** redaktionelle Anpassungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan, zu den Höhenfestsetzungen sowie zu den Festsetzungen zu der Tiefgarage gefordert. Darüber hinaus, schien der Kreisverwaltung die Befahrbarkeit der Stellplätze nicht sichergestellt. Die redaktionellen Anpassungen wurden sowohl in den Planzeichnungen als auch in den Textteilen angepasst und konkretisiert. Zudem konnte der Sachverhalt über die Befahrbarkeit der Stellplätze in einem persönlichen Gespräch geklärt werden.

Seitens des **Naturschutzes** wurde hervorgebracht, dass nach den Luftbildauswertungen von 2016 der Geltungsbereich noch gehölzbestanden war. Als Beurteilungsgrundlage wurde jedoch der Aufstellungsbeschluss sowie die danach durchgeführte Ortsbegehung zugrunde gelegt. Zu beiden Zeitpunkten war die Fläche frei von Gehölzen. Da weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter gegeben war, noch Hinweise vorlagen, die einen Verbotstatbestand des Artenschutzes vermuten ließen, gab es keine Bedenken für die Belange von Natur und Landschaft. Darüber hinaus ist ein Ausgleich nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Das **Vermessungs- und Katasteramt** äußerte sich dahingehend, dass die dargestellten Grundstücke nicht mit dem aktuellen Kataster übereinstimmen. Eine aktuelle Katastergrundlage wurde in der Planzeichnung hinterlegt und die Flurstücksnummern auch im Textteil angepasst.

Seitens des **Landesbetriebes Mobilität** wurde eine Anregung aufgrund der im Umfeld verlaufenden L 527 vorgebracht. „Die Ortsgemeinde Maxdorf hat durch entsprechende Festsetzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen“.

Da das Wohngebäude allerdings in zweiter Reihe errichtet wird und durch eine zweigeschossige Bebauung mit einer Bautiefe von etwa 30 m von der Landesstraße 527 großräumig abgeschirmt ist und drüber hinaus auch die Freibereiche so angeordnet werden, dass sie in einem Abstand von mindestens 60 m von der Landesstraße entfernt liegen, können die Anregung als unbedenklich bewertet werden. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sowie ein Immissionsgutachten ist demnach nicht erforderlich. Weitere Äußerungen wurden von der **SGD Süd**, dem **Zweckverband Wasserversorgung**, den **Pfalzwerken**, der **Vodafone GmbH** sowie der **Deutschen Telekom** abgegeben. Allerdings waren dies lediglich Hinweise die zwar größtenteils in den Textlichen Festsetzungen unter dem Kapitel Hinweise aufgenommen wurden, allerdings zu keiner Anpassung der Grundzüge der Planung bzw. der Planungsziele geführt hätten.