

# **Begründung**

## **zum**

### **Bebauungsplan**

# **„An der Steinmühle“**

**in Verbindung mit der  
Aufhebung des Bebauungsplans**

**„Am Leimenweg“ und  
der Änderung der Bebauungspläne**

**„In der Hub“ und „Untere Bachwiesen“**

**Gemeinde Maikammer**



**Mai - 2009**

---

**Bearbeitung:**

TU Kaiserslautern  
Fachgebiet „Ländliche Ortsplanung“  
Prof. h.c\*. Dr.-Ing. Karl Ziegler  
\*Georgian Technical University  
Pfaffenbergstraße 95  
67663 Kaiserslautern  
Tel.: 0631/205-2907  
Fax.: 0631/205-4668

<b>Inhaltsübersicht</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Einführung</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Ausgangssituation und Planungsanlass</b>	<b>4</b>
<b>3.0 Verfahren - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>7</b>
<b>4.0 Städtebauliche Planung</b>	<b>11</b>
<b>5.0 Begründung wesentlicher Festsetzungen</b>	<b>24</b>
<b>6.0 Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>37</b>

## 1.0 Einführung

### Allgemein

Dem Bebauungsplan ist nach § 9 (8) BauGB eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans (B-Plan) dargelegt werden.

Diese zwingende Verfahrensvorschrift ist Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des B-Plans.

Dabei hat die Begründung grundsätzlich die Aufgabe, die Festsetzungen des B-Plans zu verdeutlichen und Hilfestellung für ihre Auslegung zu sein (vgl. u.a. BVerwG, U.v. 03/02/84 - 4 C 17.82), um einerseits eine Planrechtskontrolle im Hinblick auf die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit zu ermöglichen und andererseits die Vertretbarkeit der Abwägung bezüglich Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis überprüfbar zu halten.

Die Begründung muss geeignet sein, um zu wesentlichen und zentralen Punkten Aussagen zu machen, die den Plan in dieser Form rechtfertigen. Dies bedeutet, dass eine Darlegung der gemeindlichen Motivation für untergeordnete Aspekte bzw. für die Gesamtheit der Festsetzungen eines B-Plans nicht umfassend und erschöpfend erfolgen muss.<sup>1</sup>

Die vorliegende Begründung ist die Endfassung und berücksichtigt den gesamten bisherigen Verfahrensablauf, wie folgt:

- Erstellung einer städtebaulichen Vorstudie zur Klärung der städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches für die neuen Hauptfunktionen Regionale Schule, Altenpflege und Generationenwohnen unter besonderer Beachtung der Integration in Bestandsstrukturen.
- Klärung des Bebauungsplanverfahrens mit der Kreisverwaltung SÜW (Herr Klesy) – hier: beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB
- Diskussion und Entscheidung über die städtebauliche Grundsatzplanung im Gemeinderat i. V. mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans (26. Februar 2008) im beschleunigten Verfahren.
- Erstellung eines Bebauungsplanentwurfs und Durchführung der Beteiligungen (TÖB und Öffentlichkeit), August 2008
- Änderung des Bebauungsplanentwurfs und erneute Beteiligung (TÖB und Öffentlichkeit), November 2008
- Nochmalige Änderung des Bebauungsplans und 2. erneute Beteiligung (betroffenen TÖB und Öffentlichkeit), April 2009
- Satzungsbeschluss, 05. Mai 2009

Unter Bezugnahme der inhaltlichen Anforderungen wird die Entwurfsfassung der Begründung in die Gliederungspunkte

- Ausgangssituation und Ziele des B-Plans
- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- Entwicklung und Kurzerläuterung des städtebaulichen Konzeptes

---

<sup>1</sup> Vgl. Schlichter/Stich, Berliner Kommentar zum BauGB, 2. Auflage, S.550, RD-Nr. 84

- Ergebnisse der Beteiligungen von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit und deren Behandlung bzw. Berücksichtigung in der Planung (Abwägung)
- Begründung wesentlicher Festsetzung
- wesentliche Auswirkungen des B-Plans mit Statistik

unterteilt.

## **2.0 Ausgangssituation – Planungsanlass**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den südöstlichen Ortsrandbereich der Gemeinde Maikammer, ein Gebiet das vor allem durch die westlich angrenzenden Freizeitanlagen (Tennishalle, Schwimmbad) sowie die Sporthalle, die innerhalb des Plangebiets liegt, geprägt wird. Die Gemeinde Maikammer verfolgt mit dem Planungsverfahren das Ziel, das Gebiet für bauliche Nutzungen zu entwickeln, die überwiegend im öffentlichen Interesse (Auftragsangelegenheiten) bzw. im Interesse besonderer gesellschaftlicher Bedürfnisse liegen.

Dabei liegen für eine zügige Umsetzung günstige Voraussetzungen vor, da die Gemeinde gegenwärtig nahezu alle Flächen im Plangebiet besitzt. Die Flächen im Norden des Plangebiets (Steinmühle) konnte die Gemeinde im Zuge einer betrieblichen Insolvenz unter Beachtung sozialer Aspekte erwerben, die Flächen vom Bauhof und der Sporthalle samt Parkplätzen sind seit längerer Zeit im Eigentum der Gemeinde. Lediglich das Anwesen eines ehemaligen Gewerbebetriebes nördlich des Bauhofes ist im Besitz eines Weinbaubetriebes, der die baulichen Anlagen und Freiflächen für gewerbliche und landwirtschaftliche Zwecke nutzt und auch mittelfristig in dieser Form weiter nutzen möchte.

Die Gemeinde Maikammer beabsichtigt nunmehr innerhalb des Plangebietes verschiedene Nutzungen, für die im Rahmen der künftigen gemeindlichen Entwicklung ein Bedarf besteht, zu realisieren bzw. dafür Rechtsgrundlagen zu schaffen. So soll das nördliche Plangebiet im Bereich der Steinmühle für besonderen Wohnbedarf (Altenpflege, Generationenwohnen bzw. Lebensräume für Alt und Jung) baureif gemacht werden und im Rahmen schulischer Umstrukturierungen / Verlagerungen sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer regionalen Schule in Verbindung mit der bestehenden Sporthalle geschaffen werden.

Dabei ist vorgesehen, dass die Anlagen für die Altenpflege und das Generationenwohnen durch einen Investor (Fa. Gerst Bau GmbH, Edenkoben) gebaut werden und später z.T. über die Stiftung Liebenau betrieben werden. Die Grundstücksfläche für die Altenpflegeanlage wird von der Gemeinde im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt, das Grundstück für das Generationenwohnen soll an den Bauträger verkauft werden, so dass die Gemeinde auch über den Bebauungsplan hinaus weitergehende Gestaltungsmöglichkeiten (Städtebauliche Verträge, Kaufverträge, Erbbaurechtsverträge...) hat.

Für die Realisierung dieser städtebaulichen Entwicklung besteht zur Zeit kein Planungsrecht, da einerseits der vorhandene Bebauungsplan „Am Leimenweg“ diese Entwicklung nicht ermöglicht und andererseits für den weitgehend un bebauten

nördlichen Teilbereich kein Planungsrecht nach § 34 BauGB besteht (kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil).

Daher ist die Schaffung vom Planungsrecht mittels Bebauungsplan zur städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Zur Verbesserung der Erschließung der neuen Funktionen im Plangebiet, das gegenwärtig nur über die Straße an der Steinmühle, die wiederum über eine Engstelle an die innerörtliche Immengartenstraße (Anliegerfunktion) angeschlossen ist, ist eine Anbindung an die K 32-neu vorgesehen.

Vom Landesbetrieb Mobilität (Speyer) wurde eine planungsrechtliche Sicherung des Anschlusses der Straße „An der Steinmühle“ an die K 32 neu – einschließlich den Linksabbiegerspuren - gefordert.

Die entsprechenden (Verkehrs)Flächen wurden daher im Zuge der ersten bzw. nochmaligen Änderung des Bebauungsplans in den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Schaffung von Baurecht) einbezogen. Damit wird der Bebauungsplan für den Bereich, der bereits planfestgestellt ist, „planfeststellungsersetzend“.

**Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Maikammer (ohne Maßstab)**



Abb. 2 : Plangebiet mit Bestand und Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



### 3.0 Verfahren – Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Zur Abklärung von konzeptionellen Möglichkeiten für die Umsetzung der geplanten Nutzungsziele (Regionale Schule, Altenpflege, Generationenwohnen) wurde unter Beachtung der bestehenden Planungsdeterminanten eine städtebauliche Vorstudie erstellt, in der insbesondere eine bestmögliche Integration der Regionalen Schule überprüft und empfohlen wurde.

Auf dieser Grundlage wurde ein mit allen von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern bzw. künftigen Maßnahmenträgern (Gemeinde Maikammer, Fa. Gerst Bau i.V. mit Architekturbüro Gooss und des Winzerbetriebes Heilweck) vorabgestimmtes städtebauliches Konzept erarbeitet. Dieses Konzept bildete die Basis für den ersten Bebauungsplanentwurf.

Am 26. Februar 2008 beschloss der Gemeinderat von Maikammer die Aufstellung dieses Bebauungsplans und bestimmte die Anwendung des (neuen) § 13 a BauGB (= Bebauungsplan der Innenentwicklung) für die Durchführung des Verfahrens.

#### Komplette Überlagerung mit dem Bebauungsplan „Am Leimenweg“

Für den südlichen Teil des Plangebiets existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 („Am Leimenweg“). Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans - nunmehr mit der Bezeichnung „An der Steinmühle“ - wird somit (automatisch) der bisherige Bebauungsplan „Am Leimenweg“ aufgehoben. Ein gesonderter Aufhebungsbeschluss oder ein eigenständiges Verfahren bedarf es dazu nicht.<sup>2</sup>

Anmerkung: Sollte der neu aufgestellte Bebauungsplan „An der Steinmühle“ (z.B. durch Normenkontrollverfahren) aufgehoben werden, so gilt der gegenwärtige Bebauungsplan „Am Leimenweg“ weiter.

#### Geringfügige Überlagerungen mit den Bebauungsplänen „In der Hub“ und „Untere Bachwiesen“

Im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebiets gibt es teilweise Überlagerungen mit den o.g. Bebauungsplänen. Analog zu der Aufhebung des Bebauungsplans „Am Leimenweg“ werden mit dem Bebauungsplan „An der Steinmühle“ die Bebauungspläne „In der Hub“ und „Untere Bachwiesen“ geändert. Die Änderung betrifft jeweils den räumlichen Geltungsbereich (= Teil der räumlichen Überlagerungen) mit anlogem Verfahrens- und Rechtskonsequenzen.

---

<sup>2</sup> BVerwG vom 10.08.1990, 4 C 3.90, BVerwGE 1985, 289 = DVBL 1990, 1182 = ZfBR 1990, 290 = BauR 1991, 51 = UPR 1991,68 = NVwZ 1991, 673

**Abb. 3: Planzeichnung und Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Leimenweg“**



Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen uneingeschränkt vor.

**Begründung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB:**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche und um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach der Definition von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich der bebauten Ortslage von Maikammer. Insbesondere seit dem Bau der Sporthalle - auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplans „Am Leimenweg“ - im Süden ist das Plangebiet dem bebauten Ortsbereich zuzuordnen, wobei es für die Rechtmäßigkeit zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens unerheblich ist, ob für das übrige Plangebiet insgesamt oder nur teilweise Planungsrecht nach § 34 BauGB besteht.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> vgl. Birk, Planungsrecht in der Praxis, 5. Auflage, Rand – Nr. 705, Zitat: „Flächen der Innenentwicklung sind auch solche, die selbst aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts nicht mehr nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, aber insgesamt von bebauten Innenbereichsflächen umgeben sind.“

Des Weiteren wird die künftig zulässige Grundfläche – ungeachtet der gegenwärtig überbauten Grundflächen durch Sporthalle, Bauhof, Winzerhalle und Steinmühle – weniger als 20.000 qm betragen. Denn nach einer überschlägigen Bilanzierung beträgt die Nettogröße des „Baulandes“, d.h. die Größe, auf die sich die zulässige Grundfläche bezieht - innerhalb des gesamten Plangebiets weniger als 20.000 qm. Weiterhin besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz und Umweltschutzgüter nach § 1 Abs., 6 Nr. 7b BauGB werden nicht berührt.

In der Konsequenz ergeben sich beim beschleunigten Verfahren folgende, planungsrelevante Erleichterungen:

- Eine (formale) Umweltprüfung mit Umweltbericht ist nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung (§ 13a, Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Der Flächennutzungsplan kann nachträglich angepasst bzw. berichtigt werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Durch die Planung werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Die Planung trägt durch die Festsetzung eines differenzierten WA-Gebietes im Anschluss an das bestehende Wohngebiet im Norden des Plangebiets sowie die konsequente und konzentrierte Weiterentwicklung von Gemeinbedarfsfunktionen (hier: Regionale Schule) im südlichen Teil des Plangebiets i.V. mit der bestehenden Sporthalle und einer geplanten Verlagerung des Bauhofs grundsätzlich zu einem verträglicheren Nutzungsgefüge bei.

Ein geplanter Anschluss an die südliche Umgehungsstraße, vor allem zur direkten Erschließung des Sport- und Schulbereiches, kann darüber hinaus zu einer verkehrlichen Entlastung der Anliegerstraße „An der Steinmühle“ und somit des gesamten „Durchgangsverkehrs“ im nördlichen Wohnbereiches beitragen.

### **Anpassung des Flächennutzungsplans**

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan für die VG Maikammer stammt aus dem Jahr 1993. Für das Plangebiet wurde der FNP im Jahr 2007 (Genehmigung vom 23. April und Bekanntmachung vom 27. April 2007) geändert (6. Änderung).

Das Plangebiet wird hinsichtlich den Flächennutzungen unterschiedlich dargestellt. Neben einer Fläche für den Gemeinbedarf im Nordwesten (Schule !) werden die nordöstlichen Bereiche (Steinmühle, gewerblich/landwirtschaftlich genutztes Anwesen und Bauhof) als gemischte Bauflächen und der Bereich mit der Sporthalle als (öffentliche) Grünfläche gekennzeichnet.

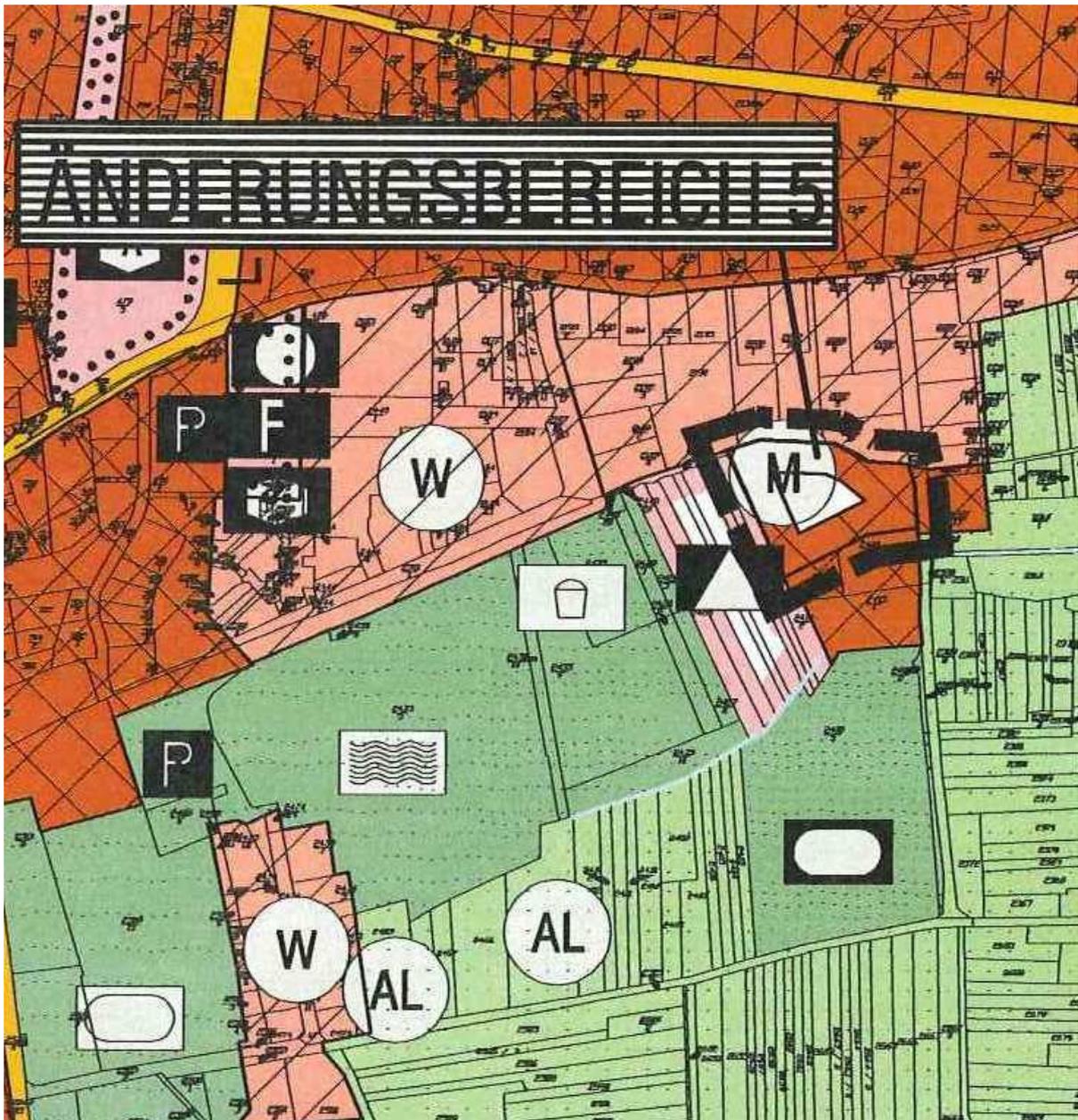
Aufgrund des Bebauungsplanentwurfs werden daher funktionale (Gebietsarten) und räumliche Anpassungen (Lage der Nutzungs- Gebietsarten) erforderlich werden, die jedoch die grundsätzliche Entwicklungsrichtung für dieses Gebiet nicht wesentlich verändern.

Anmerkung: Zur Zeit befindet sich der FNP in der Neuaufstellung (Stand: Einholung der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG von RLP). Danach ist im östlichen Anschluss an das Plangebiet vorgesehen, eine gewerbliche Baufläche

darzustellen. Sofern an diesem Planungsansatz festgehalten wird, wäre im Falle einer späteren Bebauungsplanung auf verträgliche Nutzungsfestsetzungen zu achten (Baugebietsgliederung).

Im Zuge des Neuaufstellungsverfahrens ist der FNP entsprechend anzupassen, d.h. das Bebauungsplangebiet als gemischte Bauflächen und Flächen bzw. Einrichtungen (= Schule) für den Gemeinbedarf darzustellen.

**Abb. 4: Auszug FNP – 6. Änderung (April 2007, ohne Maßstab)**



## 4.0 Städtebauliche Planung

Im Anschluss werden in Kurzform die bisher abgelaufenen Planungsvorgänge zur Festlegung des städtebaulichen Konzeptes ergebnisorientiert dokumentiert.

### Analyse - Rahmenbedingungen

Eine örtliche Bestandsanalyse im Plangebiet – inkl. einer Begehung der historischen Steinmühle - sowie Gespräche mit den politischen Vertretern und Eigentümern – ergeben folgende, grundsätzliche Rahmenbedingungen für die Planung:

### Nutzungsstruktur

An das Plangebiet grenzen an:

- Im Norden unmittelbar ein Einfamilienhausgebiet mit individueller und aufgelockerter Bebauung,
- im Osten Rebflächen
- im Westen ein Bolzplatz, eine Tennishalle mit Gaststätte und Rebflächen (Südwesten)
- im Süden Reb- Grünflächen (Flächen für die Landwirtschaft)

Als Konsequenz aus dieser, das Plangebiet umgebenden Nutzungsstruktur ist zu folgern, dass insbesondere nach Norden die neue Nutzung mit der allgemeinen Wohnfunktion verträglich sein muss. Folgerichtig wurden diese nördlichen Flächen im Bereich der Steinmühle bereits von der Gemeinde Maikammer für die besonderen Wohnfunktionen „Altenpflege“ und „Generationenwohnen“ vorgesehen.

### Freiflächenstruktur – Orts-Landschaftsbild

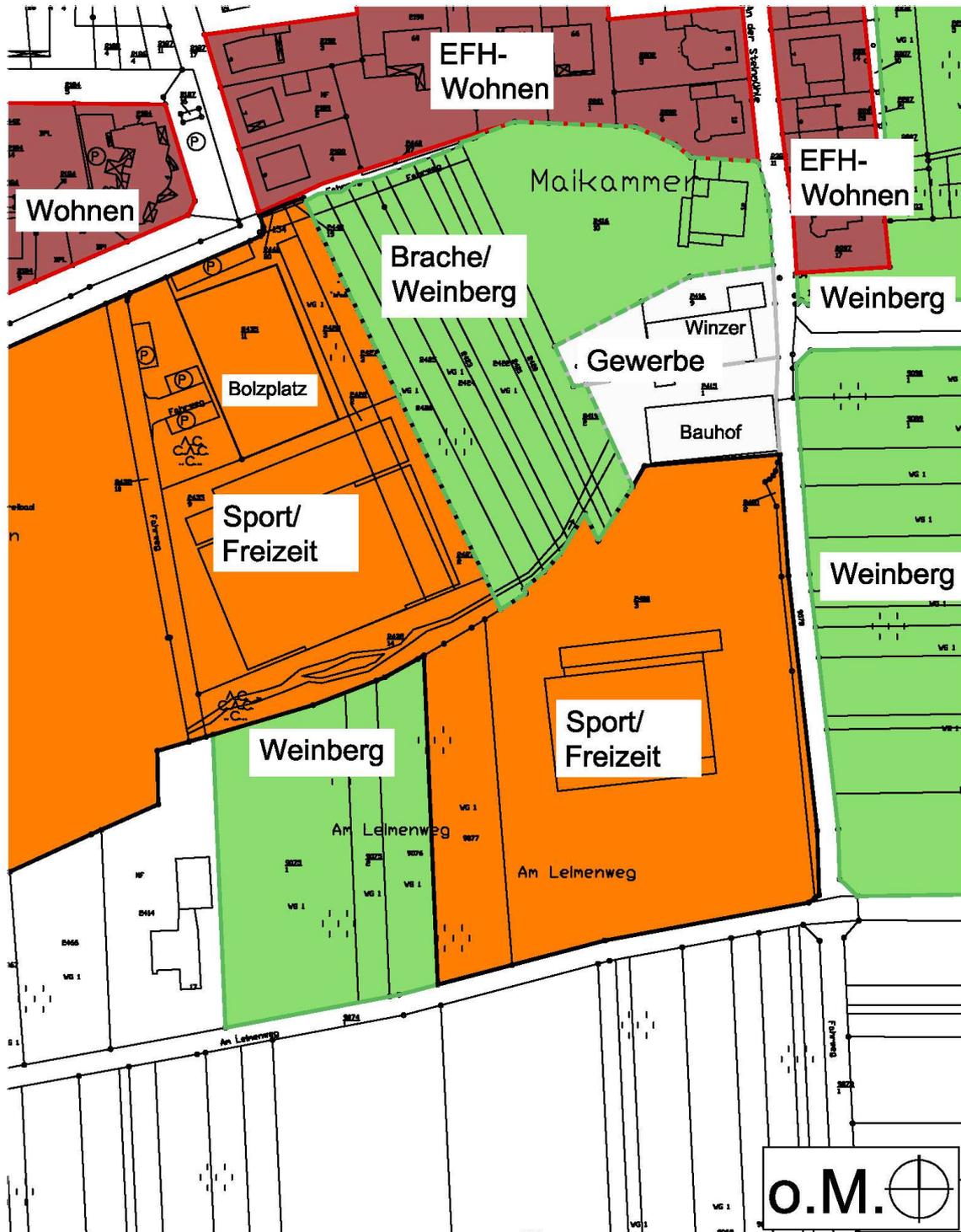
Obwohl im Rahmen des Verfahrens keine formale Umweltprüfung und kein Umweltbericht zu erstellen sind und ebenfalls die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet, sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umwelt-, Naturschutzes und der Landespflege einzustellen und im Abwägungsvorgang zu beachten.

Die Freiflächen im Plangebiet werden unterschiedlich wie folgt genutzt:

- Nordwestlicher Bereich: Weinbau
- Nordöstlicher Bereich: verwilderte Gartenflächen (Rückbereich Steinmühle)
- Mittlerer Bereich: Lagerflächen (Weinbaubetrieb, Bauhof der Gemeinde Maikammer) mit teilweise verrohrtem Kropsbach und Parkplatz zwischen Bauhof und Sporthalle
- Südlicher Bereich: Grasfläche / Grünland

Gehölzbestände oder Einzelbäume mit besonderem Wert befinden sich – außer im Uferbereich des Kropsbachs - nicht im Plangebiet.

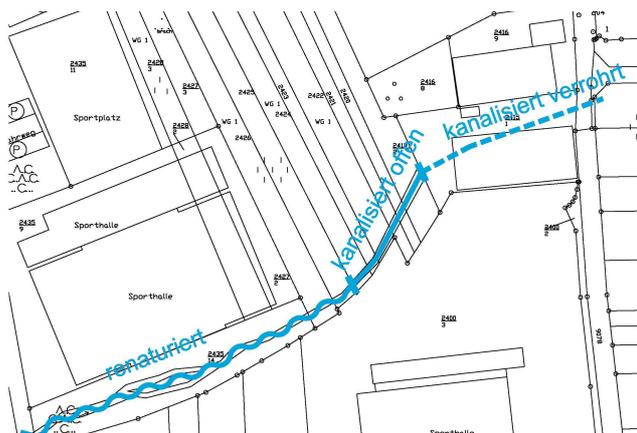
Abb. 5: Planskizze mit grober Struktur der aktuellen Nutzungen



### Kropsbach als besonderes Freiraumelement im Plangebiet

Im Zuge der gesamten Planungen in Verbindung mit dem Bau der Südumgehung und daraus resultierenden Bauobjekten (Kreisel, Fuß-Radwege, Lebensmittelmarkt) wird im Süden der Gemeinde Maikammer auch eine (durchgängige) Freilegung des Kropsbachs verfolgt.

Eine Renaturierungsmaßnahme wurde vor wenigen Jahren bereits südlich der Tennishalle, die unmittelbar im Westen an das Plangebiet angrenzt, durchgeführt. Im Zuge der Umsetzung der beabsichtigten Nutzungen im Plangebiet sind daher die Möglichkeiten zur naturnahen Integration bzw. Weiterführung des Kropsbachs, der zur Zeit verrohrt unter dem Anwesen des Bauhofes verläuft, zu berücksichtigen.

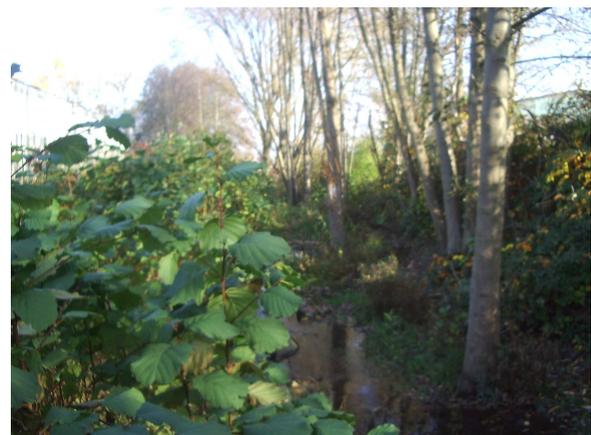


**Abb. 6:**  
**Aktuelle Situation Kropsbach**

Topographisch steigt das Gelände vom Kropsbach (Tiefpunkt ca. 158.00 ü NN) sowohl nach Norden als auch nach Süden um ca. 5 Meter an. Aus Gründen des Orts-Landschaftsbildes sollten daher insbesondere die Gebäude im Bereich des Südhanges (= nördlicher Bereich) weitgehend an den Höhenlinien ausgerichtet werden und eine zweigeschossige Bebauung zzgl. Dach nicht überschreiten.



Kropsbach: Beginn der unterirdischen Verrohrung



Kropsbach: Renaturiert südlich der Tennishalle

### Steinmühle als Gebäude mit baugeschichtlicher Bedeutung

Die historische Steinmühle, die im Laufe der Zeit sowohl in der äußeren Hülle (An- und Umbauten) als auch im Innenbereich teilweise stärker überformt wurde und nicht

unter Denkmalschutz steht, stellt dennoch ein besonderes Bauobjekt in der Gemeinde Maikammer dar.

Daher wurden im Rahmen der Bebauungsplanung die Möglichkeiten zur baulich-funktionalen Integration der historisch relevanten Teile der Mühle in ein Gesamtkonzept überprüft und dazu auch eine Bauaufnahme (Architekt Damm) sowie weitere fachliche Begutachtungen durchgeführt.

Auf der Grundlage dieser Untersuchungen werden nach aktuellem Planungsstand in der Abwägung mit dem Raumprogramm (neue Nutzungsanforderungen) und der Wirtschaftlichkeit folgende Teile erhalten: die Ostfassade inkl. der Ecke im Übergang zur Südfassade und die Nordfassade.<sup>4</sup> Damit wird ein äußerer Reminiszenzwert geschaffen.



Steinmühle: Südostfassade, Zustand Februar 2008



Steinmühle: Planung Ostfassade, Stand April 2009

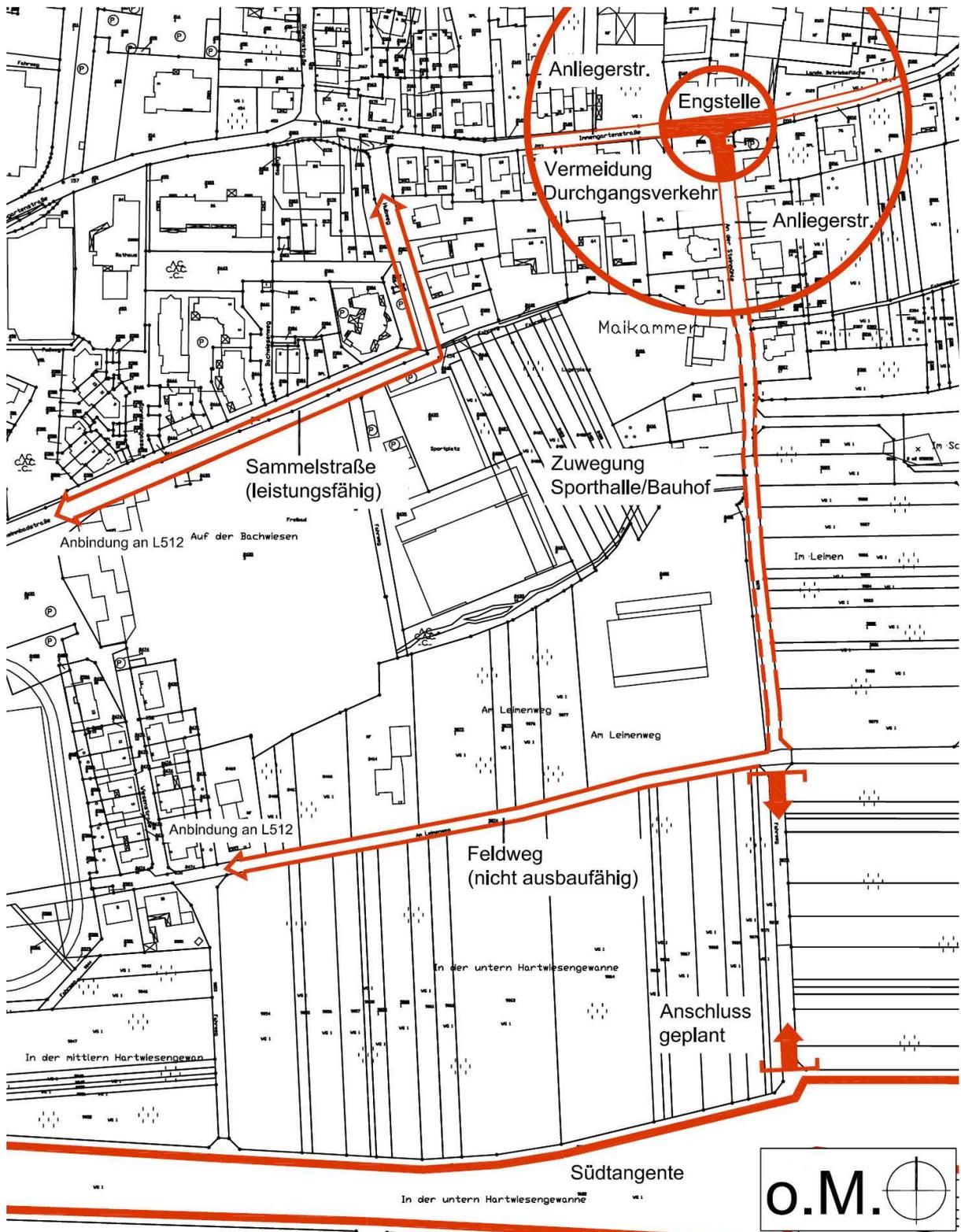
<sup>4</sup> Stand: 03. April 2009, Architekturbüro Gooss, NW

## **Verkehr – äußere Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zur Zeit nahezu ausschließlich über die Straße „An der Steinmühle“. Die Straße „An der Steinmühle“ mündet im Norden in die Immengartenstraße, die überwiegend Anliegerfunktion besitzt. Der Einmündungsbereich ist für den von der Straße „An der Steinmühle“ ausfahrenden Verkehr durch eine Trafostation komplett eingengt, so dass aus verkehrstechnischer Sicht Grenzen für planungsbedingte Mehrbelastungen gesetzt sind. Der südlich des Plangebiets verlaufende Wirtschaftsweg „Am Leimenweg“ ist zwar ausbaufähig, jedoch entstünden dadurch einerseits Konflikte mit dem landwirtschaftlichen Verkehr und andererseits wäre ein leistungsfähiger Anschluss an die L 512 (Weinstraße – Süd) wegen der westlichen Führung problematisch.

Daher wird ein Anschluss an die Südumgehung K 32-neu (in der Realisierung) durch eine eigenständige, parallel zum Wirtschaftsweg verlaufende Straße vorgesehen. Diese Lösung einer möglichst konfliktfreien Anbindung des Plangebietes war das Ergebnis einer intensiven Beteiligung und Abwägung - insbesondere der landwirtschaftlichen Interessen - über sämtliche Verfahrensstufen.

Abb. 7: Situation Verkehr – Äußere Erschließung



## Städtebauliche Studie

Eine breitere Diskussion bestand vor allem hinsichtlich den Möglichkeiten zur Integration der benötigten Regionalen Schule (7. – 10. Klasse). Die Vorstellungen gingen von einem Einbezug privater, angrenzender Flächen (Südwesten, Osten) bis hin zu einem potenziellen Abriss der Tennishalle zur Umsetzung dieses Bauprojektes. Da diese Optionen mit erheblichen Nachteilen (Verlust einer nur ca. 15 Jahre alten Tennishalle) und Widerständen der privaten Grundstückseigentümern verbunden gewesen wären, wurde von der Gemeinde Maikammer eine städtebauliche Studie zur Erarbeitung alternativer Lösungen beauftragt.

## Raum- und Flächenbedarf der Regionalen Schule Maikammer-Hambach, Klassen 7 – 10

Zu Beginn der Studie wurde in Zusammenarbeit und in Abstimmung mit dem Schulleiter der Regionalen Schule in Neustadt-Hambach, Herrn Grüenthal, der Raum- und Flächenbedarf bestimmt.

Danach besteht ein **Bruttogeschossflächenbedarf** von insgesamt **3.400 qm** für eine prognostizierte Kapazität von ca. 250 Schüler/-innen<sup>5</sup>.

Im Einzelnen verteilt sich dieser Flächenbedarf gemäß der nachstehender Auflistung.

- 22 große Räume
- 14 kleinere Räume
- 4 zusätzliche Räume für die GTS

Räume	Anzahl	Ca. Größe / Raum in qm Netto	Ca. Gesamtfläche in qm Netto
Klassenzimmer	11	80	880
Differenzierungsräume	3	60	180
Naturwissenschaftliche Räume	3	100	300
Computerräume	2	100	200
Serverraum	1	15	15
Werkräume	2	80	160
Küche	1	25	25
Musiksaal	1	100	100
BK-Raum	1	100	100
Bibliothek/Leseraum	1	30	30
Lehrerzimmer	1	80	80
Materialraum	1	50	50
Sprechzimmer für Schulsozialarbeit	1	15	15
Elternsprechzimmer	1	15	15
Erste-Hilfe-Raum	1	10	10
Verwaltung	3	20	60
Hausmeisterraum	1	20	20

<sup>5</sup> Die gesamten Bedarfsberechnungen orientieren sich auch an der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft und Weiterbildung RLP vom 15. März 1996 (1545 A – 50 730-1/02) zum „Bau von Schulen und Förderung des Schulbaus“

Kiosk	1	15	15
Sanitärbereich (Schüler- und Lehrertoiletten)			200
<b>GTS</b>			
Aufenthaltsräume (1x Tischfußball/Billard + 1x Ruheraum)	2	30	60
Speisesaal/Aula (Pausenhalle)	1	300	300 (teilbar)
Küche	1	60	60
<b>Gesamt Netto</b>	<b>40</b>		<b>2.935 qm</b>
<b>Zzgl. 15 % Erschließung - Konstruktion</b>			<b>440,25 qm</b>
<b>Gesamt Brutto:</b>	<b>40</b>		<b>3.375,25 qm</b>

Die Sporthalle und die damit verbundenen Räume sind vorhanden. Ebenfalls kann der bestehende Bolzplatz nördlich der Tennishalle als Freisportanlage genutzt werden.

### **Gebäudegrundflächenbedarf – Bedarf an sonstigen Freiflächen**

Städtebaulich ist mindestens eine zweigeschossige Bebauung innerhalb dieses Gebietes angemessen, so dass ein **max. Grundflächenbedarf** für das Schulgebäude von **1.700 qm** besteht.

Hinzu kommen die Freiflächen für den Pausen-/Schulhof, Flächen für Parken und optional ergänzende Sportfreiflächen (Weitsprung..) i.V. mit dem Bolzplatz.

Nach der VV „Bau von Schulen und Förderung des Schulbaus“<sup>6</sup> soll die Größe des Pausen-/Schulhofes nicht weniger als 400 qm betragen (Richtwert pro Schüler/in 5 qm). Für das Parken werden insgesamt ca. 30 Parkplätze (25 Lehrer, 5 Besucher) eingeplant.

Anhand der für das Gebiet und unmittelbare Umfeld ermittelten Rahmenbedingungen lassen sich unter Beachtung der Eigentumsinteressen folgende Vorgaben für die Planung ableiten:

### **Hauptziele für die städtebauliche Planung**

- Erhaltung der Tennishalle als ein (wichtiges) Angebotselement des „Freizeitkomplexes“
- Priorität: Errichtung aller Bauvorhaben innerhalb der gemeindeeigenen Verfügungsflächen, keine Inanspruchnahme von privaten Flächen
- Integration (funktional – gestalterisch) des gewerblich/landwirtschaftlich genutzten Anwesens der Fam. Heilweck nördlich vom Bauhof
- Disposition des Bauhofes zugunsten von Flächenoptionen für die Errichtung der Regionalen Schule i.V. mit einer Optimierung der künftigen Nutzungsverträglichkeiten

<sup>6</sup> Vgl. dazu Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft und Weiterbildung RLP vom 15. März 1996 (1545 A – 50 730-1/02) zum „Bau von Schulen und Förderung des Schulbaus“, Punkt 1.3

- Räumliche Nähe bzw. Verknüpfung Sporthalle und neue Regionale Schule (Nutzungsverbund)
- Vermeidung von zusätzlichen HAUPTerschließungen (Ein-/Ausfahrt) über die Straße „An der Steinmühle“
- Priorität: Integration der historischen Steinmühle bzw. der ortsbildprägenden Außenfassade in ein Nutzungskonzept vor einem pragmatischen Abriss aus rein wirtschaftlichen Gründen
- Bestmögliche Beachtung Kropsbach i.V. mit Aufwertungsmaßnahmen (Freilegung, Ufergestaltung)

Für die bauliche Entwicklung des Bereiches Altenpflege und Lebensräume für Jung und Alt (Generationenwohnen) beauftragte der Investor das Architekturbüro Gooss (Neustadt/Weinstr.). Zum Zeitpunkt der städtebaulichen Studie stand die genaue Gebäudeplanung noch nicht fest, so dass in Rücksprache mit dem Architekturbüro zunächst die grundsätzlichen Flächenbedarfe abgestimmt und ein unverbindlicher Vorschlag im Sinne eines „Platzhalters“ eingearbeitet wurde.

**Abb. 8: Städtebauliches Konzept als Ergebnis der Studie und Umsetzung der Planungsziele**



### Konzept Altenpflege – Lebensräume für Jung und Alt

Während des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Architekturbüro Gooss das Gebäudekonzept für die Errichtung dieser Anlagen weiter konkretisiert. Im März 2009 lag ein endgültiges Baukonzept insbesondere als Resultat einer umfangreichen und über die formalen Anforderungen hinausgehenden Beteiligung der angrenzenden Eigentümer/-innen (betroffene Öffentlichkeit) vor.

**Abb. 9: Bebauungskonzept Altenpflege – Lebensräume (Büro Gooss)**



**Abb. 10: Systemschnitt (Ost-West) Altenpflege – Lebensräume (Büro Gooss)**

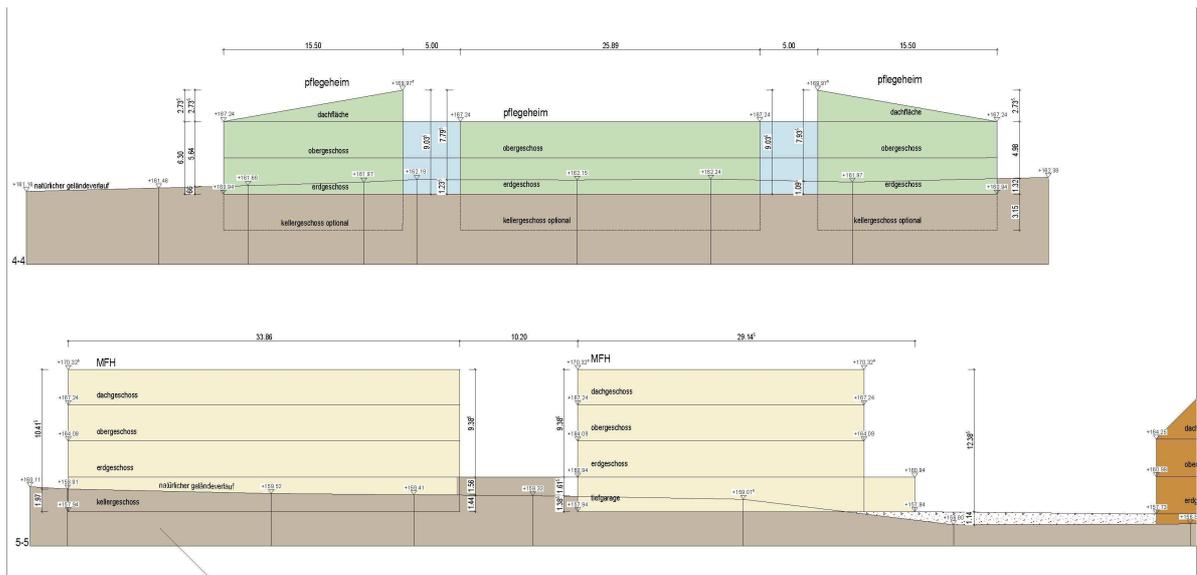


Abb. 11: Städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan



## Integration fachplanerischer Belange

### Grundansatz für die Entwässerung

Auf der Basis der städtebaulichen Konzeption bzw. des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen zur Realisierung von „Einzelvorhaben“ (Schule, Altenpflege, Generationenwohnen) geschaffen. Dazu ist der Bau neuer (öffentlicher) Erschließungsanlagen i.V. mit entsprechender technischer Infrastruktur (Kanal) grundsätzlich nicht erforderlich. Folglich sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanungen konkrete Konzepte für die Entwässerung (nach Bauunterlagenverordnung) zu erarbeiten.

Dennoch ist es die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung die Grundzüge einer geordneten und im Einklang mit dem Landeswassergesetz RLP stehenden Entwässerungsprinzipien zu klären und nach Bedarf entsprechende Festsetzungen zu treffen.

### Situation und Planung

In der Straße „An der Steinmühle“ liegt ein Trennsystem. Nach Aussage der Verbandsgemeindewerke (Herr Reuter, Herr Utech) bestehen nur noch ausreichende Kapazitäten für die Aufnahme des Schmutzwassers, das in den neuen baulichen Anlagen anfällt, in den Schmutzwasserkanal.

Das Regenwasser der Sporthalle wird bereits über ein offenes Mulden-Grabensystem (Pufferung) in den Kropsbach geleitet. Die Nähe zum Kropsbach als Gewässer 3. Ordnung, das auch topographisch im Tiefpunkt des Plangebietes liegt, ermöglicht hier einfache und wasserwirtschaftlich sinnvolle Lösungen.

Für die neuen baulichen Anlagen sind daher im Rahmen der Gebäude- und Freiflächenplanung folgende Ziele zu beachten:

- Abführung des Schmutzwassers in den Schmutzwasserkanal, der in der Straße „An der Steinmühle“ liegt.
- Nutzung von Regenwasserbewirtschaftungsmöglichkeiten auf den Grundstücken. Dazu zählen:
  - Begrünung von Dächern (insbes. Flachdächer, Pultdächer),
  - Anlage von Mulden (Pufferung) oder kleinen Teichen (Pufferung und Gestaltung) für die Sammlung von Regenwasser mit Anschluss eines Überlaufes an den Kropsbach (aufgrund der öffentlichen Besitzverhältnisse kann von jedem Grundstück ein Anschluss an den Kropsbach sichergestellt werden),
  - Bau von Zisternen und Installation eines zweiten Wasserkreislaufes für die Brauchwassernutzung (Toilettenspülung, Bewässerung Freianlagen). Dieser zweite Wasserkreislauf stellt insbesondere aufgrund des hohen Brauchwasserbedarfs ( u.a. ca. 40 Pflegeplätze !!!) eine sinnvolle Lösung dar.

Im Bebauungsplan werden dazu im Rahmen des bodenrechtlich zulässigen Festsetzungsumfangs entsprechende Regelungen getroffen (vgl. Punkt 5.7). Neue öffentliche Anlagen für die Abwasserbeseitigung sind nicht vorgesehen und erforderlich.

Dabei ist anzumerken, dass die Gemeinde Maikammer nahezu alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes besitzt und folglich auch weitergehende Möglichkeiten hat, im Rahmen der Umsetzung der Bauvorhaben die o.g. Ziele zu regeln.

## **5.0 Begründung wesentlicher Festsetzungen**

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen basieren auf dem städtebaulichen Konzept als Ergebnis der bisherigen Planungen und intensiven Abstimmungen.

Die Festsetzungen umfassen überwiegend Regelungen für die Neubebauung im Rahmen der geplanten Nutzungen Altenpflege, Lebensräume und Regionale Schule. Die vorhandenen Nutzungen bzw. baulichen Anlagen (Gewerbe-/Winzerbetrieb, Sporthalle und Teile der Steinmühle) werden entsprechend ihren heutigen bzw. künftigen Anforderungen integriert.

Dabei ist anzumerken, dass sämtliche Flächen im Plangebiet mit Ausnahme des Winzeranwesens im Besitz der Gemeinde sind, so dass im Zuge der erstmaligen baulichen Entwicklung und Gestaltung auch weitergehende Regelungen durch städtebauliche Verträge oder durch Auflagen in den Grundstückskaufverträgen bzw. Erbbaurechtsverträgen getroffen werden können.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen verfolgen daher vor allem das Ziel einer nachhaltig geordneten Weiterentwicklung.

Die Gliederung wird in Anlehnung an den Aufbau der Baunutzungsverordnung sowie der Planzeichenverordnung vorgenommen.

## **5.1 Art der baulichen Nutzung**

### **(Gegliedertes) Mischgebiet<sup>7</sup>**

Innerhalb des Plangebietes werden künftig zwei zueinander verträgliche Funktionsschwerpunkte entwickelt.

Im Norden wird ein Mischgebiet festgesetzt, das gemäß den beabsichtigten (Altenpflege, Generationenwohnen) und vorhandenen (Gewerbe-/Winzeranwesen) Nutzungen sowie in der Zuordnung zu dem weiter im Norden anschließenden allgemeinen Wohngebiet entsprechend gegliedert wird.

Dabei sind im gesamten Mischgebiet die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO allgemein und gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig. Dies betrifft die Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese Nutzungsarten sind städtebaulich an diesem Standort mit dem internen und externen Nutzungsgefüge (u.a. Verkehrserschließungssituation, Lärmbelastungen insbesondere zu Nachtzeiten) unverträglich und folglich auszuschließen

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO wird für den nördlichen Teil des Mischgebietes mit den Ordnungsziffern MI1 – MI3 (Altenpflege und

---

<sup>7</sup> Die erste Änderung umfasste u.a. die Änderung der Art der baulichen Nutzung. Ursprünglich war ein allgemeines Wohngebiet mit besonderen Zulässigkeitsregelungen für das Gewerbe-/Winzeranwesen vorgesehen (§ 1 Abs. 10 BauNVO). Wegen erheblichen Bedenken seitens der Landwirtschaftskammer, des Weinbauvereins, der Gewerbeaufsicht als auch des betroffenen Eigentümers wird als Art der baulichen Nutzung ein gegliedertes Mischgebiet festgesetzt (vgl. dazu auch Anlage XX).

Generationenwohnen) festgesetzt, dass in diesem Baugebietsteil keine (nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe zulässig sind und im Baugebietsteil mit der Ordnungsziffer MI4 sind keine Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Diese Festsetzung berücksichtigt somit die aktuelle und künftig beabsichtigte Nutzungsausübung auf dem Anwesen Heilweck (Ordnungsziffer MI4). Ein Dorfgebiet (MD) wird für das Anwesen Heilweck deshalb nicht festgesetzt, weil die gegenwärtige aktive Nutzung mehr gewerblicher Art ist (= Schlosserei, Maschinenlager, Reparaturwerksatt) und das Anwesen an diesem Standort nicht der typischen Erzeugung/Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte dient. Durch die Festsetzung als Mischgebiet ergeben sich auch hinsichtlich dem hier relevanten Störgrad Lärm (relevante Geruchsbelästigungen treten grundsätzlich nur bei Viehhaltung auf !) keine Nachteile gegenüber einem Dorfgebiet, das an dieser Stelle weder von der städtebaulichen Zielrichtung seitens der Gemeinde gefestigt noch künftig „einzelparzellenbezogen“ entwickelt werden soll. Es wird auch nochmals deutlich darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan „In der Hub“, der mit der Inkraftsetzung dieses Bebauungsplan geändert bzw. für diesen Teilbereich ersetzt wird, das Anwesen Heilweck als Mischgebiet festgesetzt und somit auch bislang eine typisch landwirtschaftliche Nutzung unzulässig war.

Für die geplanten Anlagen im Norden des Baugebietes (MI1 – MI3: Altenpflege und Generationenwohnen) ergeben sich grundsätzlich gegenüber der zuerst vorgesehenen Festsetzung (WA) keine Nachteile. Der Unterschied liegt nur darin, dass die Schutzbedürftigkeit bzw. der Schutzanspruch für die Funktion „Wohnen“ nun per Baugebietsart (MI) geringer ist und zwar um einen (vorgegebenen) Immissionsricht- bzw. Orientierungswert von 5 dB(A).

Bei der ursprünglichen Lösung (WA) wären mögliche Beeinträchtigungen/Störungen der sogenannten „Unzumutbarkeitsschwelle“ unterworfen und folglich flexibler, aber auch strittiger zu handhaben gewesen. Dabei gilt auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Zum Schutz der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung wird das Baugebiet gemäß den Möglichkeiten nach § 1 Abs. 4 BauNVO zusätzlich gegliedert. Demnach sind vor allem (sonstige), das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Mischgebiet mit der Ordnungsziffer MI1 – MI3 unzulässig. Damit wird im Grunde eine Hauptnutzung, die der allgemeinen Zweckbestimmung eines Mischgebietes dient, in diesem Teilbereich ausgeschlossen. Dies ist rechtlich zulässig. Denn bei der Gliederung muss nicht jeder Teilbereich des gegliederten Baugebietes die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung erfüllen, sondern nur das gegliederte Baugebiet als Ganzes. Denn sonst würden die mit der Gliederungsmöglichkeit verfolgten städtebaulichen Ziele nicht erreicht werden können (vgl. dazu Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 9. Auflage, S, 124, Rd.-Nr. 83.1).

Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch, dass die Gliederung nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen kann. Zu den städtebaulichen Gründen zählen hier vor allem Belange des Umwelt- bzw. Immissionsschutzes (vgl. dazu Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 9. Auflage, S, 125, Rd.-Nr. 84).

Insgesamt werden mit diesen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung eine planungsrechtlich abgesicherte und in der Praxis gut handhabbare Lösung für die Bewältigung dieses Nutzungsgefüges geschaffen.

Abschließend bleibt anzumerken, dass gerade für die Baugebietsfläche MI1 – MI3 (Altenwohnen, Generationenwohnen) weitere Feinsteuerungen im Rahmen

öffentlich-rechtlicher (vgl. § 11 BauGB) oder privatrechtlicher Verträge möglich sind, da die Gemeinde im Besitz dieser Flächen ist und somit auf die erstmalige Erstellung der Bauvorhaben Einfluss nehmen kann. Daher dienen diese Festsetzungen aus gegenwärtiger Sicht einer nachhaltigen Sicherung oder Weiterentwicklung.

In Anbetracht der Baugebietsänderung sowie der gemeindlichen Einflussnahme für den Bereich MI1 - MI3 werden auch keine Festsetzungen über die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen getroffen.

## 5.2 Flächen für den Gemeinbedarf sowie Sport und Spielanlagen

Im südlichen Bereich wird eine größere Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche liegt die vor ca. 5 Jahren errichtete Sporthalle der Gemeinde Maikammer (vgl. auch Bebauungsplan „Am Leimenweg“). Der Bau einer Regionalen Schule (7.-10. Klasse) ist nach gegenwärtigem Stand entsprechend dem städtebaulichen Konzept vorgesehen. Dazu müssten der Bauhof weichen und an einem anderen Standort neu errichtet sowie die Parkplätze zwischen Bauhof und Sporthalle neu disponiert werden.

Bauplanungsrechtliche Voraussetzung für diese „Art“ der Flächenfestsetzung ist, dass die (baulichen) Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen und nicht mit privatwirtschaftlichem Erwerbszweck betrieben werden.

Für Schulen i.V. mit Sportanlagen sind die o.g. Voraussetzungen i.d.R. im vollen Umfang erfüllt.

Da die Gemeinde im Besitz der Flächen ist, wird durch diese Festsetzung auch kein bodenrechtlicher Übernahme-/Entschädigungsanspruch gemäß § 40 BauGB ausgelöst, so dass eine zeitnahe Umsetzung möglich wird.

Anmerkung: Die Festsetzung dieser Anlagen innerhalb eines z.B. WA-Gebiets gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO scheidet aus, da Schulen grundsätzlich nicht unter diesen Anlagenbegriff fallen und sich die Anlagen aufgrund ihrer Größe nicht unterordnen.

Gemäß dem Bestimmtheitsgebot des Bebauungsplans sind die Anlagen für den Gemeinbedarf konkret zu benennen. Demnach wird in der Planzeichnung festgesetzt, dass im nördlichen Anschluss an die bestehende Sporthalle der Bau einer Schule zulässig ist. Die Differenzierung in einen Schulbereich 1 und einen Schulbereich 2 erfolgt wegen unterschiedlichen Höhenfestsetzungen.

Die Sporthalle wird „nachrichtlich“ übernommen.

Wegen den geringen räumlichen Dispositionsmöglichkeiten des Schulgebäudes werden insbesondere zur Schaffung von Raumqualitäten (Platzbildung i.V. mit Straße „An der Steinmühle“) sowie der bestmöglichen Schonung rückwärtiger Freiräume (Kropsbachau) weitergehende Festsetzungen getroffen (vgl. überbaubare Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung).

Zur Sicherstellung eines geordneten Nutzungsgefüges werden für die nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf weitere Konkretisierungen für die Nutzung getroffen. So werden (Grün-)Flächen für die Anlage eines Schulhofes/Schulgartens und Freisportanlagen sowie Flächen für die Anlage (notwendiger) Stellplätze festgelegt. Die Anzahl der Stellplätze berücksichtigt den weitgehenden Wegfall der bisherigen Stellplätze sowie den Neubedarf durch die Schule.

Diese (öffentlichen) Stellplätze könnten grundsätzlich auch als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Planzeichen Nr. 6.3 nach PlanzV) festgesetzt werden.

#### Fläche für Versorgungsanlagen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf

Die Wärmeversorgung der Sporthalle übernimmt gegenwärtig ein Heizsystem mit Holz-Pellet-Feuerung. Dieses Heizsystem befindet sich an der Westseite der Sporthalle. Im Zuge der geplanten Angliederung einer Regionalen Schule ist ein weiterer Ausbau regenerativer Energiesysteme in Form eines Nahwärmeverbundnetzes beabsichtigt. Damit könnten mittelfristig vor allem weitere öffentliche Gebäude/Einrichtungen in räumlicher Nähe angeschlossen werden (u.a. Schwimmbad, Altenpflege, Generationenwohnen, Wohnstätte des Pfalzlinikums). Demnach soll diese geplante und spezielle Versorgungsanlage (= Heizzentrale für Nahwärmeversorgung) eine plangebietsübergreifende Bedeutung erhalten und nicht als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO errichtet und betrieben werden. Die Anlage wird eine Eigenständigkeit haben und keine Nebenanlage von einer Hauptanlage werden. Daher scheidet die Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO aus und es bedarf einer konkreten Flächenfestsetzung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V. mit der Plandarstellung nach Anlage 7 der PlanzV, zumal zum gegenwärtigen Zeitpunkt der grundsätzliche Standort und die ungefähre Größenordnung der Anlage feststeht.<sup>8</sup> Es wird daher eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Nahwärme“ von insgesamt 300 qm (15 m x 20 m) im Anschluss an die Westseite der Sporthalle festgesetzt.

Die Errichtung und der Betrieb dieser neuen Heizzentrale auf der Basis erneuerbarer Energien (Holzhackschnitzel) und in Kombination mit einem Gas/Öl-Kessel soll in Kooperation bzw. der Trägerschaft mit den Pfalzwerken erfolgen. Nach Mitteilung der Pfalzwerke wird diese Nahwärmeversorgung folgende Leistungswerte<sup>9</sup> haben:

Holzessel:           0,9 MW und  
Öl/Gas-Kessel:     3,0 MW

Für die Errichtung der Anlagen (Kessel-/Betriebsgebäude, Tanks) wird nach gegenwärtigem Planungsstand eine Flächengröße von rund 200 qm benötigt. Da ein exakter, flächengenaue Standort noch nicht feststeht, wird durch die Vergrößerung auf 300 qm eine planerische Flexibilität vorgesehen.

Die Kubatur für das Kessel-Betriebsgebäude wird gegenüber der Sporthalle deutlich untergeordnet sein (Höhe ca. 4.0 Meter), so dass sowohl hinsichtlich der Leistungswerte als auch der Dimensionierung der baulichen Anlage keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, zumal sensible Nutzungen (Wohnen) in direkter Nachbarschaft weder existieren noch zulässig sind. Der Schornstein muss - wie bei allen Gebäuden üblich - im offenen Zug enden und wird daher die Höhe der Sporthalle überschreiten.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet unterschiedlich festgesetzt.

<sup>8</sup> Vgl dazu Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 9. Auflage, S. 831 ff.

<sup>9</sup> Mit diesen Leistungswerten bedarf es keiner zusätzlichen Genehmigung nach BImSchG (hier: Anhang Nr. 1.2, Spalte 2 zu § 2 der 4. BImSchV)

Im gesamten WA-Gebiet wird durch die Maßfaktoren

- Grundflächenzahl (GRZ) und
- Höhe der baulichen Anlagen

die zulässige horizontale und vertikale Dichte bestimmt.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf werden nur Bauhöhen festgesetzt. Die horizontale Dichte (Grad der Überbauung) wird indirekt durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt, da weder eine Grundflächenzahl noch eine absolute Größe der zulässigen Grundflächen für diese baulichen Anlagen (Schulgebäude, Sporthalle) sinnvoll und zur Zeit möglich sind. In diesem Fall ist das Gebot der planerischen Zurückhaltung geboten und gerechtfertigt.

Durch diese Festsetzungsparameter wird die Baudichte sowie der Rahmen für die Kubatur der Gebäude (horizontale und vertikale Dichte) hinreichend im Sinne eines geordneten Städtebaus bestimmt.

### **Grundflächenzahl (GRZ) für das Mischgebiet MI1-MI3 und MI4**

Als GRZ wird für das gesamte **MI - Gebiet** das zulässige Höchstmaß von 0,6 festgesetzt. Mit diesem Höchstwert wird der baulichen Nutzung und der damit verbundenen Dichte (Altenpflege, Generationenwohnen, Anwesen Heilweck) Rechnung getragen. Die Überschreitung dieser GRZ durch (Neben-)Anlagen obliegt den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO. Dies ist für die Funktionsfähigkeit aller im MI Gebiet liegenden Anlagen erforderlich. So sind z.B. im Bereich des Generationenwohnen Tiefgaragen mit entsprechenden Zufahrten sowie Stellplätze vorgesehen.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung einer zulässigen Gebäudehöhe stellt für die Bestimmung der dritten Dimension gegenüber der Festsetzung von z.B. Vollgeschossen eine viel präzisere Vorgabe dar.

Die Bauhöhen werden in dem MI-Gebiet und für die baulichen Anlagen auf der Fläche für den Gemeinbedarf durch maximal zulässige Gebäudehöhen unterschiedlich bestimmt. Die Festsetzung von maximalen Firsthöhen ist aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes geboten (vgl. dazu § 16 Abs. 3 BauNVO). Denn die Ortsrandssituation sowie die beidseitig vom Kropsbach leicht ansteigende Topographie stellen gewisse Anforderungen an die Höheneinbindung von Baukörpern. Zudem nahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen die Stellungnahmen der im Norden berührten Anwohnern hinsichtlich der genauen und mäßigen Festsetzung von Bauhöhen ein großes Gewicht ein.

Die Höhenfestsetzungen erfolgen bezüglich dem (unteren) Bezugspunkt differenziert.

Für die Bereiche MI1 und MI2 werden aufgrund der bewegteren Topographie und einer Bautiefe von 120.00 m – gemessen von der Erschließungsstraße „An der Oberkante“ – als Bezugspunkt absolute Höhen über Normalnull (ü. NN) auf der Grundlage der vorliegenden Gebäudevorplanung festgesetzt.

Für den mit **MI1** bezeichneten Baugebietsteil (geplante Anlage für Altenpflege) wird eine Gebäudehöhe von **max. 170,50 Meter** ü. NN und für den mit **MI2** bezeichneten Baugebietsteil (geplantes Generationenwohnen) eine zulässige Bauhöhe von **max. 171 Meter** ü. NN festgesetzt. Für das Generationenwohnen wird zusätzlich festgesetzt, dass diese Höhe für untergeordnete Gebäudeteile (u.a. Treppenhaus mit Fahrstuhl) bei bis zu 5 % der tatsächlich überbauten Grundfläche eine Höhe von max. 172,5 m ü. NN betragen darf.

Begründung Höhenbezugspunkt:

In einem topographisch bewegten Gelände mit größeren Bauflächen – wie hier der Fall - sind grundsätzlich Bezugspunkte, die sich auf das natürliche bzw. nach Baumaßnahmen hergestellte Gelände beziehen besser für die bauliche Geländeanpassung geeignet als starre Bezugspunkte, zumal die Baumaßnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde als Grundstücksbesitzer durchgeführt werden müssen.

Da jedoch die Öffentlichkeit wiederholt (erstes und erneutes Beteiligungsverfahren) zu dieser flexibleren Festlegung kritisch Stellung nahm, werden zugunsten einer besseren Sicherheit und Transparenz der Öffentlichkeit die max. zulässigen Bauhöhen als absolute Höhen über NN festgesetzt. Für das Gelände wurde im Rahmen der Bauplanung ein Höhenplan mit zahlreichen Höhenkoten durch das Vermessungsbüro Schweickart & Vatter (Neustadt) erstellt. Die dort eingemessenen Höhenpunkte wurden dem Bauleitplaner am 02. Dezember 2008 durch das Vermessungsbüro schriftlich bestätigt (erstellt über SAPOS – GPS-Referenzsystem der Vermessungsverwaltung RLP).

Als Anhalt für die Beurteilung der Festsetzung der zulässigen Bauhöhen können Höhenkoten herangezogen werden, die in ca. 5 Meter Entfernung von den nördlich abgrenzenden Wohngrundstücken liegen. Der durchschnittliche Wert entlang dieser Linie liegt bei rund 162 Meter ü NN. Dies bedeutet, dass die bauliche Anlage des Altenpflegeheims - bezogen auf diese Höhenlinie - eine wahrnehmbare Bauhöhe von ca. 8,50 Metern und die Anlage für das Generationenwohnen eine Höhe von ca. 9,0 Metern aufweisen wird. Die Überschreitung dieser Höhe wird möglicherweise für den freistehenden Treppenhauturm mit integriertem Fahrstuhl beim Generationenwohnen (MI2) erforderlich. Denn je nach Fahrstuhltechnik (hydraulisch gedrückt oder mit Seil gezogen) sind eventuell Aufbauten erforderlich. Dabei wird diese Überschreitung in der Flächendimension stark eingeschränkt und darf max. 5% der tatsächlich überbauten Grundfläche betragen. Die tatsächlich überbauten Grundflächen für das Generationenwohnen betragen rund 1.000 qm, so dass nur bei 50 qm diese Überschreitungen durch Nebenanlagen zulässig sind.

Gemäß dem Stand der Gebäudeplanung werden die wahrnehmbaren Bauhöhen über Oberkante Gelände bei dieser Gesamtanlage (Altenpflege und Generationen) zwischen rund 7.50 Meter (Minimalwert Nordseite) und rund 12.50 Meter (Maximalwert Südseite) betragen.

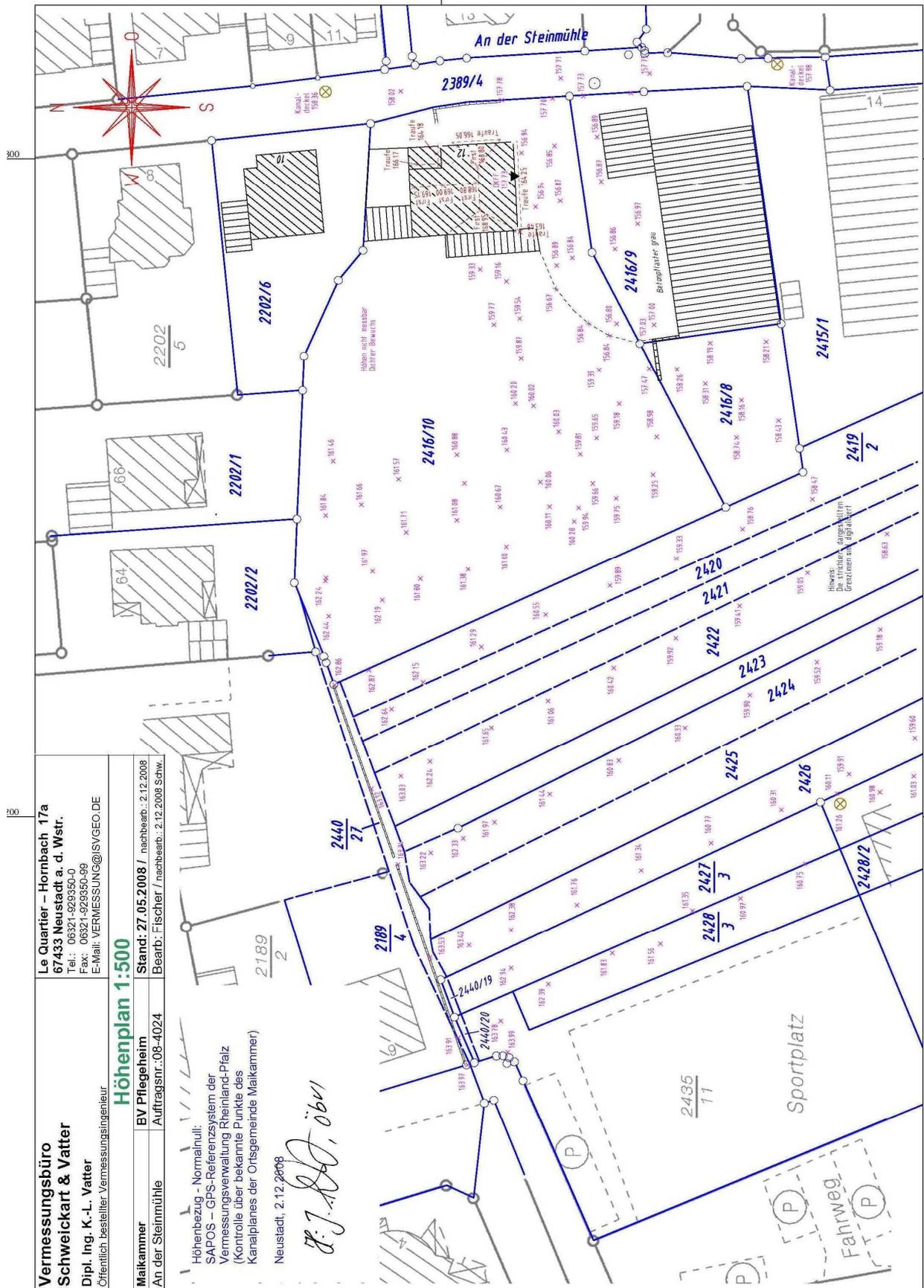
Für die Bereiche MI3 und MI4 (Historische Hauptgebäude der Steinmühle und Anwesen Heilweck) sowie die baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird der (untere) Bezugspunkt auf die Oberkante der fertiggestellten Straßenmitte („An der Steinmühle“), senkrecht gemessen zur Mitte der der Straße zugewandten Seite, bezogen. Die Festlegung dieses Bezugspunktes eignet sich hier wegen den geringeren Bautiefen und der homogeneren Topographie.

Für die Bereiche MI3 und MI4 wird eine max. Gebäudehöhe von 11.50 m bzw. 12.00 m festgelegt.

Für den direkt an MI4 südlich anschließenden Teil der Flächen für den Gemeindebedarf – in der Planzeichnung mit „Schule Bereich 1“ gekennzeichnet – wird die bauliche Gesamthöhe auf 14.00 m festgelegt. Als Begründung für diese leicht höheren Werte lässt sich anführen, dass dieser Bereich auf dem Niveau des Kropsbachs liegt (Tiefpunkt) und sich folglich die Bauhöhen gegenüber der bestehenden Sporthalle und der neuen Bebauung im Norden (noch) unterordnen werden. Ein anderer Grund liegt darin, dass durch diese Bauhöhen auch die Option für die Errichtung eines dreigeschossigen Schulbaus zuzüglich Dachgeschoss offen gehalten wird. Dies ist in Anbetracht möglicher Raumprogrammergänzungen erforderlich.

Für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf - in der Planzeichnung mit „Schule Bereich 2“ gekennzeichnet – wird eine Bauhöhe von 12.00 m festgelegt. In Verbindung mit der leicht ansteigenden Topographie Richtung Sporthalle entspricht dies der festgesetzten Bauhöhe von 11,00 m für den Bereich der Sporthalle. Die Höhe für die Sporthalle wurde von dem gegenwärtigen, noch rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Leimenweg“ übernommen

Abb. 12: Höhenplan (Büro Schweickart & Vatter, Neustadt), ohne Maßstab



## 5.4 Bauweise

In dem Plangebiet wird die Bauweise unterschiedlich festgesetzt.

Für die baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird keine Bauweise festgesetzt, da dies nicht erforderlich erscheint (öffentlicher Grundbesitz, öffentliche Trägerschaft) und gewisse Spielräume für die Projektierung erhalten bleiben sollen. Denkbar wäre die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (offen, aber Gebäude länger als 50 m).

In der Konsequenz richtet sich demnach hier die Bauweise, d.h. das Einhalten oder Nichteinhalten von Grenzabständen nach § 8 LBauO, ansonsten bleibt die Qualifizierung (§ 30 Abs. 3 BauGB) unberührt.

Für die Bereiche MI1 und MI2 wird entsprechend der geplanten Projektierung eine abweichende Bauweise festgesetzt, definiert als offene Bebauung, die eine Gebäudelänge von 50 Meter überschreiten darf.

Für die Bereiche MI3 und MI4 wird die offene Bauweise ohne weitere Einschränkung festgesetzt. Demnach dürfen hier Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser mit einer max. Länge von 50 m errichtet werden. In der Konsequenz bedeutet dies hinsichtlich der bestehenden Halle (MI4, Anwesen Heilweck), die vollständig auf der südliche Grenze steht, dass bei einer Umnutzung zu Wohnen eine Grenzständigkeit nicht mehr zulässig ist. Nebengebäude sind gemäß den Bestimmungen des § 8 LBauO von RLP in der sogenannten seitlichen Abstandsfläche zum Nachbargrundstück zulässig (näheres vgl. dazu Behandlung der Stellungnahme der Fam. Heilweck im Rahmen der 1. erneuten Offenlage).

## 5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen hat eine wesentliche städtebauliche Funktion. Sie definieren auf der einen Seite die Flächen, auf denen das Grundstück baulich genutzt werden darf und auf der anderen Seite indirekt die nicht überbaubaren Grundstücksteile, die in der Regel gärtnerisch genutzt werden.

Mit dieser Festsetzung ergeben sich somit geordnete Bau- und Freiraumbereiche und ein ablesbares Raumgefüge.

Im gesamten Baugebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgelegt. Insbesondere im Bereich MI1 – MI3 werden sogenannte Einzelbaufenster festgesetzt, mit dem Ziel der Vermeidung größerer räumlich zusammenhängender Baukomplexe.

Für die räumliche Ausbildung des Vorplatzes an der Schule wäre auch der Einsatz von Baulinien möglich. In Anbetracht der Herrschaft der Gemeinde über Grund und Boden wurde von dieser starken Selbstreglementierung abgesehen, zumal im Rahmen der Gebäudeplanung auch Rücksprünge von mehreren Metern keinen Einfluss auf die Platzraumqualitäten haben werden. Ein Überschreiten der Baugrenze ist nur für untergeordnete Bauteile im geringfügigen Umfang (max. 1,50 m) möglich. Damit wird im vorderen Bereich eine Mindesttiefe des Platzes gesichert.

In den anderen Bereichen sind streng gefasste öffentliche Platz- oder Wegeräume aus städtebaulichen Gründen nicht zu rechtfertigen.

Die Dimensionierungen der überbaubaren Grundstücksflächen in den Gebieten MI1 – MI3 ergeben sich aufgrund der Gebäudeplanung.

Bei MI4 wird das Baufenster am Bestand und an den rückwärtigen Nutzungsabsichten ausgerichtet. Dieses Baufenster ändert nichts daran, dass z.B. bei einer Nutzungsänderung zu Wohnen eine Bebauung der Südgrenze mit Wohngebäuden unzulässig wird. Denn die Zulässigkeit für eine Grenzbebauung ergibt sich einzig aus der bauplanungsrechtlichen Festlegung der Bauweise i.V. mit dem Bauordnungsrecht (§ 8 LBauO von RLP).

## 5.6 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden unterschiedliche Arten von öffentlichen Verkehrsflächen und deren Zweckbestimmungen festgesetzt.

Die bereits bestehende öffentliche Straße „An der Steinmühle“<sup>10</sup> mit einem Querschnitt von ca. 6,0 m wird als öffentliche Verkehrsfläche ohne weitere Differenzierung festgesetzt: Eine Änderung (Querschnitt, Oberflächengestaltung, Begrünung) dieser Verkehrsflächen ist gegenwärtig nicht vorgesehen bzw. nicht abschätzbar.

Die Platzfläche vor der Schule, auf der sich heute ein Parkplatz befindet, wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Vorplatz Schule“ festgesetzt. Dabei ist es natürlich möglich auch die angrenzenden Flächen der Straße „An der Steinmühle“ in die Platzgestaltung mit einzubeziehen.

Ein umfangreicher Abstimmungsprozess mit Winzern bestand bei der verkehrstechnisch erforderlichen und zusätzlichen Anbindung des Plangebiets an die K 32-neu.

Bei der ersten Änderung war vorgesehen, den bestehenden Wirtschaftsweg (Verlängerung Straße an der Steinmühle) entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche auszubauen.

Aufgrund der zahlreichen kritischen Stellungnahmen seitens der Landwirtschaftskammer und vor allem der betroffenen Winzern (15 Betriebe), die in der öffentlichen Widmung des heutigen Wirtschaftsweges erhebliche Konflikte zwischen dem Landwirtschaftsverkehr bzw. dem ordnungsgemäßen Bewirtschaften der Weinberge und dem öffentlichen Verkehr sahen, wurde eine andere Lösung gesucht. Ergebnis ist, dass eine eigenständige Anbindung die äußere Erschließung des Plangebiets sichern soll. Diese verläuft westlich und parallel des heutigen Wirtschaftsweges und ist durch einen schmalen öffentlichen Grünstreifen (1.0 Meter) von diesem abgetrennt. Dazu ist ein Flächentausch zwischen dem Eigentümer des Flurstücks, das direkt westlich an den Wirtschaftsweg angrenzt und der Gemeinde, die im weiteren westlichen Anschluss Flächen besitzt, vorgesehen.

Der Anschluss an die K 32-neu kann verkehrsgeometrisch und verkehrstechnisch so ausgestaltet werden, dass durch entsprechende Spurmarkierungen auch weitgehend Kreuzungen beider Verkehrsarten vermieden werden. Dies kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Eine weitere Änderung hinsichtlich Geltungsbereich und öffentliche Verkehrsflächen betrifft die Herausnahme des Leimenweges aus vergleichbaren Gründen. Der Leimenweg ist gegenwärtig auch als Wirtschaftsweg klassifiziert und sollte

---

<sup>10</sup> Die Straße „An der Steinmühle“ dürfte bis zur Einmündung in den Wirtschaftsweg „Am Leimenweg“ öffentlich gewidmet sein bzw. für den öffentlichen Verkehr genutzt werden (vgl. dazu Stellungnahme der Landwirtschaftskammer im Rahmen der zweiten erneuten Offenlage)

ursprünglich zur Erschließung der öffentlichen Parkplätze (südwestlich der Sporthalle auf der Fläche für den Gemeinbedarf) ebenfalls geringfügig ausgebaut und öffentlich gewidmet werden. Dagegen wurden von der Landwirtschaftskammer und den Winzern ebenfalls negative Stellungnahmen abgegeben.

Daher wird die Erschließung dieser westlichen Parkplätze über eine interne Verbindung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf organisiert werden. Es wird auch darauf hingewiesen, dass keine unbedingte Erforderlichkeit bestünde, sowohl die Parkplatzflächen und auch Grünflächen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf räumlich auszudifferenzieren. Die derart getroffenen räumlichen Regelungen dienen als Informationen zur präziseren Abgabe von Stellungnahmen und Einstellung möglicher Betroffenheiten.

Zur direkten fußläufigen Anbindung der Schule bzw. der Flächen für den Gemeinbedarf an die Schwimmbadstraße (Buslinie, Ortsgemeinde) wird ein Fußweg festgesetzt. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf soll die genaue Fußwegführung der Ausführungsplanung vorbehalten bleiben. Eine entsprechende Festsetzung zur Flächensicherung ist wegen des heutigen und künftigen öffentlichen Flächenbesitzes nicht erforderlich; auch städtebauliche Gründe (unabdingbare Wegführung und Anschlüsse) rechtfertigen kein flächenscharfes Festsetzungserfordernis für einen Fußweg. Für den Anschluss des Fußweges an den Brückenweg (Kropsbach) sowie die Parkplätze im Süden bestehen räumliche Dispositionen.

Die innere Erschließung der Anlage für die Altenpflege und das Generationenwohnen ist Aufgabe des Investors. Diese inneren Erschließungsflächen verbleiben im Privateigentum.

Für eine mögliche rückwärtige Erschließung des Anwesens Heilweck (2. Reihe) besteht ebenso kein städtebauliches bzw. öffentlich-rechtliches Handlungsgebot im Bebauungsplan. Sofern auf der rückwärtigen Parzelle mit eigener Plannummer ein Wohngebäude errichtet werden soll, so ist nach § 6 LBauO von RLP eine Zufahrt bzw. ordnungsgemäße Erschließung vor allem durch Baulast (Eintragung ins Baulastenverzeichnis der KV SÜW) zu sichern.

## **5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden und Natur**

Durch die Planungsmaßnahme findet gegenüber der heutigen Situation u.a. eine zusätzliche Versiegelung (Baukörper, Wege) und eine Veränderung des Vegetationsbestandes statt.

Ein formaler Ausgleich für diese unvermeidbaren Eingriffe ist gemäß dem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Dennoch werden natürlich gemäß der gebotenen Beachtung von Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) städtebaulich sinnvollen Freiraummaßnahmen in diesem Gebiet Rechnung getragen. So soll versucht werden, die Kropsbachaue durch weitere Freilegungsmaßnahmen besser erlebbar zu machen (ökologisch, funktional). Dies liegt auch im besonderen Interesse der Gemeinde. Festsetzungen werden dazu aber weder zeichnerisch noch textlich getroffen, da aufgrund der aktuellen Planung unterschiedliche Möglichkeiten bestehen, die sich erst im Zuge der Gebäude- und Freiflächenplanung für die Schule präzisieren lassen. Grundsätzlich gibt es zwei Varianten der künftigen Führung des Kropsbachs im Bereich der Schule.

Bei Variante 2 wäre es möglich, den Kropsbach nördlich der Schule in einem offenen, natürlichen Bachbett zu führen. Dazu steht eine Gesamtbreite vom 6,0 m zur Verfügung. Bei Variante 1 wird eine „Unterführung“ im offenen Kastenprofil unter der Schule hindurch sowie eine gestalterische Offenlegung im Vorplatz der Schule vorgeschlagen.

Beim Bau der Verbandsgemeindeverwaltung Annweiler wurde diese mehr urbane Lösung hinsichtlich der erlebbaren Integration der Queich überzeugend umgesetzt. In den Stellungnahmen der SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft (13. Oktober, 11. November 2008 und 06. Januar ) wird darauf hingewiesen, dass nur bei einer naturnahen Offenlegung des Kropsbachs gemäß Variante 2 ein (voller) Fördersatz durch die Wasserwirtschaft in Aussicht gestellt wird.

#### Festsetzung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken

Die Stellungnahme der VG-Werke ergab, dass in der Straße „An der Steinmühle“ ein Trennsystem liegt und nur noch ausreichende Kapazitäten beim Schmutzwasserkanal vorhanden sind.

Daher wird im Bebauungsplan – unter Beachtung der Grundsätze des § 2 Abs. 2 LWG von RLP - festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V. mit Nr. 20 BauGB), dass das auf den befestigten, privaten Flächen anfallende und unbelastete Regenwasser bis zu einem Volumen von 35 Liter/pro qm abflusswirksamer Fläche auf den Grundstücken in geeigneter Form zu bewirtschaften ist. Die Art der Bewirtschaftung (Versickerung, Rückhaltung, Nutzung, Kombinationen) wird nicht detailliert festgesetzt und obliegt dem Grundstückseigentümer. Er trägt auch die Verantwortung für eine technisch einwandfreie Ausführung (u.a. Beachtung ATV 138). Für den Überlastfall ist ein Überlauf in den Kropsbach zulässig und entsprechend herzustellen. Auf die Einholung wasserrechtlicher Genehmigungen (untere Landeswasserbehörde, KV SÜW) wird verwiesen.

Da die Gemeinde Maikammer mit Ausnahme des Anwesens Heilweck in der Herrschaft aller Grundstücke im Plangebiet ist, ist eine fachgerechte und kontrollierte Umsetzung dieser Maßnahmen für die Regenwasserbewirtschaftung gewährleistet.

Abb. 13: Varianten Kropsbachführung



Beispiel VG-Verwaltung Annweiler – Fluss Queich

Des weiteren werden Eingrünungsmaßnahmen für den Parkplatz (südwestlicher Pflanzstreifen) und Begrünungsmaßnahmen entlang des geplanten Fußweges (Akzentuierung durch Bäume) festgelegt.

Für die Begrünung der privaten Freiflächen – dies betrifft insbesondere die Anlagen für die Altenpflege und das Generationenwohnen – werden bestimmte Bepflanzungen im Verhältnis zur Grundstücksgröße festgesetzt. Weit effizientere Vorgaben für die Begrünung/Gestaltung dieser privaten Freiflächen kann die Gemeinde Maikammer im Rahmen von Verträgen (städtebauliche Verträge, Kaufverträge) regeln, da sie - wie mehrfach erwähnt - im Besitz dieser Flächen ist.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Form einer eigenständigen Gestaltungssatzung**

Von gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO von RLP wird Abstand genommen, da aufgrund der direkten öffentlichen Einflussnahme (Erstherstellung), dem äußerst geringen Anteil von individuellen Akteuren und der Errichtung ganz unterschiedlicher Bautypologien einerseits kein Regelungsbedarf besteht und andererseits keine einheitlichen Festlegungen möglich sind.

### **6.0 Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **Planungskosten zur Schaffung von Baurecht**

Die Gemeinde trägt zunächst die Kosten für die Schaffung von Baurecht. Die Refinanzierung dieser Kosten ist im Rahmen von Grundstücksverkäufen oder städtebaulichen Verträgen möglich.

#### **Bodenordnung und Erschließung**

Die Durchführung einer gesetzlichen Bodenordnung ist grundsätzlich nicht erforderlich. Das Anwesen der Fam. Heilweck bleibt unverändert. Der Grundstückstausch zum gemeindlichen Erwerb der Flächen, die für den Bau der neuen Erschließungsstraße von der K32-neu erforderlich sind, ist vorbereitet. Die anderen, im Gemeindebesitz befindlichen Flächen sind gemäß den teilweise beabsichtigten Verkäufen bzw. Begründung von Erbbaurecht neu einzumessen. Für den Bau der Schule sind der Bauhof und teilweise der Parkplatz für die Sporthalle zu verlagern.

Der Bau von neuen öffentlichen (Verkehrs-)Erschließungsanlagen wird vor allem für die zusätzliche Erschließung der Sporthalle und Regionalen Schule über die K32-neu erforderlich. Diese Kosten dürften ungeachtet den Regelungen in der kommunalen Erschließungsbeitragssatzung zunächst von der Gemeinde zu tragen sein. Je nach Trägerschaft der neuen Regionalen Schule sind entsprechende Refinanzierungen rechtzeitig zu überprüfen. Gleiches betrifft auch die Herstellung der Platzfläche vor der Schule sowie die Parkplätze im Süden.

Die Ausschöpfung anderer Fördermittel bleibt unberührt.

#### **Auswirkungen auf die vorhandene und geplante technische Infrastruktur**

Das Plangebiet kann bzgl. Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser), Wasserversorgung, Energieversorgung und Kommunikation nach gegenwärtiger Einschätzung an das Netz bestehender Versorgungsträger angeschlossen werden. Ebenfalls ist eine naturnahe Beseitigung des Niederschlagswassers gegeben. Die Errichtung einer Nahwärmeversorgung (Heizzentrale westlich der Sporthalle) als Beitrag, den Anteil erneuerbarer Energien auszubauen, ist besonders positiv hervorzuheben.

## Verkehr

Durch den geplanten Anschluss dieses Bereiches (insbesondere Schule/Sporthalle) an die neue Südumgehung wird die Straße „An der Steinmühle“ grundsätzlich nicht mehr belastet. Zur Vermeidung von Schleichverkehr von/zu der Südumgehung über die Straße „An der Steinmühle“ in/aus dem Ort sind entsprechende Maßnahmen der Verkehrslenkung und der Verkehrsberuhigung (Schulhofvorplatz) zu überprüfen (vgl. auch Vorschläge im Rahmen der städtebaulichen Studie).

Die flächenbezogenen Auswirkungen sind in der nachfolgenden Bilanz zusammengestellt.

## Flächenstatistik

	Größe in m <sup>2</sup>	in %
<b>Größe Plangebiet</b>	30.804	<b>100,00%</b>
<b>Öffentliche Verkehrsflächen (gesamt)</b>	6.116	<b>19,9 %</b>
<b>Davon:</b>		
Bestehende öffentliche Erschließung: Straße „An der Steinmühle“	1.614	
Neue öffentliche Erschließung mit Anschluss an K32-neu inkl. Linksabbiegerspur	3.071	
Vorplatz Schule	1.188	
Fußweg	243	
<b>Mischgebiet</b>	8.941	<b>29,0 %</b>
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>	14.459	<b>46,9 %</b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	988	<b>3,2 %</b>
<b>Fläche für Versorgungsanlagen (Nahwärme)</b>	300	<b>1,0 %</b>