

# Bebauungsplan „Im Eulbusch III“

Ortsgemeinde Maikammer



## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan (§ 9 (8) i.V. mit § 2a Nr. 1 BauGB)

**Stand: Oktober 2018**

**Durchführung:**

Prof. h.c.\* Dr.-Ing. Karl Ziegler

[\* Georgian Technical University, Tbilisi]

Parkstraße 56

67655 Kaiserslautern

**Bearbeitung:**

B.Sc. Maximilian von Versen

B.Sc. Dennis Kwasniok

## Inhaltsverzeichnis

1. Einführung.....	1
2. Ausgangssituation und Planungsanlass .....	2
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	5
4. Verfahren – Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) .....	12
5. Städtebauliches Konzept.....	15
6. Integration wichtiger fachplanerischer Belange.....	20
7. Begründung wesentlicher Festsetzungen .....	25
8. Auswirkungen des Bebauungsplans.....	39

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verortung Plangebiet in der Ortsgemeinde Maikammer (Eigene Darstellung)...	3
Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets „Im Eulbusch III“ .....	4
Abbildung 3: Maikammer LEP IV, Quelle: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV).....	5
Abbildung 4: Maikammer Legende LEP IV, Quelle: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	6
Abbildung 5: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte West.....	7
Abbildung 6: Bevölkerungsprognose der VG Maikammer, Quelle: Anhang Nr. 2 Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020, S. 176 .....	8
Abbildung 7: Wohnbauflächenbedarf der VG Maikammer, Quelle: Anhang Nr. 2 Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020, S. 176 .....	9
Abbildung 8: Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der VG Maikammer, Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Meine Heimat) .....	9
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in der OG Maikammer, Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Meine Heimat) .....	10
Abbildung 10: Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs 2015 – 2030 für die OG Maikammer als Anlage zum Schreiben (19.12.2017) des Verbandes „Region Rhein-Neckar“ über die Teilfortschreibung des Plankapitels „Wohnbauflächen“ .....	11
Abbildung 11: Übersicht des Flächentauschs der Wohnbauflächen "Im Letten" mit den Flächen "Im Eulbusch III" .....	13
Abbildung 12: Räumlicher Geltungsbereich (blau) der 4. Änderung Bebauungsplan „Im Eulbusch“ .....	14
Abbildung 13: Darsellung wichtiger (erschließungstechnischer) Rahmenbedingungen mit Einzeichnung von Höhenlinien im Abstand von 1,25 Höhenmetern.....	15
Abbildung 14: Städtebauliches Konzept für Baugebiet "Im Eulbusch III".....	17
Abbildung 15: Vorabzug wasserwirtschaftlicher Begleitplan mit Darstellung der drei Haupteinzugsgebieten – im Plan mit EZG 1 bis EZG 3 bezeichnet, Quelle: ipr Consult Neustadt .....	21
Abbildung 16: Vorabzug wasserwirtschaftlicher Begleitplan mit Darstellung der räumlichen Lage von den drei Zwsichenpuffern mit den Ziffern 1 bis 3 bezeichnet, Quelle: ipr Consult Neustadt .....	22
Abbildung 17: Beispielhafte Gebäudeschnitte mit TH max. 6,5 m und FH max. 10,0 m.....	29
Abbildung 18: Beispielhafter Gebäudeschnitt mit TH max. 7,5 m und FH max. 11,5 m sowie drei Vollgeschossen.....	30
Abbildung 19: Bilanzierung der Wohneinheiten auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption .....	40

## 1. Einführung

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 stellt die Entwurfsfassung dar und berücksichtigt den bisherigen Verfahrensablauf bzw. die Prüfung und/oder Einarbeitung von Belangen, wie folgt:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (November 2017)
- Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (hier: Durchführung eines Scopingtermins im Juni 2017)
- Einarbeitung von wichtigen Fachbelangen
  - des Umweltschutzes auf der Grundlage des Umweltberichtes und
  - der Abwasserbeseitigung (hier vor allem Regenwasser) auf der Grundlage eines wasserwirtschaftlichen Begleitplans

Unter Bezugnahme der inhaltlichen Anforderungen wird die Entwurfsfassung der Begründung in folgende Hauptgliederungspunkte aufgeteilt:

- Ausgangssituation und Ziele des B-Plans
- Planerische Rahmenbedingungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- Kurzerläuterung des städtebaulichen Konzeptes
- Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen und Integration wichtiger Fachbelange in die Planung (Abwägung)
- Begründung wesentlicher Festsetzungen
- wesentliche Auswirkungen des B-Plans mit Statistik

---

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

## 2. Ausgangssituation und Planungsanlass

In der Gemeinde Maikammer besteht eine hohe Nachfrage für die Hauptfunktion Wohnen. Grund dafür sind die positiven Einwohnerentwicklungen der letzten Jahre, die vor allem auf Wanderungsgewinne zurückzuführen sind. Hinzu kommen Wohnraumbedarfe, die sich aus der Eigenentwicklung ergeben. Durch den Trend zu mehr und kleineren Haushalten (Rückgang der Belegungsdichte, Erhöhung der Wohnfläche pro Person) und einem Anstieg von Haushalten mit älteren Personen ergeben sich quantitativ und qualitativ Nachfragestrukturen, die im Bestand nicht mehr gedeckt werden können. Die auch in Maikammer aktiv betriebene Innenentwicklung stößt hier an ihre Grenzen, zumal bis zum Jahr 2035 nach der Prognose des statischen Landesamtes (4. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung) die Einwohnerzahl innerhalb der Verbandsgemeinde um weitere 600 Personen steigen wird. In dem Grundzentrum Maikammer wohnen mehr als 50 % der Bevölkerung, so dass entsprechend den Entwicklungen in der Vergangenheit die Wanderungsgewinne überwiegend in der Gemeinde Maikammer zu erwarten sind.

Die in den letzten Jahren entwickelten Neubaugebiete (z.B. „Im Erb“ und „Im Erb II“) sind komplett bebaut, so dass aktuell ein deutlicher Nachfrageüberhang nach Wohnbaugrundstücken besteht.

Anlass für die Entwicklung des Plangebiets „Im Eulbusch III“ ist daher die Schaffung von dringend benötigten Wohnraum, vorwiegend im Segment der Einfamilienhausbebauung, aber auch für Angebote in Mehrfamilienhäuser als stärker wachsender Markt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Rebfläche mit einer Bruttogröße von rund 4 ha, die in Flächennutzungsplan nur teilweise als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Nach den (noch) aktuellen Zielen der Raumordnung<sup>2</sup> (einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar) darf die Gemeinde Maikammer in ihrem Flächennutzungsplan bis zum Jahr 2020 aber keine neuen Wohnbauflächen mehr ausweisen. Dies bedeutet, dass nur Wohnbauflächen baureif gemacht werden können, die bereits im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellt sind. Die Einhaltung dieser (noch) verbindlichen Ziele der Raumordnung wird durch einen Flächentausch erreicht. Dazu wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

---

<sup>2</sup> Zurzeit liegt ein Entwurf über die Teilfortschreibung des Regionalplans für das Kapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ vor. Danach dürfte die Gemeinde Maikammer bis zum Zieljahr 2030 weitere 3 ha Wohnbauflächen ausweisen.

## 2.1. Einordnung des Plangebiets

Die Gemeinde Maikammer befindet sich im Landkreis Südliche Weinstraße und in der gleichnamigen Verbandsgemeinde Maikammer.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsrandbereich der Gemeinde zwischen dem Alsterweiler Graben (Bach) im Norden und dem Friedhof bzw. der Diedesfelder Straße im Süden. Östlich des Plangebiets grenzt das allgemeine Wohngebiet „Im Eulbusch“ an, das in den 80er Jahren überwiegend für die Einfamilienhausbebauung entwickelt wurde und komplett bebaut ist. Im Westen grenzt an das Plangebiet ein Gebiet, das im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, aber faktisch überwiegend dem Wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern dient (Maxburgstraße). Die Bebauung liegt gegenüber dem Plangebiet rund 5 Meter höher und die Grundstücke besitzen Richtung Plangebiet tiefe, unbebaute Grün- Gartenflächen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines (allgemeinen) Wohngebietes, überwiegend für den Einfamilienhausbau (Doppel- und Einzelhäuser). Auch sollen Flächen festgesetzt werden, auf denen die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern besteht, die sich hinsichtlich ihrer Dichte und Maßstäblichkeit in die individuelle Ein- und Zweifamilienhausbebauung einfügen.

Grundlage für den Bebauungsplanentwurf bildet ein städtebauliches Konzept, das beispielhaft eine Bebauung, Gestaltung und Parzellierung des geplanten Gebiets aufzeigt und unter Punkt 5 näher beschrieben wird.

Abbildung 1: Verortung Plangebiet in der Ortsgemeinde Maikammer (Eigene Darstellung)

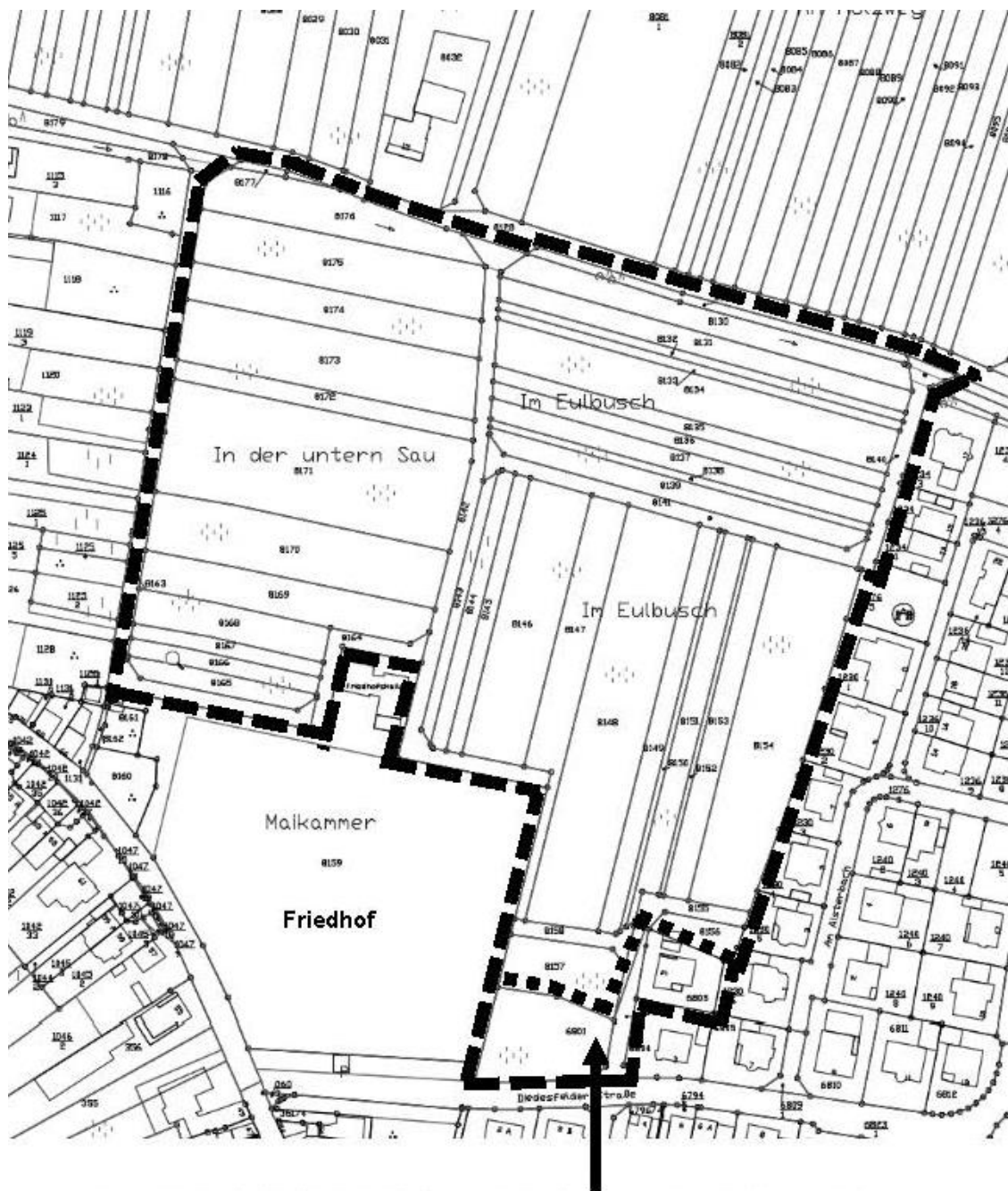




## 2.2 Größe des Plangebiets – Geltungsbereich

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets umfasst 4,2 ha. In den Geltungsbereich sind aber auch bebaute Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Eulbusch“ (vgl. dazu Punkt 4.2) einbezogen. Des Weiteren liegen im Geltungsbereich auch Flächen, die nicht oder nur mittelbar mit der Entwicklung des Wohnbaugebiets verbunden sind. Dazu zählen der Alsterweiler Graben und Flächen für eine potentielle Friedhoferweiterung. Insgesamt beträgt die Größe dieser Flächen rund 0,6 ha.

Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets „Im Eulbusch III“



Abgrenzung des Bereiches für Teiländerung des Bebauungsplans „Im Eulbusch“

### 3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

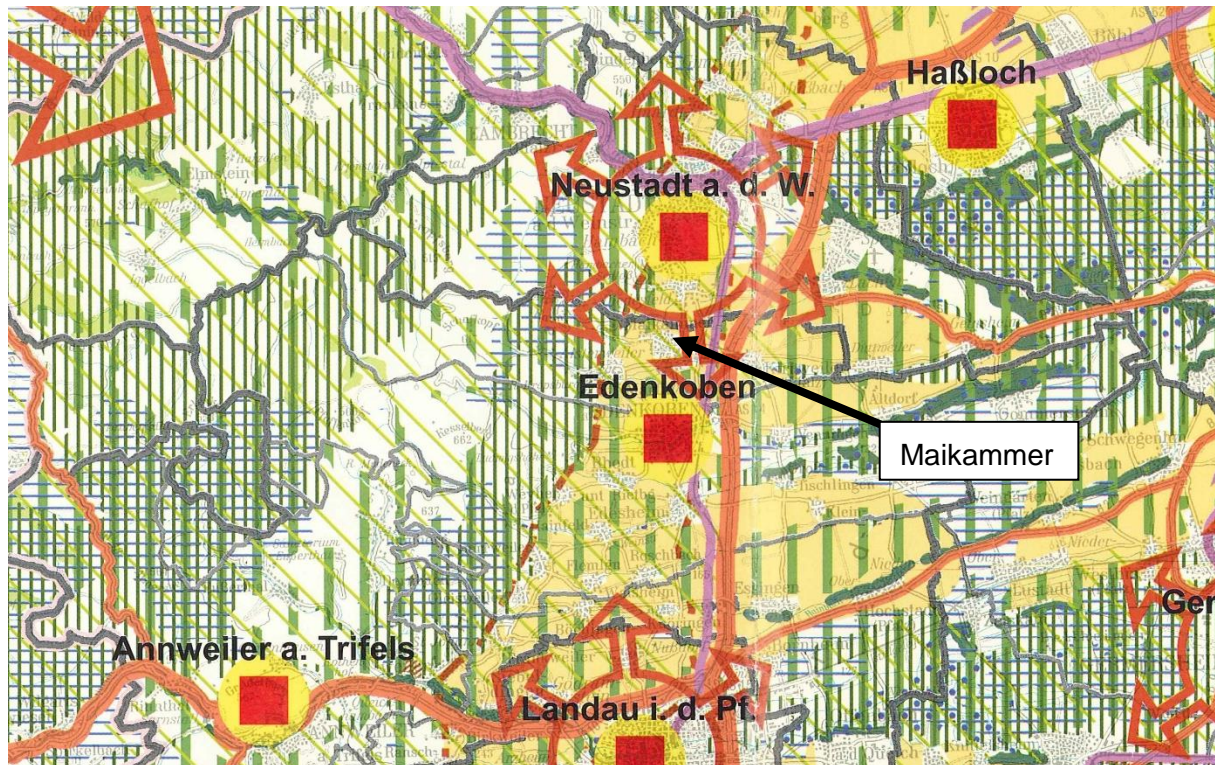
#### 3.1. Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland – Pfalz

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und damit auch dem landesweiten Raumordnungsplan anzupassen.

Das geltende Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) wurde vom Ministerrat am 7. Oktober 2008 beschlossen. Die entsprechende Rechtsverordnung ist am 25. November 2008 in Kraft getreten. Das LEP IV bildet einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes und aller seiner Teilräume. Vor dem Hintergrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der Globalisierung sind die Sicherung der Daseinsvorsorge und der Entwicklung von Räumen sowie die Siedlungsentwicklung inhaltliche Schwerpunkte des LEP IV.<sup>3</sup>

Für die Gemeinde Maikammer bzw. das Plangebiet werden keine speziellen Ziele oder Grundsätze der Raumordnung, die der Planung entgegenstehen könnten, vorgegeben.

Abbildung 3: Maikammer LEP IV, Quelle: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)



<sup>3</sup> Vgl. <https://mdi.rlp.de/de/unsere-themen/landesplanung/landesentwicklungsprogramm/>, Zugriff: 18.10.2017



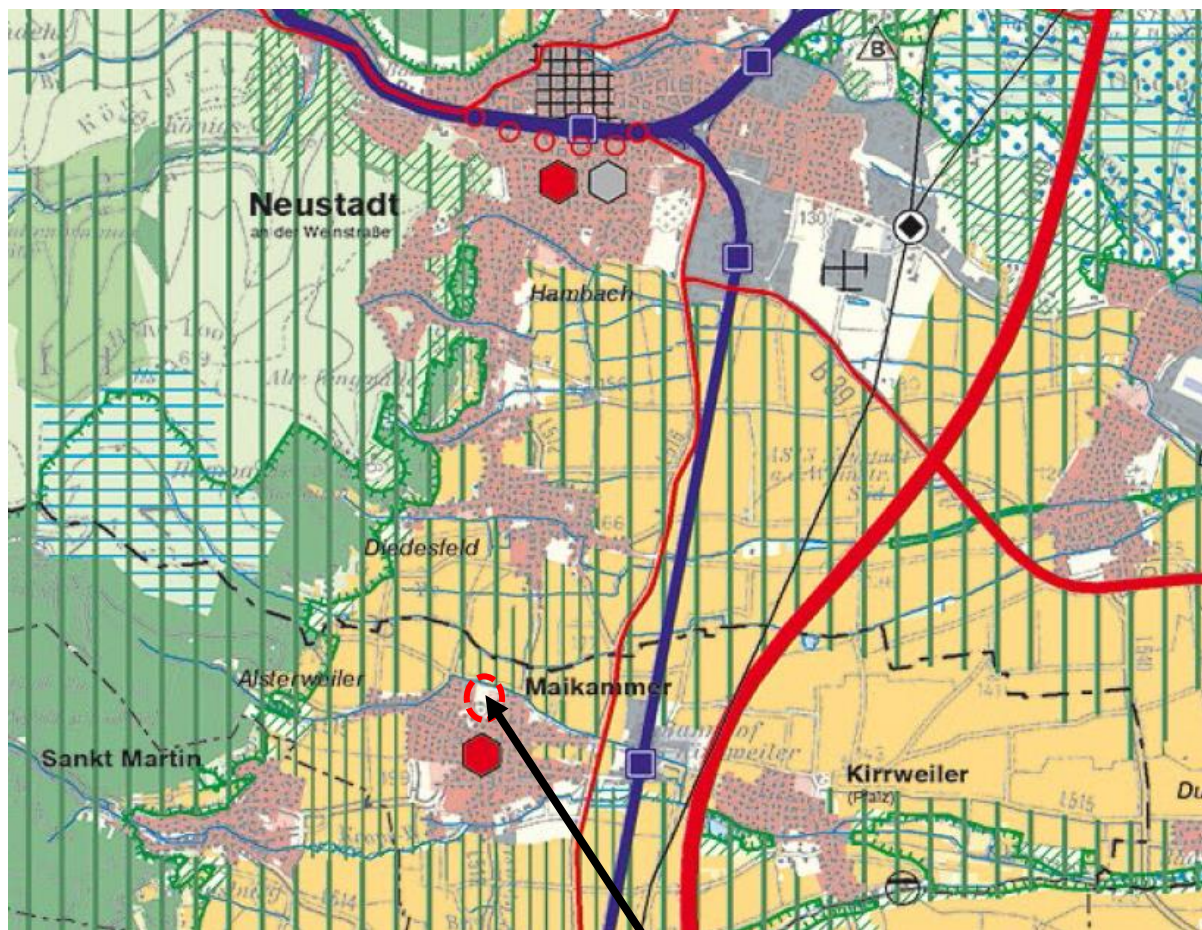
Abbildung 4: Maikammer Legende LEP IV, Quelle: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)



### 3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der Kartenteil West des einheitlichen Regionalplans legt für den Geltungsbereich des Plangebiets keine zeichnerischen, verbindlichen Flächenrestriktionen fest. Das Gebiet ist als weiße Fläche (= restriktionsfrei für potentielle Siedlungserweiterung) dargestellt und wird im Osten, Süden und Westen von bestehenden Siedlungsflächen (rosa), die dem Wohnen dienen, im Norden durch den Alsterweiler Bach, Vorranggebiete für die Landwirtschaft (gelb) sowie einem regionalen Grünzug (grüne Schraffur) umschlossen. Östlich von Maikammer verläuft in einem großen Abstand die L516 als regionale Straßenverbindung sowie die A65 als großräumige Straßenverbindung.

Abbildung 5: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte West



Lage des Plangebiets

## Wohnbauflächenbedarf nach einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar

Jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar steht eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu.<sup>4</sup> Das Grundzentrum Maikammer gehört nicht zu den Kommunen, die auf die „Eigenentwicklung Wohnen“ beschränkt sind.<sup>5</sup> Trotzdem ist eine Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen durch die Flächennutzungsplanung der Kommunen nur zulässig, wenn ein entsprechendes Wohnbauflächendefizit nachgewiesen wird. Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs der VG Maikammer wurde eine Bevölkerungsprognose (Basisjahr 2006) herangezogen. Um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, ist unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesplanung der zukünftige maximale Wohnbauflächenbedarf der Kommunen als Schwellenwert (Ziel) im rheinland-pfälzischen Teilraum vorgegeben.<sup>6</sup> Laut der Bevölkerungsprognose der Universität Mannheim für den Zeitraum 2006 bis 2020 soll die Bevölkerung der VG Maikammer von 8.027 auf 7.260 Einwohnern sinken.

Abbildung 6: Bevölkerungsprognose der VG Maikammer, Quelle: Anhang Nr. 2 Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020, S. 176

Gebietskörperschaft	Bevölkerungsstand 2006	Bev.-Prognose Statistische Landesämter (Kreis Bergstraße: Regionalplan Südhessen)		Bevölkerungsvorausrechnung Universität Mannheim		Bevölkerungswert 2020 (regionalplanerisch modifiziert)			
	31.12.2006	2020	'06-'20 in %	2020	'06-'20 in %	2020	'06-'20	'06-'20 in %	Erläuterung für Modifizierung
Kreis Sudl. Weinstraße	110.211	109.306	-1%	105.730	-4%	106.080	-4.131	-4%	
VG Annweiler am Trifels	17.279	16.342	-5%	16.170	-6%	16.170	-1.109	-6%	
VG Bad Bergzabern	24.426	23.858	-2%	23.210	-5%	23.210	-1.216	-5%	
VG Edenkoben	19.719	19.423	-2%	18.920	-4%	18.920	-799	-4%	
VG Herxheim	14.749	14.797	0%	14.420	-2%	14.780	31	0%	Mittelzentrum
VG Landau-Land	14.050	14.152	1%	13.320	-5%	13.320	-730	-5%	
<b>VG Maikammer</b>	<b>8.027</b>	<b>7.941</b>	<b>-1%</b>	<b>7.260</b>	<b>-10%</b>	<b>7.610</b>	<b>-417</b>	<b>-5%</b>	geringe Bautätigkeit
VG Offenbach an der Queich	11.961	12.793	7%	12.430	4%	12.070	109	1%	kein qual. ÖPNV

Für die VG wurde auf dieser Grundlage ein Wohnbauflächenbedarf von 5 ha (2007-2020) festgelegt. Diesem Wert wird ein Wohnbauflächenpotenzial, das im Rahmen des auf Ebene des Landes Rheinland – Pfalz durchgeführten Kooperationsprojekt „Raum+“ erfasst wurde, von 16 ha gegenübergestellt. Dies bedeutet, dass die VG Maikammer ein (errechnetes) Überangebot von 11 ha besitzt und im Rahmen der Flächennutzungsplanung bis zunächst 2020 als verbindliches Ziel der Raumordnung keine neuen Wohnbauflächen mehr ausweisen darf.

<sup>4</sup> Vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, S. 14

<sup>5</sup> Vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, S. 166

<sup>6</sup> Vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, S. 21



Abbildung 7: Wohnbauflächenbedarf der VG Maikammer, Quelle: Anhang Nr. 2 Wohnbauflächenbilanz Rhein-Neckar 2020, S. 176

Gebietskörperschaft	Komponenten Wohnbauflächenbedarf 2007-2020		Wohnbauflächenbedarf 2007-2020 in ha	Wohnbauflächenpotenzial 2010* in ha
	Bedarf aus Orientierungswert 2020	Ersatzbedarf		
	in ha	in ha		
<b>Kreis Südl. Weinstraße</b>			<b>80</b>	<b>260</b>
VG Annweiler am Trifels	-4	8	4	44
VG Bad Bergzabern	-1	11	10	61
VG Edenkoben	5	9	14	41
VG Herxheim	12	7	19	29
VG Landau-Land	1	9	10	41
<b>VG Maikammer</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>16</b>
VG Offenbach an der Queich	12	6	18	28

Entgegen der Bevölkerungsvorausrechnung blieb die Anzahl der Einwohner in der VG Maikammer in den Jahren 2006 bis 2015 aber weitgehend konstant bzw. wuchs leicht auf 8.102 EW. Die 4. regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes Rheinland – Pfalz prognostiziert bis 2035 einen deutlichen Anstieg der Bevölkerungsanzahl um weitere rund 600 Einwohnern auf dann 8.735<sup>7</sup>. Demnach müsste der Wohnbauflächenbedarfswert für die VG Maikammer an die tatsächliche Einwohnerentwicklung bzw. den daraus resultierenden Wohnflächenbedarf angepasst werden.

Abbildung 8: Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der VG Maikammer, Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Meine Heimat)

Jahr	weiblich	männlich	Insgesamt	Veränderung gegenüber dem Vorjahr
	Anzahl			%
2006	4.084	3.943	8.027	-0,6
2007	4.043	3.938	7.981	-0,6
2008	4.031	3.958	7.989	+0,1
2009	4.017	3.974	7.991	0,0
2010	4.053	4.032	8.085	+1,2
2011	4.072	3.979	8.051	-0,4
2012	4.071	3.964	8.035	-0,2
2013	4.128	3.993	8.121	+1,1
2014	4.081	4.029	8.110	-0,1
2015	4.077	4.025	8.102	-0,1

<sup>7</sup> Vgl. <http://leerstandsrisikorechner-rlp.de/cgi/prognose.pl?kommune=33706&lk=337&button=prognose&source=splash&categoryId=0>, Zugriff: 03.01.2018



Beim Betrachten der Entwicklung innerhalb der Verbandsgemeinde für die drei Ortsgemeinden ist festzustellen, dass die Einwohnerzahl in Maikammer zwischen den Jahren 2006 bis 2016 um 300 EW stetig wuchs, während in den beiden kleineren Gemeinden St. Martin und Kirrweiler im gleichen Zeitraum insgesamt Verluste von 226 Einwohnern zu verzeichnen waren.

Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in der OG Maikammer, Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Jahr	weiblich	männlich	Insgesamt	Veränderung gegenüber dem Vorjahr
	Anzahl			%
2006	2.087	1.994	4.081	-1,3
2007	2.066	2.004	4.070	-0,3
2008	2.054	2.003	4.057	-0,3
2009	2.065	2.016	4.081	+0,6
2010	2.122	2.076	4.198	+2,9
2011	2.166	2.060	4.226	+0,7
2012	2.165	2.058	4.223	-0,1
2013	2.205	2.078	4.283	+1,4
2014	2.213	2.120	4.333	+1,2
2015	2.225	2.135	4.360	+0,6
2016	2.238	2.143	4.381	+0,5

In Anbetracht dieser divergierenden EW-Entwicklungen innerhalb der Verbandsgemeinde ist auch künftig zu erwarten, dass der prognostizierte Zuwachs von rund 600 EW sich auf Maikammer konzentrieren wird.

#### Entwurf zur Teilfortschreibung des Kapitels 1.4 „Wohnbauflächen“ im einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar

Im Dezember 2017 wurden vom Verband Region Rhein-Neckar die jeweiligen Gebietskörperschaften (bis zur Ebene der Verbandsgemeinden) angeschrieben und über die neue Methodik zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs bis zum Zieljahr 2030 informiert. Eine wichtige Änderung ist, dass die rechtsverbindlichen Schwellenwerte jetzt bis zur Ebene der einzelnen Ortsgemeinden vorgegeben werden. Aktuell werden die Schwellenwerte für die zulässige Ausweisung von Wohnbauflächen nur bis Ebene der Verbandsgemeinden vorgegeben und jede Verbandsgemeinde kann innerhalb ihres Gebietes die Bedarfswerte auf die Ortsgemeinden nach eigenen Maßstäben verteilen.

Mit der Einführung des neuen Verfahrens wird der Bedarfswert auch in Abhängigkeit zur funktionalen Bedeutung einer Gemeinde unterschiedlich hoch angesetzt. Dabei wird unterschieden in<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Gemäß dem Ziel unter Punkt 1.4.2 des Entwurfs zur Teilfortschreibung

1. Gemeinden mit der Funktionszuweisung „Eigenentwicklung Wohnen“ (Zuwachsfaktor 0,8 % der vorhandenen Wohneinheiten pro 5 Jahren)
2. Gemeinden mit der Funktionszuweisung „Eigenentwicklung Wohnen mit Zusatzbedarf“ (Zuwachsfaktor 1,8 % der vorhandenen Wohneinheiten pro 5 Jahren) und
3. Gemeinden mit der Funktionszuweisung „Siedlungsbereich Wohnen“ (Zuwachsfaktor 2,8 % der vorhandenen Wohneinheiten pro 5 Jahren)

Innerhalb der Verbandsgemeinde Maikammer werden die Gemeinden St. Martin und Kirrweiler der Kategorie 1 (= Eigenentwicklung Wohnen) und das Grundzentrum Maikammer der Kategorie 3 (= Siedlungsbereich Wohnen) zugeordnet.

Aufgrund dieser Zuordnungen und unter Beachtung vorhandener Wohnbauflächenpotentiale zum Stichtag 13.12.2017 (= Stand aus RAUM+Monitor) dürfen die Gemeinden St. Martin und Kirrweiler bis zum Zieljahr 2030 keine neuen Wohnbauflächen im FNP ausweisen. Maikammer dagegen darf bis zum Jahr 2030 zusätzlich 3,0 ha ausweisen.

Abbildung 10: Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs 2015 – 2030 für die OG Maikammer als Anlage zum Schreiben (19.12.2017) des Verbandes „Region Rhein-Neckar“ über die Teilfortschreibung des Plankapitels „Wohnbauflächen“

Anlage

## Maikammer

Strukturraum	Zentralörtliche Funktion	Wohnfunktion
Verdichtete Randzone	Grundzentrum RP	Siedlungsbereich W

### Wohnbauflächenbedarf

Beispielhafte Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die kommunale Flächennutzungsplanung (Zieljahr 2030)

Einwohner (31.12.2015)	Zuwachsfaktor (für 5 Jahre)	Laufzeit des FNP	Belegungsdichte (EW je WE)	Siedlungsdichte (WE je ha)	WE-Bedarf in 5 Jahren	Flächenbedarf in 5 Jahren (ha)*	Flächenbedarf in 15 Jahren (ha)*
4.360	2,8%	15 Jahre	2	25	61	2,4	7,3

\*Die Werte wurden zwecks einer besseren Lesbarkeit auf eine Nachkommastelle gerundet.

### Berechnungsformel:

$$\frac{\text{EW (Zeitpunkt der FNP - Aufstellung)} \cdot \text{Zuwachsfaktor (in \%)} \cdot \text{FNP - Laufzeit (Anzahl der Jahre)}}{\text{durchschnittliche Belegungsdichte (EW je WE)} \cdot \text{Siedlungsdichte (WE je ha)} \cdot 5}$$

### Wohnbauflächenpotential

Ermittlung anhand der Angaben im Raum+Monitor (Abruf 13.12.2017)

Innenpotentiale (ha)* > 2.000 qm	Außenreserven (ha)* > 2.000 qm	Baulücken (ha)* < 2.000 qm (nicht Schwellenwert relevant)
0,7	3,6	3,7

\*Die Werte wurden zwecks einer besseren Lesbarkeit auf eine Nachkommastelle gerundet.

## 4. Verfahren – Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die Entwicklung des Plangebiets von der aktuellen Nutzung als Rebfläche in die Funktion eines allgemeinen Wohngebiets erfordert die Schaffung von neuem Bauplanungsrecht durch einen Bebauungsplan.

Am 16.05.2017 beschloss der Gemeinderat von Maikammer die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Im Eulbusch III“ im regulären Verfahren. Denn bei diesem Gebiet mit einer Größe von über 4,0 ha handelt es sich um einen klassischen Außenbereich. Folglich kann das beschleunigte Verfahren nach den § 13a BauGB bzw. auch nicht nach dem befristet geltenden § 13b BauGB durchgeführt werden. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB ist bei einer Grundflächenzahl von 0,4 (nach § 19 Abs. 2 BauNVO) nur bis zu einer Bruttofläche von rund 2,5 ha möglich und zudem müssen die einbezogenen Flächen (ausschließlich) dem Wohnen<sup>9</sup> dienen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind zwei weitere Bauleitplanungsverfahren, die parallel bzw. zeitgleich durchgeführt werden, erforderlich.

Diese Verfahren sind die

- a) **1. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) im den Gemarkungsbereichen „Im Eulbusch“ und „Im Letten“ und**
- b) **4. Teiländerung des Bebauungsplans „Im Eulbusch“.**

Nachstehend werden die wesentlichen Gründe und Inhalte dieser beiden parallellaufenden Änderungsverfahren dargestellt. Nähere Informationen können den jeweiligen Unterlagen bzw. Entwurfsfassungen zur Durchführung der Änderungsverfahren entnommen werden.

---

<sup>9</sup> Der § 13b BauGB formuliert als eine Voraussetzung, dass auf den einbezogenen Flächen Wohnen begründet werden muss, er trifft aber keine Aussagen darüber, ob diese Flächen ausschließlich oder auch (überwiegend) dem Wohnen dienen dürfen. Die Kommentierung hierzu ist uneinheitlich.

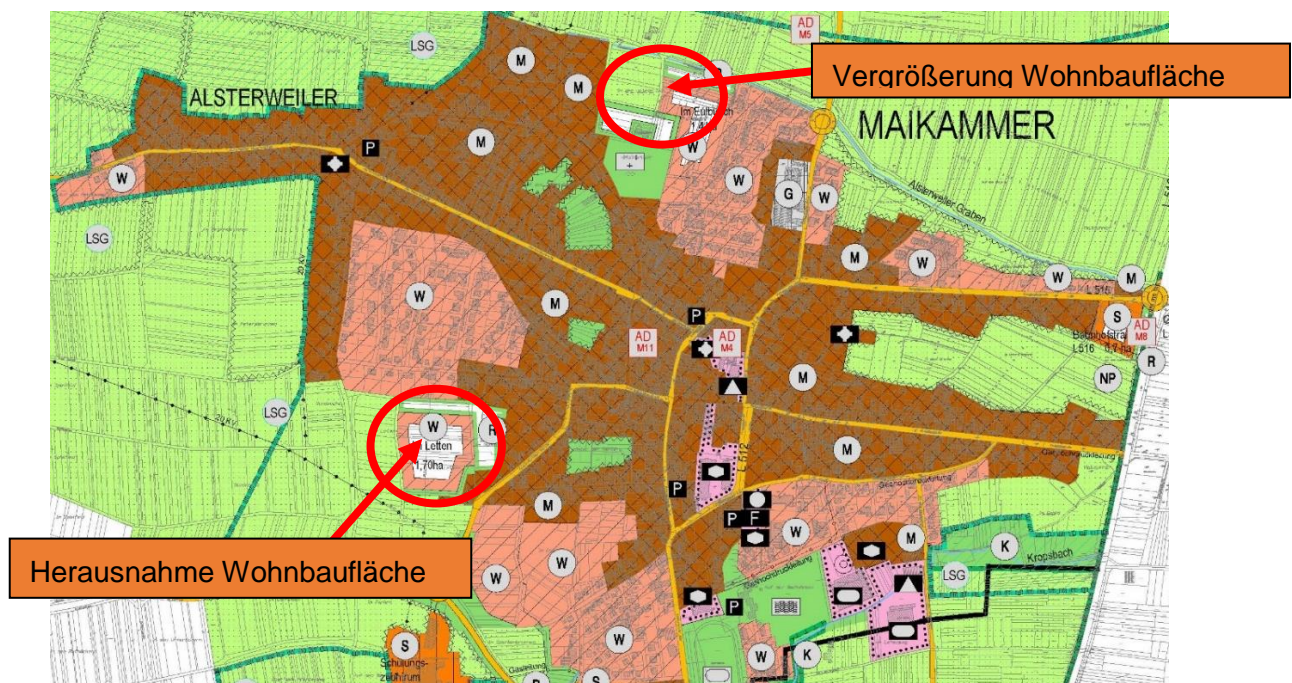
#### 4.1. Teiländerung des Flächennutzungsplans

Im aktuellen Flächennutzungsplan (genehmigt im Jahr 2014) sind für Maikammer noch zwei genehmigte und aktivierbare Wohnbauflächen mit einer Gesamtgröße von 3,1 ha („Im Eulbusch III“ mit 1,4 ha und „Im Letten“ mit 1,7 ha) enthalten. Da es städtebaulich sinnvoll ist, das Plangebiet „Im Eulbusch III“ größer zu entwickeln (Arrondierung), fand am 23. August 2016 ein Gespräch zwischen Bürgermeister, Planer, unterer Landesplanungsbehörde (KV SÜW) und einem Vertreter des Regionalverbandes Rhein-Neckar statt. Im Ergebnis wurde vereinbart einen Flächentausch vorzunehmen. Denn einer weiteren Neuausweisung wird wegen Verletzung des Anpassungsgebots an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) nicht zugestimmt. Der Flächentausch besteht darin, das Wohngebiet „Im Letten“ herauszunehmen und diesen Flächenwert<sup>10</sup> dem Baugebiet „Im Eulbusch“ zu zuschlagen.

Die förmliche Beteiligung (Behörden/Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit) ist abgeschlossen. Dabei gingen keine Stellungnahmen ein, die einer 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans entgegenstehen.

Im Fazit der landesplanerischen Stellungnahme wird festgestellt, dass gemäß § 20 Abs. 1 LPlG im Benehmen mit dem Verband Region Rhein-Neckar die Ziele der Raumordnung eingehalten sind bzw. durch die 1. Teiländerung des FNP (Ortsbereich Maikammer) die maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung nicht berührt werden. Damit sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 und 3 BauGB erfüllt.

Abbildung 11: Übersicht des Flächentauschs der Wohnbauflächen "Im Letten" mit den Flächen "Im Eulbusch III"



<sup>10</sup> Das Plangebiet hat eine Bruttogröße von rund 4 ha, darin sind aber auch Flächen für den Alsterweiler Graben, eine Friedhofserweiterung und eine Teilfläche aus dem B-Plan „Im Eulbusch“ (vgl. 4. Änderung) enthalten

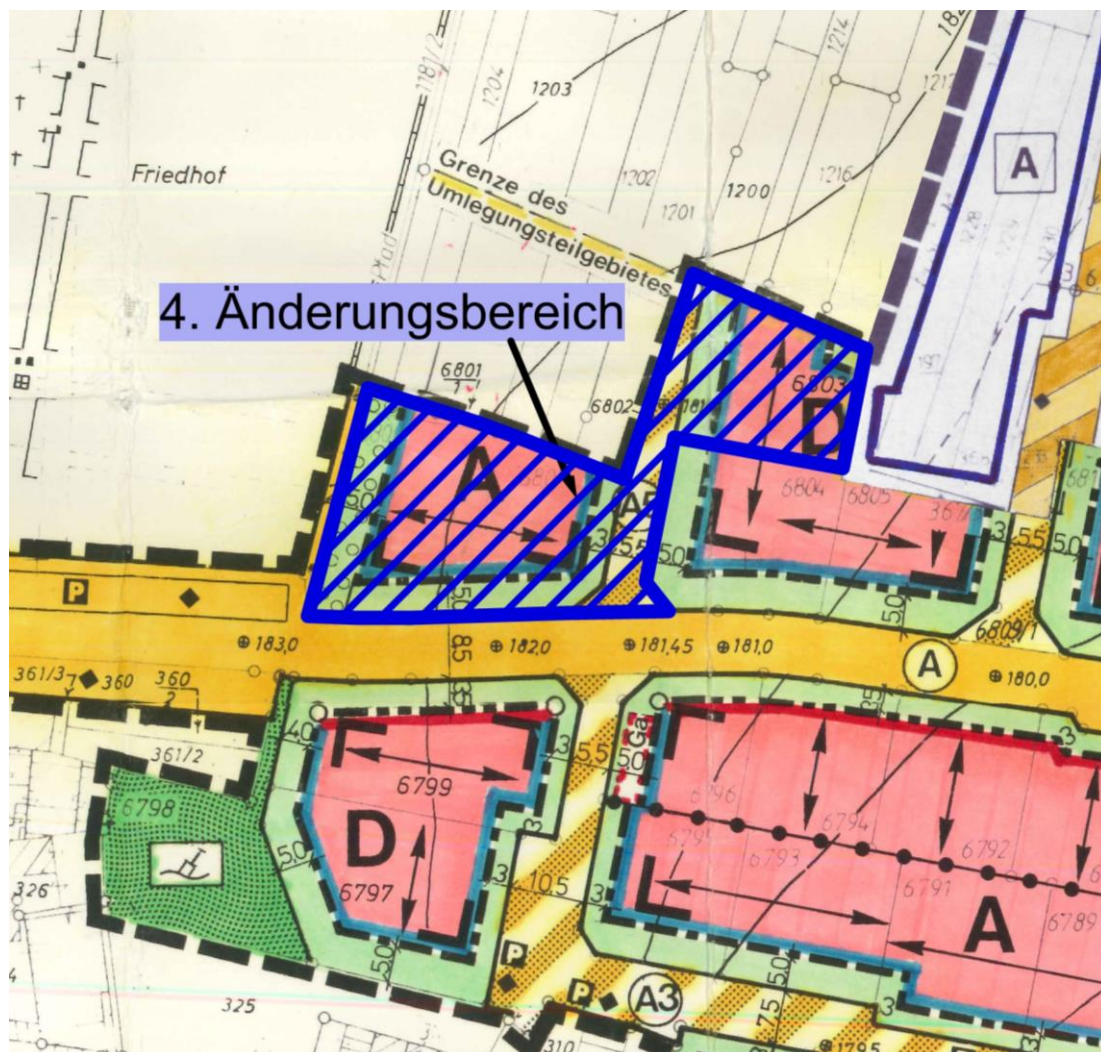


## 4.2. Vierte Änderung des Bebauungsplans „Im Eulbusch“

Zur Realisierung des Wohnbaugebietes „Im Eulbusch III“ ist neben dem Flächentausch im Flächennutzungsplan eine 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Eulbusch“ geboten. Die 4. Änderung umfasst die Herausnahme (Teilaufhebung) von Flächen aus dem Bebauungsplan „Im Eulbusch“ und Aufnahme dieser Flächen in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans („Im Eulbusch III“).

Die Erforderlichkeit der Herausnahme wird insbesondere wegen erschließungstechnischen Anforderungen i.V. mit Maßnahmen der Bodenordnung begründet. Denn das neu geplante Wohngebiet „Im Eulbusch III“ kann nur über einen vorhandenen Erschließungsansatz, der im Süden von der Diedesfelder-Straße nach Norden in das Plangebiet führt, ordnungsgemäß erschlossen werden (einseitige Anbindung an das örtliche Straßennetz). Dazu bedarf es einer Vergrößerung des Straßenquerschnittes um rund 1,0 Meter. Eine zweite Anbindung an einen nicht öffentlichen Wirtschaftsweg, der im Norden des geplanten Neubaugebiets verläuft, wird nur als Notüberlauf in besonderen Fällen ausgebildet, wie z.B. bei einer notwendigen Sperrung der Zufahrtstraße wegen Bauarbeiten.

Abbildung 12: Räumlicher Geltungsbereich (blau) der 4. Änderung Bebauungsplan „Im Eulbusch“



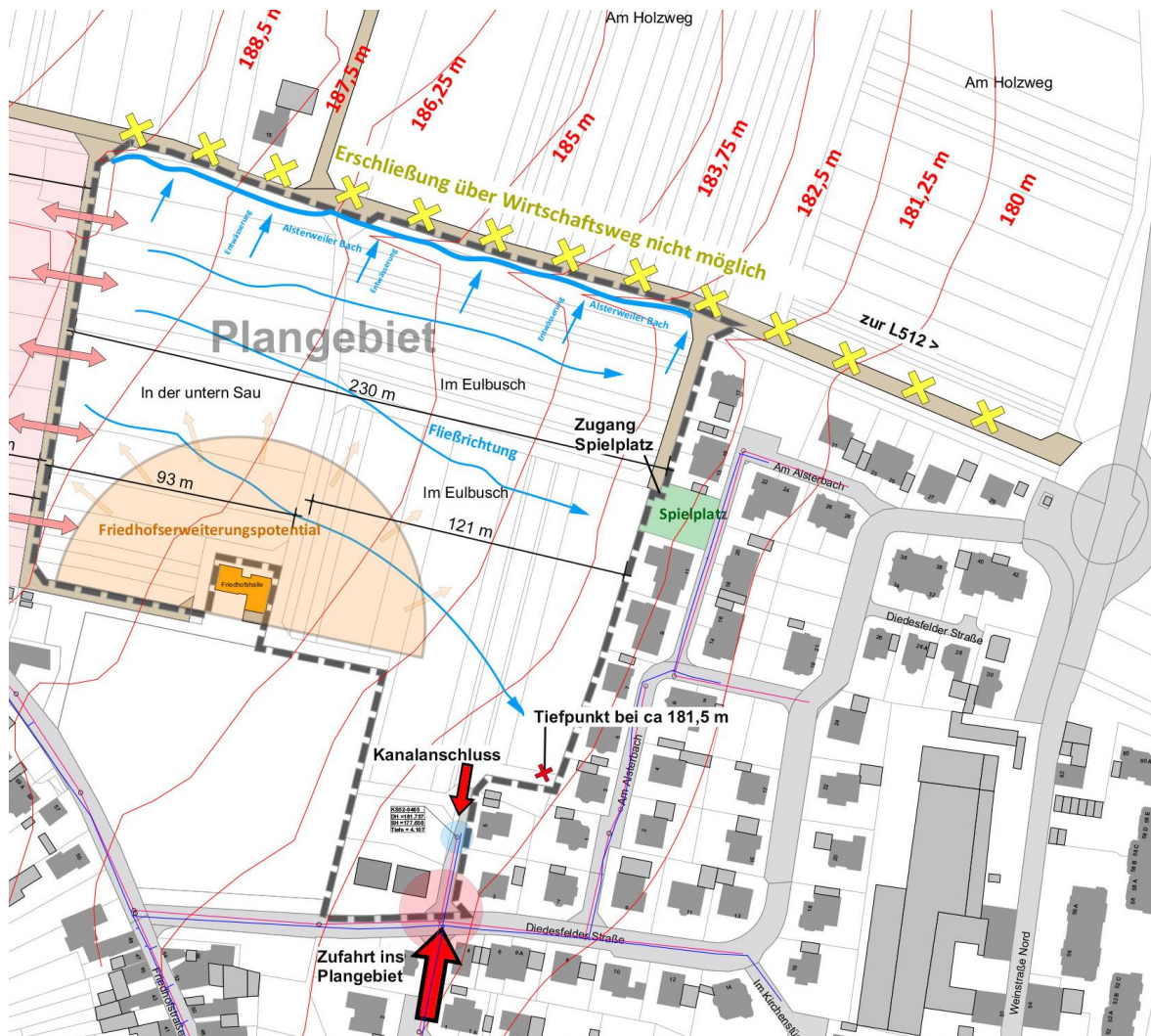
## 5. Städtebauliches Konzept

### 5.1. Bestandsanalytische Rahmenbedingungen

#### Geländeverhältnisse

Der Alsterweiler Bach (Graben), der das Plangebiet im Norden begrenzt, fließt von Westen nach Osten. Das Plangebiet selbst fällt gleichmäßig von Nordwesten nach Südosten mit einem Geländeunterschied von insgesamt 7 Meter ab. Der Hochpunkt liegt bei ca. 188,5 m ü. NN (Nordwesten) und der Tiefpunkt bei ca. 181,5 m ü. NN (Südosten). Dies entspricht einer Geländeneigung von weniger als 3 %. Aufgrund dieser geringen Topographie bestehen daher grundsätzlich nur geringe Anforderungen bzw. Zwangspunkte für die Erschließung (Straßensystem und Lage von Anlagen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenwasserbewirtschaftung).

Abbildung 13: Darsellung wichtiger (erschließungstechnischer) Rahmenbedingungen mit Einzeichnung von Höhenlinien im Abstand von 1,25 Höhenmetern<sup>11</sup>



<sup>11</sup> Eisenbeis/Ehmsen/Denzer/Runow: Auszug Studienprojekt im Sommersemester 2017.

### Äußere Erschließung und sonstige Randbedingungen

Das Baugebiet kann an das örtliche Straßennetz nur über eine zentrale öffentliche Zufahrtsstraße, die im Süden von der Diedesfelder Straße bereits auf einer Länge von rund 50 Metern zur Erschließung des Anwesens Diedesfelder Straße Nr. 5 in das Plangebiet führt, angebunden werden. In diesem Straßenstummel liegt auch ein Kanal, an den vor allem ein Anschluss für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers möglich ist. Ein leistungsfähiger Mischwasserkanal liegt in der Diedesfelder Straße.

Eine (zusätzliche) öffentliche Erschließung über den im Norden des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweg ist ausgeschlossen, da Wirtschaftswege nach § 1 Abs. 5 Landesstraßengesetz keine öffentlichen Straßen sind und ausschließlich - auch zur Vermeidung von Konflikten mit dem motorisierten Individualverkehr – der Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen dienen. Dies ist hier der Fall.

Bei der Planung ist auch zu beachten, dass an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes vom Wirtschaftsweg eine befahrbare Zuwegung zu einem Kinderspielplatz führt. Diese Zuwegung ist aus Gründen der direkten Anfahrbareit des Spielplatzes u.a. zwecks Durchführung von Pflege- oder Instandhaltungsarbeiten zu erhalten.

Als weitere Planungsvorgabe möchte die Gemeinde Maikammer, dass für eine potentielle Friedhoferweiterung eine Flächenreserve in der Planung berücksichtigt wird. Es ist beabsichtigt aus Gründen einer geänderten Bestattungskultur (Trend zur Urnenbestattung) und Zunahme anderer Konfessionen die Fläche für diese Zwecke vorzuhalten.

Auf der Grundlage dieser Rahmenbedingungen wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das folgende Zielsetzungen hinsichtlich dem Angebot an Bauformen und Grundgrößen beachtet:

- Überwiegend freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser und Doppelhäuser, keine Reihenhäuser
- Angebot für Mehrfamilienhäuser in zentraler Lage des Plangebiets i.V. mit öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, kleine Parkanlage)
- Größe der Grundstücke bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegend im Bereich von 450 bis 550 qm, bei den Doppelhaushälften von 300 bis 400 qm.
- Möglichkeit die Fläche für eine optionale Friedhoferweiterung auch als Bauland nutzen zu können (Beachtung Erschließung und Zuschnitt)



## 5.2. Erläuterung städtebaulicher Entwurf

Abbildung 14: Städtebauliches Konzept für Baugebiet "Im Eulbusch III"



## Bebauung – Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß den planerischen Vorgaben und der Zielsetzung überwiegend dem (individuellen) Wohnen dienen. Daher sieht das Konzept eine offene, aufgelockerte Wohnbebauung vor, die an die Umgebung angepasst ist. Dabei kommen verschiedene Bautypologien zum Einsatz - Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser – wobei der Anteil der Einfamilienhäuser den größten Anteil ausmacht. Das Bebauungskonzept besteht daher vornehmlich aus einer Einzel- und Doppelhausbebauung. Die Grundstücksgrößen liegen bei



diesen Bauformen zwischen rund 250 qm und knapp 650 qm. Die direkte Umgebungsbebauung, die das Plangebiet im Osten, Westen und Süden umschließt, setzt sich auch aus dieser Typologie zusammen, so dass sich das Plangebiet in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt.

Auf eine Reihenhausbauung wurde verzichtet, da für diese verdichtete EFH-Bebauung in Maikammer kaum Nachfrage besteht und auch innerhalb des Ortes eine strukturfremde Bauform darstellt.

Die Doppelhäuser bieten eine gute Alternative zu den größeren Einzelhausgrundstücken, auch aufgrund der hohen Baulandpreise. Diese Bauform wird u.a. im Südwesten des Plangebiets vorgeschlagen und hofartig organisiert, auch als Anknüpfung an die historische Haus- Hofbauung im Ortskern.

In der Mitte des Plangebietes werden zwei größere Flächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, die um eine kleine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz gruppiert sind, mit max. 6 Wohnungen pro Gebäude vorgesehen. Von dieser grünen Mitte profitieren die Mehrfamilienhäuser und eignen sich daher sowohl für Familien mit Kindern als auch für andere Zielgruppen. Zu Gunsten privater Freiflächen wird im Konzept vorgeschlagen, die erforderliche Anzahl an Stellplätzen in Tiefgaragen unterzubringen. Die Mehrfamilienhäuser sind so konzipiert, dass sie in der Maßstäblichkeit mit der Einzel- und Doppelhausbebauung korrespondieren. Grundsätzlich sind max. zwei Vollgeschosse und eine Bauhöhe, die max. 1,5 m höher als die EFH-Bebauung liegen darf, geplant. Mit dieser leichten Überhöhung wird auch die zentrale Mitte des Plangebietes mit der öffentlichen Grünfläche von knapp 1.000 qm räumlich akzentuiert.

Zusätzlich wird für den Friedhof, welcher im Süden an das Plangebiet angrenzt, die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben, um vor allem Reserveflächen für die Anlage von Urnengräber oder Gräber nicht christlicher Religionen vorhalten zu können. Die Erweiterungsfläche stellt gleichzeitig eine Wohnbauersatzfläche von 750 m<sup>2</sup> dar, d.h. für ca. ein bis zwei Wohnbaugrundstücke. Diese öffentliche Grünfläche dient somit nicht überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des künftigen Wohngebiets, so dass die Gemeinde im Rahmen der Umlegung dafür Ersatzland gemäß § 55 Abs. 5 BauGB einbringen muss.

### Äußere und innere Erschließung

Die zentrale Erschließung erfolgt über den bereits vorhandenen Stich der Diedesfelder Straße (in Höhe des Kreuzungsbereichs Diedesfelder Straße / Eulbuschgasse). Dieser Anknüpfungspunkt ist die einzige öffentlich gesicherte Zufahrtstelle in das neue Baugebiet.

Im Norden des Plangebietes verläuft ein Hauptwirtschaftsweg (bezeichnet mit Hohlweg), welcher die landwirtschaftlichen Flächen vom Siedlungsbereich abgrenzt und dazu dient, diese Flächen ordnungsgemäß erschließen bzw. bewirtschaften zu können. Der zweckgebundene, nicht öffentliche Weg kann aufgrund seiner Rechtsverhältnisse und Nutzungsbeschränkungen für den öffentlichen Verkehr nicht genutzt werden. Eine öffentliche Erschließung des Baugebiets ist – u.a. aus Gründen potentieller Konflikte mit dem landwirtschaftlichen Verkehr und wegen der Notwendigkeit eines anbaufreien Ausbaus - über diesen Weg nicht möglich. Die öffentliche Hauptzufahrt des Baugebietes erfolgt daher von Süden über die Diedesfelder Straße (Wohnsammelstraße), jedoch wird eine Notanbindung an den Wirtschaftsweg vorgesehen, die aber nur im Bedarfsfall geöffnet wird.

Die innere Erschließung des Plangebiets wird aufgrund der Plangebietsgeometrie mit einer Ringstraße effizient organisiert. Dieses Erschließungssystem besitzt zudem eine hohe Funktionalität und bietet eine gute Orientierung. Im südwestlichen Bereich wird der Ring durch zwei kleine Stichstraßen ergänzt. Hierbei wird es möglich gemacht, weitere gut geschnittene und exponierte Grundstücke in der südlichen Flucht des westlichen Bereichs des Rings sowie östlich der bestehenden Friedhofshalle anzuordnen und auf kurzem Weg zu erschließen.

Der Straßenquerschnitt des Hapterschließungsringes beträgt 6,5 m und die Gestaltung des Straßenraums ist im Mischprinzip, d.h. als gepflasterte Fläche ohne harte Abtrennung von Flächen für unterschiedliche Verkehrsarten (Fahren, Parken, Laufen) geplant.

Fußwegeverbindungen zum Anschluss an die umliegenden Quartiere sind im Norden, Osten, Süden und Westen geplant. Durch den Fußweg, welcher die zentrale Grünfläche durchquert wird eine Nord-Süd-Achse geschaffen bzw. erhalten, welche ausgehend vom Hohlweg über den zentralen Grünbereich, entlang des Friedhofes bis zur Diedesfelder Straße führt.

Weiterhin werden der Wirtschaftsweg, der das Plangebiet im Westen begrenzt und der Weg, der vom Hohlweg zu dem bestehenden Kinderspielplatz („Im Eulbusch“) führt in ein Ost –West Wegesystem innerhalb des Baugebiets eingebunden.

#### Grün-/Freiraum und Regenwasserbewirtschaftung:

Neben den öffentlichen Grünflächen ist geplant, entlang dem Hauptfußwegesystem, das von Norden nach Süden verläuft, Eingrünungsstreifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Eingrünungsmaßnahmen übernehmen auch die Funktion, zwischen dem Friedhof und den geplanten Wohnbaugrundstücken eine grüne Zäsur für die unterschiedlichen Nutzungen zu schaffen

Der gesamte Bereich des Alsterweiler Bachs bzw. Grabens wird landespflegerisch aufgewertet und im östlichen Abschnitt wird der Querschnitt teilweise verbreitert, um auch die Durchführung späterer Renaturierungsmaßnahmen zu erleichtern. Ziel ist es, den Alsterweiler Graben möglichst naturnah zu gestalten und diese naturräumliche Zäsur für die Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild zu nutzen. Gleichzeitig übernimmt der Alsterweiler Graben auch eine wesentliche Funktion zur Implementierung eines Entwässerungskonzeptes für das im Gebiet anfallende Regenwasser.

Auf den gesamten öffentlichen Grünflächen und dem erweiterten Uferbereich des Alsterweiler Grabens können gleichzeitig Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB durchgeführt werden. Auch innerhalb des öffentlichen Straßenraums sind Baumpflanzungen vorgesehen.

Die meisten Grünflächen befinden sich jedoch auf den privaten Grundstücken. Die lockere Bebauung sowie die großzügigen Zuschnitte der Grundstücke lassen Platz für Gartenflächen insbesondere im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Hinzu kommt, dass die Erschließungsflächen mit einem Straßenquerschnitt von 6,5 m auf ein mögliches Minimum reduziert sind.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die Ergebnisse der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes sowie einer wasserwirtschaftlichen Begleitplanung, die jeweils mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt sind.

Im Anschluss wird die Integration dieser wichtigen Fachbelange kurz dargestellt.

## 6. Integration wichtiger fachplanerischer Belange

### 6.1. Regenwasserbeseitigung

Es gehört zu den Aufgaben der städtebaulichen Planung bzw. deren rechtsverbindlichen Umsetzung in einem Bebauungsplan auch eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung als Teil der Erschließung zu gewährleisten. Die gesicherte Erschließung ist Grundvoraussetzung für die Bebauung von Grundstücken.

Gemäß den Grundsätzen nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 57 Landeswassergesetz (LWG) von RLP wird angestrebt, auf befestigten Flächen anfallendes Regenwasser nach Möglichkeit am Ort des Anfalls zu versickern bzw. durch geeignete Maßnahmen zu bewirtschaften (Rückhaltung, Versickerung, Nutzung) oder in ein Gewässer einzuleiten.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurde von dem Ingenieurbüro ipr Consult (Neustadt) eine Entwässerungskonzeption entwickelt, die mit der SGD Süd abgestimmt wurde. Das Neubaugebiet „Im Eulbusch III“ wird im Trennsystem erschlossen werden. D.h. es werden getrennte Kanalsysteme für die jeweils separate Einleitung von Schmutzwasser und Regenwasser verlegt. Somit kann eine spätere, stufenweise durchzuführende Änderung der Orts-Mischwasser-Kanalisation zur Trennkanalisation vorbereitet werden.

Im Plangebiet befinden sich bis zu einer Tiefe von 5 m keine wasserdurchlässigen Bodenschichten. Somit ist eine dezentrale Bewirtschaftung bzw. Versickerung auf den privaten Grundstücken nicht zumutbar bzw. ohne Gefahr für die Allgemeinheit (u.a. Unterlieger) auch nicht möglich.

Des Weiteren ist es aufgrund der Topographie nicht möglich das gesamte Regenwasser vom Baugebiet im Bereich des Alsterweiler Grabens semizentral oder zentral in einem Zwischenpuffer zu sammeln und gedrosselt in dieses Gewässer einzuleiten. Dies betrifft vor allem die Entwässerung des südlichen Abschnitts vom Baugebiet. Hier reicht das Gefälle für eine Freispiegelleitung nicht aus, um das Regenwasser in einem Zwischenpuffer zu sammeln, der eine gedrosselte Ableitung in den Alsterweiler Graben zulässt.

In Anbetracht dieser topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten wurde von ipr Consult in Koordination mit der SGD-Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft) ein Entwässerungskonzept erstellt, das innerhalb des Plangebiets die Anlage von drei Zwischenpuffern, die Regenwasser aus drei Teilgebieten bzw. Einzugsgebieten aufnehmen.

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die Einzugsbereiche und räumliche Lage der drei Zwischenspeicher.

Zwei dieser Zwischenspeicher liegen unterirdisch auf öffentlichen Flächen, die oberirdisch für andere öffentliche Zwecke vorgesehen sind. Ein Zwischenpuffer liegt in der öffentlichen Grünfläche in der Mitte des Plangebietes und der zweite Zwischenpuffer befindet sich auf der öffentlichen Parkplatzfläche im südlichen Eingangsbereich vom Baugebiet.

Ein großer Zwischenpuffer, der als oberirdische Mulde ausgebildet wird, befindet sich im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets im direkten Anschluss an den im Norden verlaufenden Alsterweiler Graben.

Abbildung 15: Vorabzug wasserwirtschaftlicher Begleitplan mit Darstellung der drei Haupteinzugsgebieten – im Plan mit EZG 1 bis EZG 3 bezeichnet, Quelle: ipr Consult Neustadt

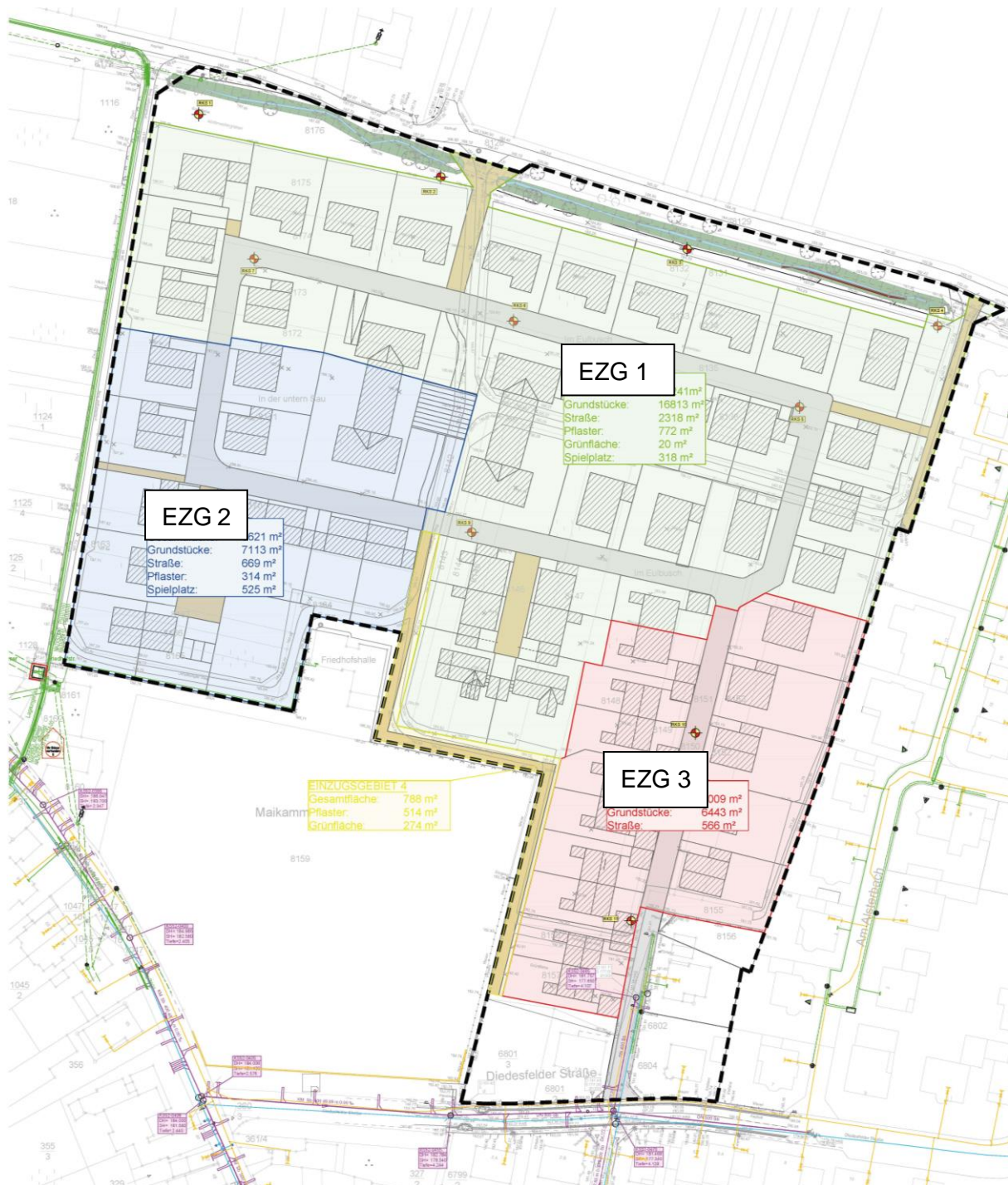
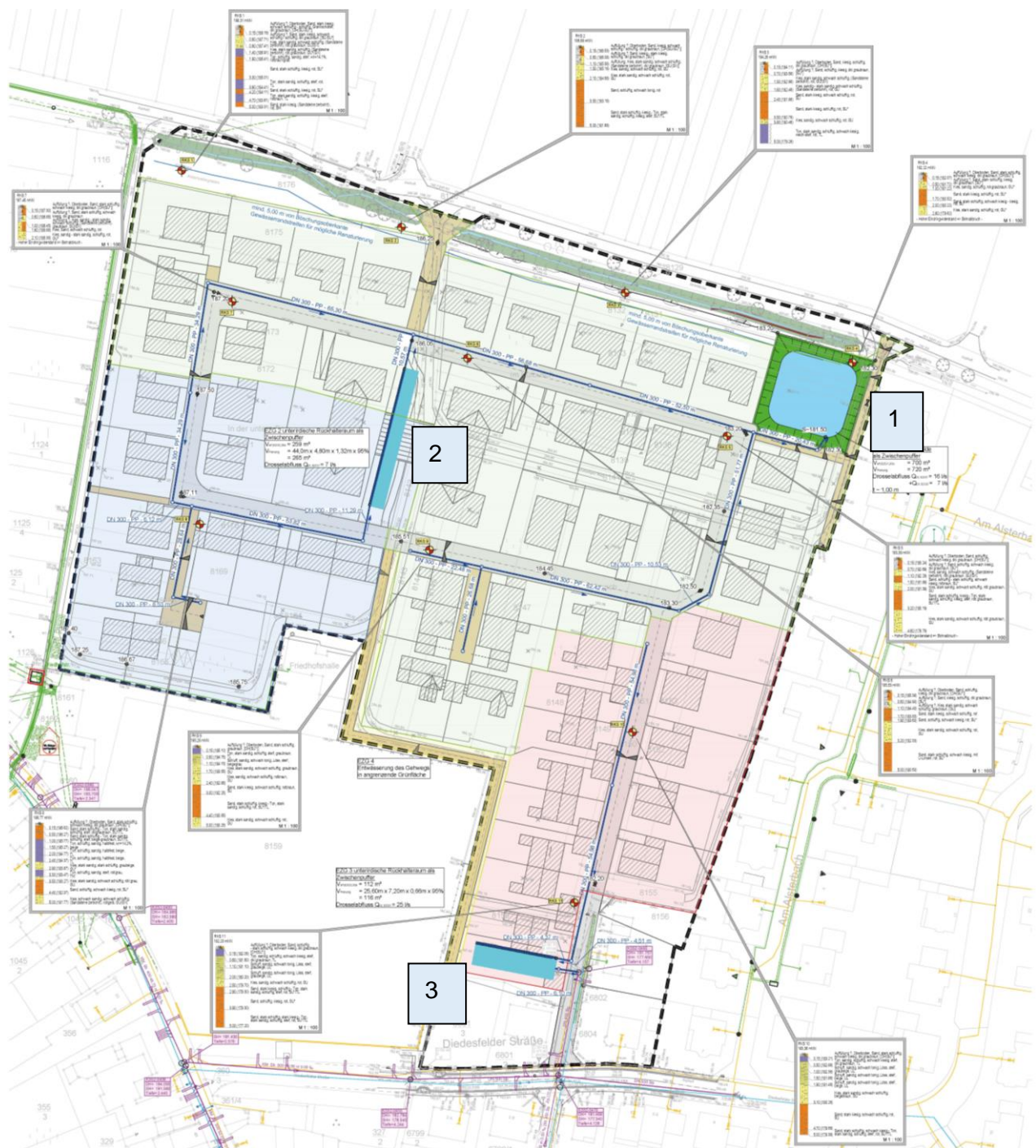




Abbildung 16: Vorabzug wasserwirtschaftlicher Begleitplan mit Darstellung der räumlichen Lage von den drei Zwischenpuffern mit den Ziffern 1 bis 3 bezeichnet, Quelle: ipr Consult Neustadt



Nachstehend werden die Funktion und die Anforderungen an die technische Ausführung bzw. Dimensionierung der Anlagen für maßgebliche Regenereignisse kurz skizziert (nähere Informationen können der wasserwirtschaftlichen Begleitplanung entnommen werden).

Das Rückhaltevolumen in den drei Zwischenpuffern wird für ein 20-jähriges Regenereignis bemessen.

#### Oberirdische Rückhaltemulde 1

Die oberirdische Rückhaltemulde – in Abbildung 14 bezeichnet mit 1 – besitzt ein Rückhaltevolumen von 720 cbm. Diese (große) Rückhaltemulde nimmt auch Regenwasser aus dem unterirdischen Zwischenpuffer 2 (Einzugsgebiet 2) auf. Der gedrosselte Zufluss von dem Zwischenpuffer 2 in die Rückhaltemulde 1 beträgt 7 l/s. Die Rückhaltemulde besitzt einen gedrosselten Abfluss in den Vorfluter (Alsterweiler Graben) von insgesamt 23 l/s (= 16 l/s und 7 l/s). Der Alsterweiler Graben ist nicht überschwemmungsgefährdet (kein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet).

#### Unterirdischer Zwischenpuffer 2

Der unter einem Teil der öffentlichen Grünfläche liegende Zwischenpuffer 2 ist mit einem Rückhaltevolumen von 265 cbm geplant. Er ist – wie oben beschreiben – über einen von Westen nach Osten verlaufenden Regenwasserkanal mit einem gedrosselten Abfluss (7 l/s) an die Rückhaltemulde 1 angeschlossen.

#### Unterirdischer Zwischenpuffer 3

Der Zwischenpuffer 3 befindet sich unter einem Teil des öffentlichen Parkplatzes und besitzt ein Rückhaltevolumen von 116 cbm. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist keine Entleerung in den Alsterweiler Graben möglich. Daher wird dieser Zwischenspeicher mit einem gedrosselten Abfluss von 25 l/s an den leistungsfähigen und rund 1,8 m tiefer liegenden Mischwasserkanal in der Diedesfelder Straße angeschlossen.

Die öffentlichen Gehwege (in der Abbildung 13 mit EZG 4 bezeichnet), z.B. der Fußweg entlang der östlichen Grenze des Friedhofes – werden direkt über den parallel dazu verlaufenden Grünstreifen mittels einer ca. 30 cm tiefen Mulde entwässert. In Zuge der Ausführungsplanung ist es auch möglich, den Fußweg mit wasserdurchlässigen Materialien (Ziegelsplit oder Rasenpflaster) zu gestalten.

## 6.2. Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt als eigenständiger Beitrag gemäß den Anforderungen nach § 2 Abs. 4 i.V. mit § 2a BauGB dieser Begründung bei und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes wurden geprüft und nach den Maßstäben der Erforderlichkeit und Abwägung in den Bebauungsplanentwurf integriert. Dies betrifft vor allem die Abarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz.

Bei der Zuordnung von Flächen und Maßnahmen, die dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen, wurde unterschieden in:

- a) Eingriffe durch die Herstellung der Erschließungsanlagen (Bodenversiegelung) und
- b) Eingriffe durch die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen auf den privaten Grundstücken.

Diese Unterscheidung ist deshalb erforderlich, weil die Finanzierung bzw. Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen gesetzlich unterschiedlich geregelt ist. So zählen die Ausgleichsmaßnahmen für die Erschließungsanlagen zu dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand und die

dazu erforderlichen Flächen können im Rahmen der Umlegung nach § 55 Abs. 2 vorweg ausgeschieden werden. Dagegen können Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Bebauung der (privaten) Baugrundstücke verursacht werden, zu 100 % nur über eine Kostenerstattungsatzung nach den §§ 135a – 135c BauGB refinanziert werden.

Da die Gemeinde beabsichtigt die (komplette) Erschließung auf der Grundlage von § 124 BauGB i.V. mit § 11 BauGB auf einen Dritten zu übertragen, werden in beiden Fällen die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen zu 100 % von den Grundstückseigentümern innerhalb des Baugebietes zu tragen sein. Entgegen dem Vorschlag im Umweltbericht über die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen werden daher die innerhalb des Baugebiets festgesetzten und mit M1 bis M4 bezeichneten Ausgleichsmaßnahmen der Erschließung zugeordnet. Dadurch kann der Erschließungsträger im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen auch gleichzeitig die Maßnahmen M1 bis M4 durchführen. Denn diese Maßnahmen liegen auf öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen und Grünflächen) und entlang dem Uferbereich vom Alsterweiler Graben.

Den baubedingten Eingriffen werden Flächen und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet, die außerhalb des Baugebietes liegen und die von der Gemeinde im Rahmen des Ökokontos vorgezogen durchgeführt und gutgeschrieben wurden. Dabei handelt es sich um Renaturierungsmaßnahmen vom Alsterweiler Graben in einem Bereich, der ca. 200 Meter östlich des Plangebietes liegt.

Die Zuordnung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf der Grundlage der Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB.

### 6.3.      Lärm

Das Plangebiet ist immissionsschutzrechtlich unproblematisch. Es wirken weder auf das Plangebiet aus der Umgebung Lärmimmissionen ein, die einer Bewältigung durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen bedürfen, noch gehen von dem allgemeinen Wohngebiet Emissionen auf die Umgebungsnutzung aus, die den Zuordnungsgrundsätzen des § 50 BImSchG widersprechen.

Im Osten grenzt direkt ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet an, im Süden liegt der Friedhof und im Westen grenzen direkt die nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines faktischen Wohngebietes (im FNP als gemischte Bauflächen ausgewiesen) an.

Im Norden grenzt ein einziger (ehemaliger) Aussiedlerbetrieb mit einer im Verhältnis zum Wohngebäude kleinen Halle an. Die landwirtschaftliche Nutzung ist seit mehr als drei Jahren eingestellt, so dass auch kein Bestandsschutz mehr für diese seit Jahren eingestellte Funktion besteht. Die Rechtsprechung<sup>12</sup> geht bei einem „Leerstand“ von mehr als 3 Jahren davon aus, dass der Bestandsschutz für die nicht mehr ausgeübte Nutzung verloren gegangen ist bzw. die Wiederaufnahme einer entsprechenden Begründung bedarf und dann die zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtsverhältnisse zu beachten sind.

Unabhängig davon ergab eine Nachfrage bei dem Eigentümer, dass die Gebäude weder gewerblich noch landwirtschaftlich genutzt wurden bzw. werden. Vor rund 25 Jahren wurde die Bewirtschaftung von Rebflächen im Nebenerwerb aufgegeben. Seither, aber auch schon davor, wurde und wird die kleine Halle als Garage und private Werkstatt genutzt.

---

<sup>12</sup> Vgl. z.B. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.05.1995, AZ C 20/94

## 7. Begründung wesentlicher Festsetzungen

Die unter Punkt 5 beschriebene städtebauliche Grundkonzeption i.V. mit den fachplanerischen Beiträgen bildet den Rahmen für die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen. Durch die Kombination und Wechselwirkung der einzelnen Festsetzungen wird sichergestellt, dass dieser Zielrahmen eingehalten wird. Dies betrifft die Bautypologie bzw. Bauweise (nur Einzel-/Doppelhäuser), den städtebaulichen Maßstab für die horizontale und vor allem vertikale Dichte (Bauhöhen) in Verbindung mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festlegung von baugestalterischen Anforderungen.

Innerhalb dieses Festsetzungsrahmens verbleiben genügend Spielräume für eine individuelle Ausgestaltung, so auch bei der Bildung von neuen Grundstücken als Ergebnis des gesetzlichen Umlegungsverfahrens. Denn Grundstücksgrenzen können nicht festgesetzt, sondern im städtebaulichen Konzept nur beispielhaft vorgeschlagen werden. Mit der verbindlichen Festlegung des neuen Erschließungssystems werden vorrangig die Grundstückstiefen determiniert, nicht aber die Grundstücksbreiten, die in einer Abhängigkeit zur Bauform und individuellen Wünschen bei der Zuteilung stehen.

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

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

Die städtebauliche Zielsetzung i.V. mit der Vorgabe des Flächennutzungsplans ist die Entwicklung eines (allgemeinen) Wohngebietes für die Errichtung von überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern und vereinzelt Mehrfamilienhäusern.

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand und der umliegenden Wohnbebauung mit gleicher Bautypologie und Nutzungsstruktur entspricht diese Baugebietsart mit den darin zulässigen Bauformen auch der städtebaulichen Eignung des Standortes. Die Nachfrage für Eigenheime wird in diesem Teilraum trotz allgemeinem Rückgang von (jungen) Familienhaushalten und demographisch bedingten Veränderungen bei den Ziel-/Altersgruppen anhalten (Wanderungsgewinne). Gerade die demographischen Veränderungen, die durch den Trend zu kleineren und älteren Haushalten gekennzeichnet sind, erfordern auch Angebote für Mehrfamilienhäuser. Im Rahmen der vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung ist aber die Bereitstellung von neuen attraktiven EFH-Baugrundstücken vor allem in den Altortlagen baustrukturell schwierig.

Als Art der baulichen Nutzung wird das allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Gebietsart erfüllt die allgemeine Zweckbestimmung in dem Gebiet als Schwerpunkt das Wohnen zu entwickeln, aber auch typische Wohnfolgeeinrichtungen zuzulassen. Diese Gebietsart berücksichtigt auch immissionsschutzrechtliche Anforderungen, die sich insbesondere bei der vertraglichen Zuordnung von Nutzungen bzw. Baugebietsarten innerhalb eines örtlichen Funktionsgefüges ergeben. Ein reines Wohngebiet wurde folglich nicht weiter diskutiert, da einerseits die Anforderungen sehr einseitig auf das Wohnen ausgerichtet sind und zum anderen Wohnfolgeeinrichtungen nur sehr restriktiv, nach dem Gebot der Rücksichtnahme (stark nachbarschützender Charakter) ausnahmsweise entwickelt werden können (vgl. Fickert/Fiseler, Kommentar zur BauNVO, 9. Auflage, S. 317 ff.).



Vor diesem Hintergrund wird das allgemeine Wohngebiet, bei dem die Funktion Wohnen eindeutig im Vordergrund steht, aber dennoch Nutzungsarten zulässig sein sollen, die untergeordnet die Wohnfunktion ergänzen, festgesetzt.

Da der Katalog der Ausnahmen sehr umfangreich ist, wurde geprüft, inwieweit nach § 1 (6) BauNVO bestimmte Ausnahmen auszuschließen sind, da § 15 BauNVO nicht als "Allheilmittel" in allen Fällen herangezogen werden kann (vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 12. Auflage, S. 436).

*„Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in dem Baugebiet unzulässig sind:*

- 1. Anlagen für Verwaltungen*
- 2. Gartenbaubetriebe und*
- 3. Tankstellen“*

**Anlagen für Verwaltungen** sind unzulässig, weil sie dem Planungsziel, ein Angebot an neuen Wohnbauflächen sowie neue Einwohner zu generieren, widersprechen. Des Weiteren zeichnen sich Anlagen für Verwaltungen durch einen erhöhten Flächenbedarf aus. Auf Grund ihrer höheren Frequentierung und dem Entstehen von zusätzlichem Zielverkehr widersprechen sie dem Gebietscharakter und sind an anderer Stelle – in der Regel in zentraler Ortslage - besser geeignet als in dem vorliegenden Wohngebiet.

Es wurde bestimmt, dass **Tankstellen und Gartenbaubetriebe** nicht zulässig sind, wenngleich nach aller marktwirtschaftlichen Wahrscheinlichkeit und wegen der mit der Bodenordnung zu erwartenden kleinteiligen Grundstücksstrukturen für diese speziellen Nutzungsarten im Plangebiet kaum Voraussetzungen für eine Realisierung geschaffen werden können. Von diesen größeren Anlagen gehen in der Regel Emissionen (Gerüche, Lärm, Optik) aus, die zu Störungen der inneren Wohnfunktion und des Siedlungsbildes an dieser exponierten Ortsrand-situation führen.

Alle anderen, allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (3) BauNVO). Ausnahmegenehmigungen ergehen demnach gemäß § 31 (1) BauGB i.V.m. § 36 BauGB. Zu den zulässigen Ausnahmen gehören u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die für die touristische Weiterentwicklung in Maikammer von Bedeutung sind. Die Größe dieser Beherbergungsbetriebe (z.B. Hotel/Pension garni mit Zimmern und/oder Ferienwohnungen) muss jedoch gebietsverträglich sein.

### Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen soll sichergestellt werden, dass Wohngebäude auch nur als Ein-/Zweifamilienhäuser genutzt werden. Diese Festsetzung soll der Zweckentfremdung von Einzel- und Doppelhäusern beispielsweise als Mehrfamilien-/Appartementshäuser vorbeugen sowie einer allzu hohen Einwohnerdichte, auch mit negativen Folgen für das Verkehrsaufkommen entgegenwirken. Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung, die sich in die Gebietsstruktur der näheren Umgebung einfügt.

*„In den Baugebietsteilen mit den **Ordnungsziffern 1, 3 und 4** sind **max. 2 Wohnungen pro Gebäude** zulässig.“*

Auf den zwei Bauflächen in der Mitte des Plangebietes, die für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen sind, werden max. 6 Wohnungen pro Gebäude erlaubt, um sowohl die Maßstäblichkeit als auch die Sozialverträglichkeit mit der Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu gewährleisten. Die städtebauliche Eigenart als individuelles Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauungsstruktur soll gewahrt bleiben.

*In dem Baugebietsteil mit der **Ordnungsziffer 2** sind **max. 6 Wohnungen** pro Gebäude zulässig“*

## 7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten WA-Gebiet bestimmt durch die Maßfaktoren:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) und zusätzlich
- Anzahl der Vollgeschosse

Durch diese Festsetzungsparameter werden die Baudichte sowie der Rahmen für die Kubatur der Gebäude (horizontale und vertikale Dichte) hinreichend bestimmt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Als GRZ wird für das gesamte WA - Gebiet das zulässige Höchstmaß von 0,4 festgesetzt. Damit wird auch einer guten Ausnutzungsmöglichkeit von z.B. kleineren Grundstücken für Einzelhäuser, die unterhalb von 400 qm vorgeschlagen werden, Rechnung getragen.

Selbst auf den kleineren Grundstücken, die für eine Doppelhausbebauung vorgeschlagen werden und für die eine Mindestgröße von 250 qm Doppelhaushälften festgesetzt ist, können Gebäude mit einer Bruttogrundfläche von rund 100 qm errichtet werden. Bei einer Gebäudeorganisation über zwei Vollgeschosse ergibt dies eine realisierbare Wohnfläche – ohne Berücksichtigung einer möglichen Nutzung des Dachraums - von rund 200 qm Brutto. Dies entspricht einer nutzbaren Wohnfläche von ca. 170 qm (ohne Dachausbau).

Für die Überschreitung der GRZ von 0,4 – insbesondere durch Garagen/Nebenanlagen - gilt ansonsten § 19 Abs. 4 BauNVO.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Als GFZ wird für die Baugebietsteile mit den Ordnungszahlen 1, 3 und 4 ein Höchstmaß von 0,8 festgesetzt. Dieses Höchstmaß steht in Korrelation zu den festgesetzten Bauhöhen, der festgesetzten Bauweise und Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (= nur Einzel-/Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig) als auch der zulässigen Dachformen. In Wechselwirkung mit den anderen Festsetzungen können gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO Wohngebäude mit grundsätzlich 2 Vollgeschossen (2 x Grundflächenzahl von 0,4 = 0,8) entstehen. Zusätzlich kann – bei voller Ausnutzung der GRZ – das Dachgeschoss, das aber kein Vollgeschoss nach § 2 Abs. 4 LBauO mehr werden darf – als Wohnraum genutzt werden.

In dem Baugebietsteil mit der Ordnungsziffer 2 wird das innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets zulässige Höchstmaß von 1,2 festgesetzt. Dieser Baugebietsteil umfasst den Bereich für die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohnungen pro Gebäude. Eine Geschossflächenzahl von 1,2 wird dadurch begründet, dass aufgrund einer größeren Bauhöhe das „Dachgeschoss“ auch als Vollgeschoss (= über Dreiviertel der Grundfläche höher als 2,3 m) ausgebaut werden kann und somit bei der Ermittlung der Geschossfläche das Dachgeschoss mit zu berücksichtigen ist.

### 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 Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Die Festsetzung von Minimalwerten für Trauf- und/oder Firsthöhen wird in diesem Gebiet für städtebaulich nicht erforderlich gehalten, da ohnehin eine eingeschossige Bebauung für nicht unzulässig erklärt und begründet werden kann (keine zwingende Festsetzung z.B. einer nur zweigeschossigen Bebauung).

Die Höhenfestsetzungen werden auf den Bezugspunkt der Oberkante der fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht gemessen zur Mitte der der Straße zugewandten Seite, bezogen. Die Festlegung dieses Bezugspunktes eignet sich wegen den weitgehend ebenen bzw. geringen Geländeneigungen (ca. 2,5 %) zwischen der jeweiligen Straßenmitte und den sich direkt anschließenden Grundstücken mit den in einem Abstand von durchschnittlich 3 Meter dahinterliegenden Gebäudefluchten (vordere Baugrenze).

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Ein Höchstmaß für die Traufhöhe erfolgt aus gestalterischen Gründen, um zu verhindern, dass bei variierenden Gebäudebreiten die (Rück)sprünge für höhere Traufhöhen ausgenutzt werden.

Durch die max. Firsthöhe in Verbindung mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachneigung wird nicht nur die Gesamthöhe der baulichen Anlage, sondern auch die mögliche Breite des Gebäudes bzw. die Baumasse begrenzt. GRZ und GFZ begrenzen den Gebäudekubus lediglich in Relation zur Grundstücksgröße. Somit entsteht eine Bebauung, deren Maß weitestgehend einheitlich ist, während genügend Spielraum für Individualität gegeben ist.

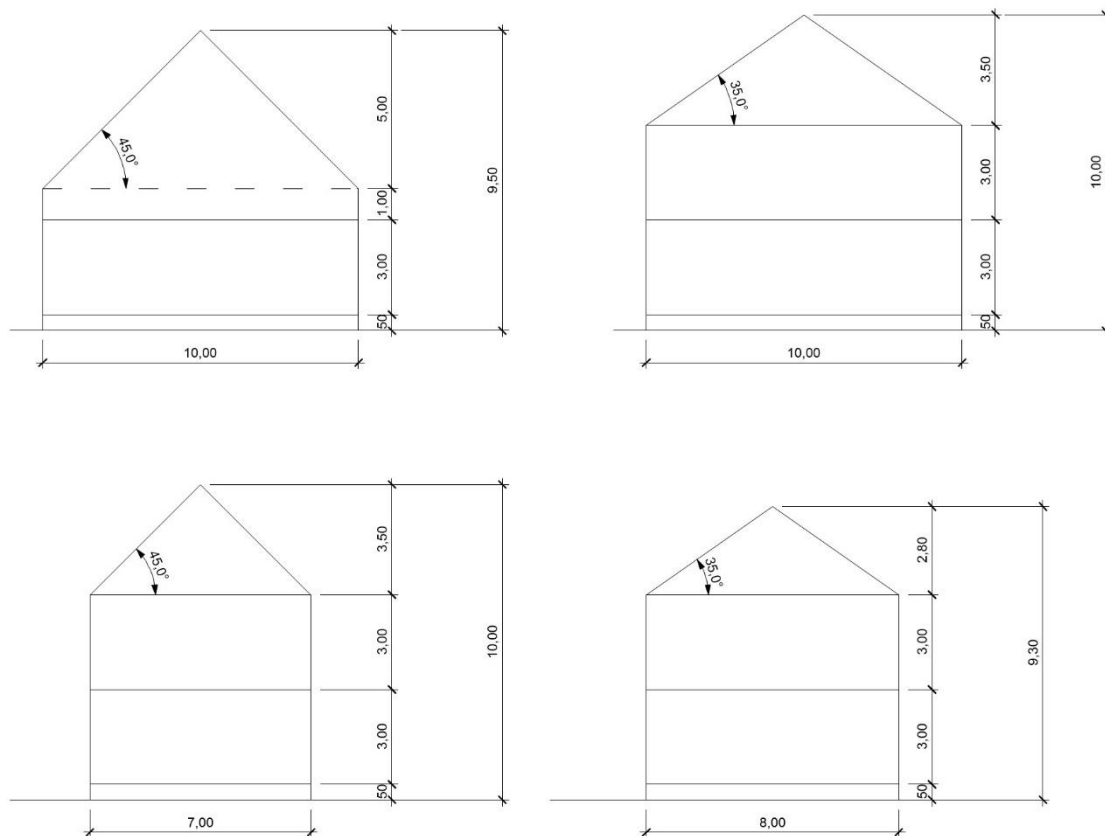
*„Entsprechend der Planzeichnung wird die **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 in den Baugebietsteilen unterschiedlich festgesetzt.“*

Die unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen berücksichtigen die Aufteilung in Einzel-/Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser. Die zulässigen Höhen liegen im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung um 1,0 Meter (Traufhöhe) und 1,5 Meter (Firsthöhe) niedriger.

*„In den Bereichen mit den **Ordnungsziffern 1, 3 und 4** werden als max. Traufhöhe 6,5 Meter und als max. Firsthöhe 10,0 m festgesetzt.“*

Die festgesetzte Firsthöhe ergibt sich aus dem Zusammenwirken von maximaler Traufhöhe in Verbindung mit dem zulässigen Bereich für die Dachneigung. Dem Wert von 10,0 Meter liegt z.B. die Berechnung eines 10,0 Meter tiefen Durchschnittsgebäudes (bei Ausnutzung der max. Traufhöhe) mit einer dann max. zulässigen Dachneigung von 35 Grad (bauordnungsrechtlich festgesetztes Mindestmaß für die Dachneigung) zugrunde. Die folgenden Abbildungen dienen der Erklärung möglicher Gebäudeschnitte, die an die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen angepasst sind.

Abbildung 17: Beispielhafte Gebäudeschnitte mit TH max. 6,5 m und FH max. 10,0 m



Für den Bereich mit den Mehrfamilienhäusern gelten entsprechend höhere Werte, die eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen zulassen, wobei das oberste Geschoss (teilweise) im Dachraum liegt.

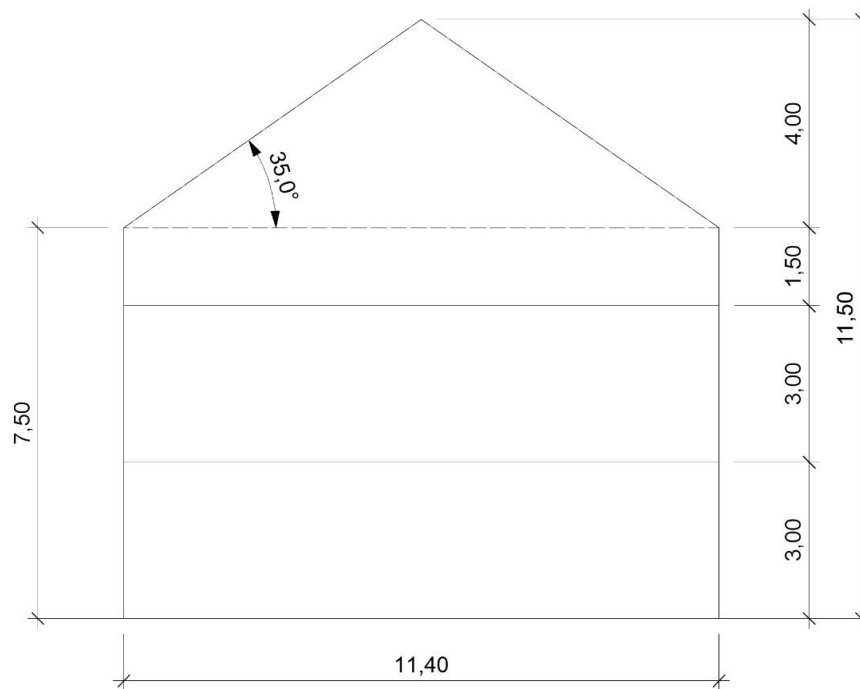
*„In den Bereichen mit der **Ordnungsziffer 2** werden als max. Traufhöhe 7,5 Meter und als max. Firsthöhe 11,5 m festgesetzt.“*

Dem Wert von 11,5 Meter liegt z.B. die Berechnung eines Gebäudes mit drei Vollgeschossen - bei ca. 11,5 m Gebäudebreite, Ausnutzung der max. Traufhöhe von 7,5 m und mit einer Dachneigung von 35 Grad (bauordnungsrechtlich festgesetztes Mindestmaß für die Dachneigung) - zugrunde. Dabei wird angenommen, dass die ersten zwei Geschosse eine Höhe von



ca. 3 m haben und dass darüber ein Vollgeschoss im Dachraum liegt (gem. § 2 (4) LBauO >3/4 der Fläche höher als 2,3 m). Die folgende Abbildung dient der Erklärung eines möglichen Gebäudeschnittes, der an die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen angepasst ist.

Abbildung 18: Beispielhafter Gebäudeschnitt mit TH max. 7,5 m und FH max. 11,5 m sowie drei Vollgeschossen



### Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird zusätzlich und in Abstimmung mit den zulässigen Bauhöhen festgesetzt, da die kommunalen Beitragssatzungen für die Bemessung der Beiträge u.a. den Vollgeschoßmaßstab vorsehen.

*„In den Baugebietsteilen mit den **Ordnungsziffern 1,3 und 4** sind max. zwei Vollgeschosse (II) und mit der Ordnungsziffer 2 max. drei Vollgeschosse (III) zulässig.“*

Die festgesetztem Trauf- und Firsthöhen bleiben davon unberührt und gehen im Range vor, so dass diese zusätzliche Maßfestsetzung eine rein deklaratorische Funktion besitzt und keine Auswirkung auf die zulässigen Gebäudehöhen hat, die durch die Festsetzung von max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen eindeutig bestimmt sind.

### 7.3. Bauweise

Im gesamten WA-Gebiet wird grundsätzlich in Anlehnung an die Bebauungsstruktur der Umgebung die offene Bauweise festgesetzt, d.h. Häuser sind mit seitlichen Grenzabstand (nach landesrechtlichen Vorschriften) zu errichten. Die offene Bauweise wird in Anlehnung an die aufgelockerte Bebauungsstruktur der näheren Umgebung, welche überwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht, ausgewählt. Die geplante Wohnbebauung soll sich in die typische Formensprache eines (ländlichen) Wohngebietes einfügen und durchaus dem Klischeebild der Nachfrage (Eigenheim mit Garten oder Wohnung mit viel Grün) entsprechen. Dabei wird aber ausdrücklich betont, dass durch teilweise enge baugestalterische Festsetzungen (z.B. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung) ein einheitliches Gesamterscheinungsbild gesichert wird.

Hausgruppen (Reihenhausbebauung) werden ausgeschlossen, auch weil diese verdichtete Einfamilienhausbebauung nicht zur weitgehend gewachsenen Baustruktur der näheren Umgebung passt.

In den Baugebietsteilen mit den Ordnungsziffern 1 und 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Dabei muss die jeweilige Begründung differenziert werden. In den Gebieten mit der Ordnungszahl 1 dient die Festsetzung als Voraussetzung für eine (aufgelockerte) Wohnbebauung mit (freistehenden) EFH-Typen. Diese Grundstücke liegen generell in den äußeren Randbereichen des Plangebiets und haben das Ziel eine bessere Verzahnung mit der Landschaft (weiche Kante nach Norden) zu bewirken und gegenüber der insbesondere östlich angrenzenden Wohnbebauung eine größere Offenheit (Belichtung, Besonnung, Blickbeziehungen) zu schaffen.

Dem Bereich für die Mehrfamilienhausbebauung (Ordnungszahl 2) liegt eine städtebauliche Konzeption zugrunde, die grundsätzlich eine Errichtung von freistehenden Einzelhäusern mit Spänner- oder Laubengangerschließung vorsieht. Eine weitere Reglementierung der Mehrfamilienhäuser – z.B. durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelänge deutlich unter 50 m – kann städtebaulich nicht begründet werden. Die Baufenster haben jeweils eine Länge von rund 50 Metern. In Verbindung mit dem Ziel, die zwischen diesen beiden Baufenstern liegende öffentliche Grünfläche räumlich zu fassen, sind diese max. zulässigen Gebäudelängen städtebaulich begründbar.

Nur in dem Baugebietsteil mit der Ordnungsziffer 3, welches sich direkt am Eingang des Plangebiets westlich befindet, sind nur Doppelhäuser zulässig, gegründet in der Herstellung eines möglichst einheitlichen Straßenraums im Entreebereich des Plangebiets. Dabei eignet sich die Lage dieses Baugebietsteils wegen seiner günstigen Lichtverhältnisse (Vorderseite in Richtung Osten, rückwärtiger Gartenbereich in Richtung Westen) für diesen Bautyp.

Im inneren Bereich des Plangebiets – bezeichnet mit der Ordnungszahl 4 – liegen Grundstücke, die sich von der Lage und dem vorgeschlagenen Zuschnitt aus städtebaulicher Sicht für Einzel- oder Doppelhäuser anbieten. In diesem Bereich werden den Bauherren mehr individuelle Spielräume bezüglich der Auswahl von Hausformen gelassen.

Hinweis: Da es keine rechtliche Definition des Begriffs „Haus“ gibt (im Gegensatz dazu ist der Begriff „Gebäude“ definiert, vgl. dazu § 2 Abs. 2 LBauO RLP), kann durch diese Festsetzung über die Bauweise allein nicht verhindert werden, dass z.B. auf einem einzigen (großen) Baugrundstück mehr als ein Einzelhaus gebaut wird oder auf einem Grundstück, für das nur Einzelhäuser vorgesehen sind, auch faktisch ein Doppelhaus ohne Grundstücksteilung errichtet wird.

## 7.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen hat eine wesentliche, städtebauliche Funktion. Sie definieren auf der einen Seite die Flächen, auf denen das Grundstück (unter Beachtung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Vorschriften) 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. Durch die Baugrenzen werden diejenigen Flächen der Baugebietsteile abgegrenzt, auf denen die (Haupt)gebäude errichtet werden dürfen.

*„Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung in dem gesamten „Allgemeinen Wohngebiet“ durch **Baugrenzen** festgesetzt.“*

Die Baufenster, die zeichnerisch ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt werden, sind im Durchschnitt mit einer Tiefe von 14 – 15 m (bei Einzel- und Doppelhäusern) mit 1 – 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie bemaßt, so dass bei Grundstückstiefen von durchschnittlich 25 m auf jedem Grundstück im rückwärtigen Bereich eine nicht überbaubare Grundstücksfläche entsteht. Diese von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen sollen (ausschließlich) der Gartennutzung vorbehalten werden. Die Baufenster werden in Form von Bändern zeichnerisch festgesetzt, sodass die Einteilung in einzelne Grundstücke flexibel bleibt. Diese Flexibilität ist auch für die spätere Umlegung notwendig, da ansonsten der Bebauungsplan der Umlegung vorgreifen oder teilweise sogar unmöglich machen würde (Abgleich von Sollanspruch und Ist-Zuteilung von Grundstücksflächen).

Die Ausnutzung der Baufenster in den seitlichen Grundstücksflächen zum Nachbar ergibt sich i.V. mit der festgesetzten Bauweise aus den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen des § 8 der LBauO von RLP. Des Weiteren bietet die Tiefe der Baufenster genügend Spielraum für die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück sowie die individuelle Errichtung verschiedener Gebäudeformen. Von der oben genannten durchschnittlichen Tiefe ausgenommen sind die Baubänder in den Baugebietsteilen mit der Ordnungsziffer 2 mit einer höheren Tiefe von 18 m, da diese für eine Mehrfamilienhausbebauung konzipiert sind. Auch die volle Ausnutzung der GRZ (0,4) wird durch die Größe der Baufenster gewährleistet.

Auf die Anwendung von Baulinien wird verzichtet, da im Plangebiet mit weitgehend aufgelockerter Wohnbebauung aus städtebaulichen Gründen kein zwingendes Erfordernis zur Festsetzung harter Raumkanten besteht.

*„In den Baugebietsteilen mit der **Ordnungsziffer 2** dürfen **Tiefgaragen** einschließlich dem Einfahrtsbereich (Rampe) die überbaubaren Grundstücksflächen überschreiten.“*

Diese Festsetzung dient der Flexibilität bei der Dimensionierung und Positionierung der Tiefgarage. Damit wird die Grundstücksgrenze zur Begrenzung der Tiefgarage.



## 7.5. Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung mit orthogonaler und/oder parallelen Ausrichtung zur Straßenbegrenzungslinie dient der einheitlichen, städtebaulichen Ordnung bzw. Straßenraumbildung. Sie übernimmt die Funktion einer klaren Ausrichtung von Dachflächen, auch als Voraussetzung für den Einsatz von Solaranlagen zur Erzeugung und Nutzung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien. Des Weiteren sind die Hauptfirstrichtungen so festgesetzt, dass eine optimale Belichtung der Häuser und Durchlüftung des Baugebiets erreicht wird.

*„Hauptgebäude sind gemäß der in der Planzeichnung dargestellten **Hauptfirstrichtung** zu errichten, d.h. bei Giebelständigkeit ist der First senkrecht und bei Traufständigkeit parallel zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Eine Abweichung von max. 5 % ist zulässig.“*

Für die optimale Ausrichtung von Solaranlagen in Richtung Süden sind Firstrichtungen von Osten nach Westen am sinnvollsten. Bei Doppelhäusern (obligatorisch nur im Bereich mit der Ordnungsziffer 3) dient die Traufständigkeit der gestalterischen Qualität sowie der erleichterten Herstellung des Satteldaches mit den Brandwandschotten.

Auf den Baugrundstücken, die am östlichen Rand liegen und direkt an die Grundstücke des Wohngebiets „Im Eulbusch“ angrenzen, wurde (nur) eine Giebelständigkeit festgesetzt. Grund für die Vorgabe ist, dass diese Grundstücke eine größere Tiefe und dafür eine geringere Breite (Vorschlag für Grundstücksbildung) besitzen und dort keine mit Garagen verkettete traufständige Bebauung entstehen soll. Der größere Abstand und die starke Durchlässigkeit der Bebauung dient dem Schutz der bestehenden Wohnbebauung (westlich der Straße „Am Alsterbach“), die zudem rund 1,5 m tiefer liegt.

Für die Grundstücke, die im westlichen Randbereich liegen und an den Wirtschaftsweg bzw. mittelbar an die höher liegenden Grundstücke in der Maxburgstraße angrenzen, wurde vor allem aus klimatischen Gründen eine Giebelständigkeit festgesetzt, um die Durchlüftung des Gebietes mit der von Nordwesten nach Südosten abfließenden Kaltluft zu verbessern.

Auf den sonstigen Grundstücken kann zwischen Giebel- oder der Traufständigkeit gewählt werden.

## 7.6. Größe der Baugrundstücke

Die textliche Festsetzung der Mindestgröße von Baugrundstücken dient der Sicherstellung von Wohnqualität in Form einer weitgehend aufgelockerten Bebauung. Bei der Einteilung von Grundstücken im Rahmen der Umliegung oder auch bei späteren Grundstücksveränderungen dürfen diese Mindestwerte nicht unterschritten werden.

*„Die Größe für Grundstücke mit Doppelhausbebauung muss mind. 250 qm pro Doppelhaushälfte und für Einzelhäuser mind. 300 qm betragen.“*

Grundstücke mit Doppelhaushälften sollen mind. 250 qm betragen, so dass bei einer vollen Ausnutzung der GRZ von 0,4 eine Grundfläche für das Hauptgebäude von 100 qm in Anspruch

genommen werden kann und zusätzlich 50 qm für sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO, die auch in den Abstandsflächen errichtet werden dürfen, zur Verfügung stehen. Eine Fläche von rund 100 qm verbleibt für die Garten- Freiflächengestaltung.

Eine mögliche Bemaßung mit der Mindestgröße wäre z.B. ein Grundstück mit 12,5 m Breite (9,5 m Gebäude + 3 m Abstandsfläche) und 20 m Tiefe (3m Vorgarten + 10m Gebäude + 7m Garten im rückwärtigen Bereich).

Die Größe von Grundstücken für Einzelhäuser muss mind. 300 qm betragen, so dass bei einer vollen Ausnutzung der GRZ von 0,4 eine Grundfläche für das Hauptgebäude von 120 qm und 60 qm für Nebenanlagen gewährleistet werden kann. Für Einzelhäuser gilt dasselbe wie für Doppelhaushälften, wobei sich die Breite des Grundstücks aufgrund des seitlichen Grenzabstands in beide Richtungen erhöht. Eine Beispielbemaßung für ein 300 qm großes Grundstück mit einer Grundfläche des Hauptgebäudes von 120 qm wäre 15 m Breite (9,0 m Gebäude + 2 x 3 m seitlicher Grenzabstand) und 20 m Tiefe.

## 7.7. Flächen für Stellplätze und Garagen

Es sind generell Garagen, überdachte und offene Stellplätze auf den Grundstücken gemäß den textlichen Festsetzungen i.V. mit bauordnungsrechtlichen Vorschriften (§ 8 LBauO RLP) zulässig. Dabei dürfen Garagen und Stellplätze grundsätzlich die hintere Baugrenze zur Sicherung zusammenhängender Gartenbereiche nicht überschreiten.

Lediglich in dem Baugebietsteil mit der Ordnungsziffer 3 wird die räumliche Lage auf dem Grundstück genau durch Planzeichnung bestimmt.

*„In den Baugebietsteilen mit der **Ordnungsziffer 3** sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.“*

Dies dient der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption, die in diesen Bereichen eine hofartige Bebauung in Anlehnung an die historisch gewachsene Baustruktur der Umgebung Maikammers (z.B. in der südlich gelegenen Friedhofstraße) vorsieht. Das Baugebietsteil mit der Ordnungsziffer 3 soll demnach Altes, ortsbildprägende Bauweise, mit Neuem verbinden. Auf längere Sicht gesehen dient dies der Identifikation des Plangebiets mit dem Ortskern. Durch die festgelegte Stellung der Garagen, die mit (steilen) Satteldächern zu versehen sind, sollen zur Straße hin Hofbereiche entstehen, die in Prinzip von drei baulichen Raumkanten (Nebengebäude, Doppelhaus, Nebengebäude) umschlossen werden. Die Bemaßung der Flächen mit einer Tiefe von 6 m und Länge von 5,5 m je vorgeschlagenem Grundstück erlaubt z.B. die Errichtung einer Doppelgarage pro Doppelhaushälfte. Damit kann der Stellplatzsatzung (2,0 Stellplätze / Wohneinheit) entsprochen werden.

*„In den Baugebietsteilen mit den **Ordnungsziffern 1, 3 und 4** sind Garagen in Kellergeschossen unzulässig.“*

Mit dieser Festsetzung sollen in den Bereichen der Ein- und Zweifamilienhausbebauung (zusätzliche) Eingriffe in das Gelände bzw. in den Bodenhaushalt vermieden werden. Die Topographie ist nur wenig bewegt, so dass weder städtebaulich noch bodenrechtlich das Eingraben von Garagen mit der Anlage steiler Zufahrten sinnvoll ist.

In den Baugebietsteilen mit der **Ordnungsziffer 2** sind (auch) unter der Geländeoberfläche liegende Garagen (Tiefgaragen) zulässig. Dabei dürfen die Tiefgaragen einschließlich dem Einfahrtsbereich (Rampe) gemäß der Festsetzung unter Punkt 4.c. die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten.

Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit zur Herstellung einer Tiefgarage im Bereich der Baugebietsteile mit der Ordnungsziffer 2 eingeräumt werden. Dies wird damit begründet, dass in diesen Baugebietsteilen Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Bei einem Stellplatzschlüssel gemäß kommunaler Stellplatzsatzung von 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit und einer maximalen Ausnutzung von 6 Wohneinheiten pro Gebäude würde ein Bedarf von 12 Stellplätzen mit rund 200 qm Grundfläche (pro Stellplatz inkl. Erschließung mind.  $\geq 20$  qm) entstehen. Dieser Bedarf müsste auf dem Grundstück zu Lasten von Freiraum- und Gartenflächen untergebracht werden. Die Herstellung einer Tiefgarage wäre zwar kostenintensiver, hätte aber positive Auswirkungen auf die Siedlungsökologie, die Freiraumnutzung und das Erscheinungsbild.

## 7.8. Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „verkehrsberuhigter Bereich“, „Fußgängerbereich“, „Notbefahrbarer Weg“ und Parkplatz festgesetzt. Die Zweckbestimmungen setzen in Verbindungen mit den in der Planzeichnung festgesetzten Maßen zur Dimensionierung der Verkehrsflächen den Hauptnutzungszweck fest.

Die Straßenverkehrsfläche als Ringsystem (in der Form eines umgedrehten P) wird mit einer durchschnittlichen Breite von 6,5 m bemaßt. Diese Bemaßung soll der Sicherstellung einer ordnungsgemäßen, im Mischprinzip auszubauenden Erschließung mit einem der Straßenfunktion (Anliegersammelstraße) und der verkehrlichen Situation (Einmündungsbereich) entsprechendem Querschnitt dienen. Innerhalb dieses Querschnitts können alle Ansprüche erfüllt werden. Alle Begegnungsfälle von Fahrzeugen sind möglich. Bei dem häufigsten Begegnungsfall PKW – PKW (= 4,0 Meter lichte Breite) stehen noch 2,5 Meter für Fußgänger zur Verfügung. Dieser Querschnitt reicht zudem für das punktuelle Längsparken (Besucher) oder eine Begrünung. Aufgrund der sehr gering zu erwartenden Verkehrsbelastung sind gesonderte Gehwegbereiche nicht erforderlich. Im Zuge der Entwurfs- und Ausbauplanung wird empfohlen, die gesamte Verkehrsfläche im Mischprinzip auszubilden.

Die Fußgängerverbindung im Osten dient dem Anschluss des Plangebiets an den Spielplatz (Straße „Am Alsterbach“) und der Fußweg im Westen verbindet das Plangebiet mit dem bestehenden Wirtschaftsweg außerhalb des Geltungsbereichs. Gleiches gilt für den Fußgängerbereich entlang des Friedhofgeländes, der eine durchgängige Nord-Südverbindung schafft. Die Dimensionierung der jeweiligen Breiten (zwischen 2,0 m und 3,0 m) ist an den Nutzungszweck der Fußgängerwege (z.T. notbefahrbar) sowie mögliche Begegnungsfälle zwischen Fußgängern angepasst.



Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung notbefahrbarer Weg im Norden des Plangebiets sichert eine Verbindung zu dem Wirtschaftsweg mit der Bezeichnung „Hohlweg“. Diese Verbindung ist nur für Fußgänger/Radfahrer durchlässig, ansonsten für den öffentlichen Verkehr gesperrt (z.B. über Poller) und wird nur in besonderen Not-/Ausnahmefällen (z.B. bei Bauarbeiten, Brandfällen etc.) geöffnet. Die Durchfahrt wird mit einer Breite von 5,5 m für den Begegnungsfall LKW – LKW (Rast 06) ausgelegt.

Die beiden verkehrsberuhigten Bereiche (Wohnwege als Stichstraßen) dienen jeweils der Sicherung der Erschließung (Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB) der rückwärtig gelegenen Grundstücke, die nicht durch die Ringstraße direkt erschlossen werden können. Die Dimensionierung der westlichen Stichstraße mit 5m Straßenbreite ermöglicht den Begegnungsfall zweier Fahrzeuge und schließt mit einer Wendeanlage ab, in der PKW in einem Zug wenden können und größere Fahrzeuge bis ca. 8,0 m Länge durch Rangieren drehen können. An diese Wendeanlage ist auch die Fläche für die Friedhofserweiterung angebunden. Die verkehrsberuhigte Fläche östlich der Friedhofshalle ist nur rund 25 m lang und besitzt eine durchgängige Breite von 7m ohne Wendeanlage. Die 7m Breite sichert eine gute und bequeme Fahrgeometrie zum Ein- und Ausfahren in private Garagen, die i.d.R. senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden. Es besteht bei dieser Breite auch die Möglichkeit mit einem PKW durch Rangieren zu wenden. Aufgrund der geringen Länge ist keine Wendanlage vorgesehen, so dass größere Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeug) entweder überhaupt nicht einfahren (Müllgefäße werden zur Ringstraße gebracht) oder in den Stich vorzugsweise rückwärts einfahren.

Am südlichen Einfahrtsbereich in das Plangebiet wird ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 8 Stellplätzen angeordnet. Dieser Parkplatz ist ein wichtiger Bestandteil der öffentlichen Straßen, da aufgrund des Querschnitts und dem Ausbau im Mischprinzip nur im geringen Umfang noch öffentliche Stellplätze in den Straßenraum integriert werden können. Als Richtgröße ist von einem öffentlichen Stellplatzbedarf für Besucher von ca. 0,1 – 0,2 pro Wohneinheit auszugehen. Nach dem städtebaulichen Konzept können im Plangebiet knapp 100 Wohneinheiten entstehen, so dass dieser Parkplatz rund die Hälfte des Bedarfs abdeckt. Die Fläche mit dem Parkplatz hat eine Doppelfunktion. Unter dem Parkplatz liegt ein Zwischenspeicher für die Sammlung von Regenwasser aus dem südlichen Baugebietsteil. Die beiden Flächennutzungen lassen - jeweils auch separat betrachtet - eine Vorwegausscheidung nach § 55 Abs. 2 BauGB zu und zählen zu dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand nach § 127 Abs. 2 und Abs. 4 i.V. mit § 128 BauGB. Die Übertragung der Erschließung von der Gemeinde auf einen Dritten bleibt unberührt.

## 7.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Diese Festsetzungen dienen vorrangig dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Ihre Ermittlung hinsichtlich dem Umfang und der räumlichen Lage fand im Rahmen des Umweltberichts statt, in dem die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz integriert ist (siehe Anlage Umweltbericht). Grundsätzlich wurden alle Empfehlungen bzw. Vorgaben im Umweltbericht aufgegriffen und in rechtsverbindliche Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf transformiert.

Die durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Eingriffe werden innerhalb des Plangebiets vollständig durch die Maßnahmen M1 – M4 gemäß der Planzeichnung ausgeglichen und als solche nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (vgl. dazu textliche Festsetzung unter Punkt 13.a.). Die Flächen, auf denen diese Maßnahme durchzuführen sind, sind als öffentliche Grünflächen (M3 und M4), öffentliche Verkehrsflächen (M1) und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die durch die Bebauung der privaten Grundstücke verursachten Eingriffe werden durch Festsetzungen von Maßnahmen auf den Grundstücken teilweise direkt ausgeglichen (vgl. textliche Festsetzungen unter Punkt 11.b.) Z.B. werden Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken zur Gewährleistung einer Mindestbegrünung sowie die Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen zur bestmöglichen Entwicklung natürlicher Bodenfunktionen festgesetzt. Der restliche Ausgleich findet durch eine Kompensationsmaßnahme statt, die von der Gemeinde im Vorgriff dieses Eingriffs auf anderen, außerhalb des Bebauungsplans liegenden Flächen bereits durchgeführt wurde (Ökokonto). Diese, an anderer Stelle liegende Maßnahme umfasst die Renaturierung des Alsterweiler Grabens in einem östlichen Teilabschnitt. Der kommunale Kostenaufwand dafür betrug nach Auskunft der unteren Naturschutzbehörde rund 43.000,- Euro. Dieser Betrag ist auf der Grundlage einer gemeindlichen Kostenerstattung nach den § 135a – 135c BauGB von den Eigentümern der Baugrundstücke anteilig zu tragen. Voraussetzung dafür ist die in dem Bebauungsplan unter Punkt 13.b. getroffene Zuordnungsfestsetzung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB.

Nähere Ausführungen zur Finanzierung bzw. Refinanzierung von Ausgleichmaßnahmen können dem Punkt 6.2 dieser Begründung entnommen werden.

### 7.10. Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind keine selbstständigen Regelungen für eine zulässige Flächennutzung, sondern zusätzliche Festsetzungen als Überlagerung von z.B. Grünflächen. Dies wird auch mit dem Begriff der „Umgrenzung“ im Punkt 13.2.1 der PlanZV zum Ausdruck gebracht.

Umgrenzt werden öffentliche Grünflächen, die als durchschnittlich 4 m breite Streifen zur Eingrünung der Fußwege und des Friedhofs festgesetzt sind. Die Begrünungsmaßnahmen sind in der Planzeichnung mit M4 bezeichnet und Teil des Ausgleichs, der durch die Herstellung der Erschließungsanlagen verursacht wird.

Über die rechtverbindlichen Festsetzungen hinaus werden Empfehlungen für

- den Umgang mit Grund und Boden;
- die Fassadenbegrünung sowie
- die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

gemacht.

## 7.11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Form einer eigenständigen Gestaltungssatzung

### **Gestaltung der Baukörper (Integration Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan)**

Nach § 9 (4) BauGB besteht die Möglichkeit auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufzunehmen. Eine solche Vorschrift stellt § 88 LBauO dar, nach der die Gemeinde örtliche Bauvorschriften erlassen kann (in der Regel bezeichnet als Gestaltungssatzung). Dabei muss der Gemeinde der Beschluss einer auf Landesrecht beruhenden Satzung, die als Festsetzungen in den B-Plan integriert wird, bekannt sein. Vor diesem Hintergrund wurden die (textlichen) Festsetzungen aufgeteilt in Bauplanungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage von § 88 LBauO RLP und mit entsprechenden Hinweisen versehen.

Die Festlegung gestalterischer Anforderungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes folgt dem Grundsatz der Zurückhaltung. Die Festsetzungen beschränken sich nur auf die wesentlichen und besonders gestaltwirksamen Bauelemente Fassade, Dachgestaltung, Einfriedungen und Werbeanlagen. Dabei prägen vor allem die Dächer (Form, Farbe und Material) das Erscheinungsbild von innen (Straßenraumbild) und außen (Silhouetten-Wirkung).

Diese Bauelemente und räumlichen Bereiche bestimmen den Baucharakter und das Erscheinungsbild im besonderen Maße. Intension der getroffenen Festsetzungen ist, das Baugebiet nach Mindestmaßstäben einer durch den Ort und seiner bautypologischen Entwicklungsgeschichte vorgegebenen, ortstypischen Gestaltform intern zu entwickeln. Ein weiteres Ziel der getroffenen Festsetzungen ist, dem Baugebiet einen gewissen einheitlichen und nachhaltigen Mindestmaßstab in der dritten Dimension zu geben.

Lediglich für das Baugebietsteil mit der Ordnungsziffer 3, in dem nur Doppelhäuser errichtet werden dürfen, wird die Dachform und -neigung der Hauptgebäude eng geregelt. Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer zwingenden Neigung von 40 Grad zulässig. Die gleiche Dachneigung von einem Doppelhaus, das zeitlich unabhängig aus zwei Doppelhaushälften entstehen kann, ist eine wichtige Voraussetzung für ein einheitliches Erscheinungsbild, wenn gleich mit dieser Festsetzung allein noch keine einheitliche Bauhöhe, Bautiefe und somit Brandwand gesichert werden kann. In diesem Bereich wird ebenfalls aus Gründen eines einheitlichen Gestaltungsrahmens die Stellung, Dachform und Dachneigung von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (traufständig, Satteldach zwischen 35 und 45 Grad Neigung) festgesetzt. Denn in diesem Bereich spielen die Nebengebäude bei der Wahrnehmung des Straßenraumes eine signifikante Rolle, da sie zum einen aufgrund von zeichnerischen Festsetzungen vor den Hauptgebäuden (direkt) am Straßenrand liegen und zum anderen ein wesentlicher Bestandteil bei der Umsetzung der hofartigen Gebäudegruppierung darstellen.

## 8. Auswirkungen des Bebauungsplans

### 8.1. Kosten für die Schaffung von Baurecht – Bodenordnung

Die Gemeinde Maikammer trägt (zunächst) die Kosten für das Bebauungsplanverfahren. Auf Grund der heterogenen Eigentümerstruktur ergibt sich die Notwendigkeit, ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach § 45 ff. BauGB durchzuführen, um die Grundstücke zum Zwecke der Erschließung und Bebauung neuzuordnen, sodass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig bebaubare Grundstücke entstehen. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist eine gesetzliche Umlegung, die bereits eingeleitet ist, erforderlich. Die planungsbedingten Vorteile (= Rohbauland gemäß § 5 Abs. 3 ImmoWertV) verbleiben (stets) bei den Grundstückseigentümern und sind im Rahmen des Umlegungsverfahrens nicht zu berücksichtigen bzw. nicht abzuschöpfen. Die umlegungsbedingten Bodenwertsteigerungen sind im Rahmen der Umlegung zu berücksichtigen und fallen der Gemeinde zu. Mit diesem Umlegungsvorteil muss die Gemeinde die gesamten Kosten finanzieren, die bis zur Herstellung der Erschließungsanlagen anfallen. Dazu zählen u.a. gemeindlichen Kosten für das Bebauungsplan- und das Umlegungsverfahren.

### 8.2. Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Gemeinde beabsichtigt, die Herstellung der Erschließungsanlagen an einen Dritten in Form eines öffentlich-rechtlichen Erschließungsvertrags/städtebaulichen Vertrags (§124 BauGB i. V. m §11 BauGB) zu übertragen. Der (private) Erschließungsträger übernimmt diese Aufgabe und schließt zur Refinanzierung seinerseits privatrechtliche Verträge mit den Grundstückseigentümern ab, die zu 100 % die Kosten für die Erschließung zu tragen haben. Der Gemeinde entstehen bei diesem Modell grundsätzlich keine Kosten. Die Grundstückseigentümer tragen i.d.R. keine Mehrkosten, da der (private) Erschließungsträger bei der Vergabe von Bauleistungen nachverhandeln kann.

### 8.3. Auswirkungen auf Boden und Natur

Die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans „Im Eulbusch III“ auf die betroffenen Schutzgüter sind Gegenstand des Umweltberichts und können wie folgt zusammengefasst werden:

*Im Vergleich zur aktuellen Nutzung als Rebfläche ergeben sich vor allem Auswirkungen infolge der Flächenversiegelung. Sonstige Auswirkungen sind größtenteils nicht erheblich und können ausgeglichen werden. Durch die Maßnahmen im B-Plangebiet und durch die Integration der beiden Ökokontoflächen in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann der Eingriff durch das Baugebiet ausgeglichen werden.*

### 8.4. Schaffung von neuem Wohnraum - Angebot und Nutzungsstruktur

Bei einer Bebauung bzw. baulichen Ausnutzung des Plangebiets nach dem beispielhaften städtebaulichen Konzept können ca. 96 neue Wohneinheiten entstehen. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2 Personen pro Haushalt bedeutet dies ein Zuwachs von 192 Ein-



wohnern. Dieser Zuwachs entspricht ungefähr einem Drittel der Wanderungsgewinne, die innerhalb der Verbandsgemeine bis zum Zieljahr 2035 nach der 4. Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes zu erwarten sind.

Abbildung 19: Bilanzierung der Wohneinheiten auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption

Bautyp	Anzahl unterschiedlicher Bautypen	
	Anzahl	max. Anzahl der Wohneinheiten
Einfamilienhäuser*	31	62
Doppelhaus-Hälften**	22	22
Mehrfamilienhäuser***	2	12
<b>Insgesamt</b>	<b>55</b>	<b>96</b>

Annahme max. Anzahl Wohneinheiten (WE):

\* Einfamilienhäuser: 2 WE / Gebäude

\*\* Doppelhaus - Hälften: 1 WE / Hälfte

\*\*\* Mehrfamilienhäuser: 6 WE / Geb.

## 8.5. Auswirkungen auf die vorhandene und geplante technische Infrastruktur

### Versorgung

Das Plangebiet kann bzgl. Wasser- und Stromversorgung sowie Telekommunikation an das bestehende Netz angeschlossen werden. Die vorhandenen Kapazitäten reichen dafür grundsätzlich aus, so dass auch innerhalb des Plangebiets dafür keine (zusätzlichen) Flächen (z.B. für Trafostation) benötigt werden.

Die Möglichkeiten zur Versorgung des Plangebiets mit Wärme werden zurzeit noch geprüft. Dazu sind Gespräche mit Versorgungsunternehmen (z.B. Pfalzwerke) geplant. Im Sinne der Nachhaltigkeit wird eine energieautarke bzw. klimaneutrale Versorgung des Plangebietes angestrebt, d.h. die Verlegung von Gas als fossiler Energieträger ist nachrangig. Im Vordergrund steht die Versorgung des Plangebiets mit erneuerbaren Energien, die in Abhängigkeit der eingesetzten Technologie neben der Erzeugung von Wärme auch zur Stromproduktion genutzt werden können. Für die Umsetzung dieser Zielsetzung sind zwei Szenarien möglich. Die Erzeugung von Wärme und auch Strom wird jedem Grundstückseigentümer überlassen oder es wird innerhalb des Gebietes eine zentrale Anlage (z.B. Blockheizkraftwerk) errichtet, an die (zur Refinanzierung) verbindlich anzuschließen ist. Dazu kann die Gemeinde gemäß § 26 Gemeindeordnung i.V. mit § 16 Erneuerbare-Wärme-Gesetz einen Anschluss- und Benutzungszwang erlassen, der nach § 9 Abs. 6 BauGB auch nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden kann.

### Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den in der Diedesfelder-Straße liegenden Mischwasserkanal angeführt, das Regenwasser wird in drei zentralen Zwischenspeichern gesammelt und zu 90 % naturnah (Drosselabfluss) in den Alsterweiler Graben als Gewässer 3. Ordnung eingeleitet. Zusätzlich wird die Bewirtschaftung von Regenwasser (breitflächige Versickerung, Sammeln, Nutzen) auf den privaten Grundstücken empfohlen.

## 8.6. Verkehr

Der Verkehr, der durch rund 96 neue Wohneinheiten (zusätzlich) entstehen wird, kann von dem bestehenden Straßennetz aufgenommen werden. Im Vergleich zur Gesamtbelastung ist der Anstieg der Verkehrsmenge zu vernachlässigen.

Folgende Beispielrechnung, die eine durchschnittliche und im Rahmen von Verkehrsprognosen maßgebliche Fahrzeugfrequenz abbildet, soll dies verdeutlichen:

#### Annahmen:

- a) Fahrten pro Wohneinheit: 2x Ein- und Ausfahrten vom bzw. ins Gebiet = 4 Fahrzeugbewegungen auf angrenzenden Gemeindestraßen (Diedesfelder Str. und Friedhofstraße)
- b) Aufteilung: 50% der Fahrzeugbewegungen auf Friedhofstraße in Richtung Ortskern; 50% der Fahrzeugbewegungen auf Diedesfelder Str. in Richtung L512 / L516.

#### Berechnung:

$96 \times 4 = 384$  Fahrzeugbewegungen pro Tag

Hiervon: 50% auf Diedesfelder Str. = 192 und 50% auf Friedhofstraße = 192

#### Zunahme in der Stunde (Bemessungsverkehrsstärke pro Stunde nach 16. BImSchV)

- a) Am Tag:  $192 \times 0,06 \text{ DTV} = \text{jeweils } \mathbf{12 \text{ Fahrzeuge pro Stunde und}}$
- b) In der Nacht:  $192 \times 0,011 \text{ DTV} = \text{jeweils } \mathbf{2 \text{ Fahrzeuge pro Stunde}}$

Jeweils in der Diedesfelder Straße und Friedhofstraße.

Bei diesen Werten ist zu berücksichtigen, dass eine Stundenbelastung abgebildet wird, die über der durchschnittlichen Stundenbelastung liegt. Insbesondere außerhalb der Morgen- und Abendspitzen wird die Stundenbelastung geringer sein.

Die sehr geringe Mehrbelastung in der Diedesfelder Str. und in der Friedhofstraße ist durch den Bau und Anschluss von ca. 96 neuen Wohneinheiten unerheblich. Selbst bei einer doppelt so hohen Verkehrsbelastung, wie das vorgestellte Szenario bereits aufzeigt, könnten die Auswirkungen auf den Verkehr kaum wahrgenommen werden.

Der (private) Stellplatzbedarf, der durch die Bebauung ausgelöst wird, ist auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die Gemeinde fordert auch für kleine Wohnungen zwei Stellplätze. Für den Besucherverkehr stehen auf dem neu geplanten Parkplatz (ca. 8 Stellplätze) sowie innerhalb des Straßenraums Stellplätze zur Verfügung.

## 8.7. „citta-slow“ – Gemeinde

Seit 2016 ist die Ortsgemeinde Maikammer Mitglied der Vereinigung „citta-slow“, eine Vereinigung von lebenswerten Städten. Neben Deidesheim, die 2009 aufgenommen wurde, gehören diesem weltweiten Netzwerk in Rheinland – Pfalz nur zwei Gemeinden an.

Hauptziel ist, die Erhaltung und Stärkung regionaler Eigenarten i.V. mit einem Einsatz für eine nachhaltige Raumentwicklung. Bei der Siedlungsentwicklung stehen Ziele einer regionaltypischen und umweltbewussten Bebauung und Gestaltung im Vordergrund. Neben dem permanenten Bemühen, mit Priorität die Innenentwicklung zu fördern, erfolgt die (bauliche) Außenentwicklung mit Maß und dem Ziel, die neuen Strukturen bewusst in die Eigenarten des Ortes und die Landschaft zu integrieren und Ihnen eigene Qualitäten zu geben.

Die Umsetzung dieser Hauptziele wurde in dem Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen erreicht.

- Günstige Ausrichtung aller Gebäude zur Optimierung der dezentralen Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien und zur Erzielung solarer Einstrahlungsgewinne
- Prüfung der Möglichkeiten für eine zentrale, plangebietsbezogene Versorgungsanlage (Strom, Wärme) aus erneuerbaren Energien
- Reduzierung der Versiegelung von Flächen, insbesondere durch Anlage einer effizienten und flächensparenden Erschließung mit einem Gesamtstraßenquerschnitt von 6,5 m und Schaffung einer großen zentralen öffentlichen Grünfläche, die auch zur Stärkung der Kommunikation und Identität beitragen soll
- Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur naturnahen Bewirtschaftung und Abführung von Regenwasser
- Allseitige Anbindung des Plangebiets an das bestehende Fuß-Radwegenetz zur Reduzierung des Fahrverkehrs.
- Vorgaben für die verbindliche Gestaltung der Gebäude, u.a. zur Fortführung baukultureller und regionaltypischer Merkmale. Dazu zählen vor allem die Form, das Material und die Farbe von Dächern

## 8.8. Flächenstatistik – Bebauungsplan „Im Eulbusch III“

### Bilanzierung Bebauungsplan "Im Eulbusch III"

Flächenanteile*	in qm	in %
Größe Plangebiet (Geltungsbereich)	41.637	100,0
Nettowohnbauland	29.933	71,9
Verkehrsflächen	5.769	13,9
davon: Straßenverkehrsflächen	3.913	9,4
Fußgängerbereich (Zweckbestimmung)	729	1,8
Notbefahrbar (Zweckbestimmung)	259	0,6
Verkehrsberuhigter Bereich (Zweckbestimmung)	453	1,1
Öffentliche Parkfläche (Zweckbestimmung)	414	1,4
Öffentliche Grünflächen	2.276	5,5
davon: Parkanlage und Spielplatz (Zweckbestimmung)	873	2,1
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	795	1,9
Fläche für Friedhofserweiterung	607	1,5
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	763	1,8
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.896	7,0

\* inkl. Einbezug von Flächen aus dem Geltungsbereich des B-Plans "Im Eulbusch" mit einer Größe von 1.720,3 qm

↳ 219,1 qm Straßenfläche

492,6 qm rechtes oberes Grundstück

990,4 qm linkes Grundstück