

---

Bebauungsplan Nr. 535e "Östlich der Pfarrgasse" - Satzungsbeschluss

KSD 20112818/1

---

### **ANTRAG**

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 22.08.2011:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die Anregungen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren (siehe Kapitel 7.1 – 7.6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 535e „Östlich der Pfarrgasse“) vorgetragen wurden, werden, soweit sie keine Berücksichtigung finden konnten, zurückgewiesen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 535e „Östlich der Pfarrgasse“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß § 88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften.

# **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. §10 BauGB

# INHALT

<b>1. VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
1.1. Übersicht der Verfahrensschritte .....	4
1.2. Anmerkungen zum Verfahren.....	4
<b>2. ALLGEMEINES</b> .....	<b>6</b>
2.1. Rechtsgrundlagen .....	6
2.2. Geltungsbereich .....	8
<b>3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>9</b>
3.1. Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB .....	9
3.2. Planungsziele und –grundsätze.....	9
<b>4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>10</b>
4.1. Regional- und Landesplanung.....	10
4.2. Flächennutzungsplanung.....	10
4.3. Informelle Planungen .....	10
<b>5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>11</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	11
5.2. Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen .....	12
5.4. Mindestgrundstücksgrößen, Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ....	13
5.5. Garagen und Stellplätze.....	13
5.6. Verkehrsfläche .....	13
5.7. Private Grünfläche.....	13
5.8. Örtliche Bauvorschriften.....	14
5.9. Hinweise .....	14
<b>6. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>14</b>
6.1. Landespflege .....	14
<b>7. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>14</b>
7.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB .....	14
7.2. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB .....	16
7.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB .....	16
7.4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB .....	17
7.5. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) und §4a (3) BauGB.....	22
7.6. Erneute öffentliche Auslegung nach §4a (3) i.V.m. §3 (2) BauGB.....	25
7.7. Zusammenfassung der Abwägung.....	25
<b>8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>26</b>
8.1. Bodenordnung .....	26
8.2. Flächen und Kosten.....	26

# 1. VERFAHREN

## 1.1. Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) für den gesamten Bereich Ortsmitte Maudach (B-Plan Nr. 535 „Maudacher Schloss“	07.10.1996
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	22.11.1996
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 (2) GemO (zum Teilbereich B-Plan Nr. 535e) am	12.05.2003
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	07.07. bis 18.07.2003
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	17.07.2003
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 (2) GemO am	12.07.2005, 27.09.2005
Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses und Offenlagebeschluss für B-Plan Nr. 535e am	13.03.2006
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 21/2006 am	17.03.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	20.04.2006
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 28/2006 am	21.04.2006
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	02.05.2006 bis 02.06.2006
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 (2) GemO bezgl. Erneutem Aufstellungsbeschluss am	16.11.2010
erneuter Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) für den Teilbereich B-Plan Nr. 535e	06.12.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 94/2010 am	22.12.2010
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 (2) GemO am	27.01.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	02.03.2011
Offenlagebeschluss am	11.04.2011
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 28/2011am	15.04.2011
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	26.04.2011 bis 27.05.2011
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

## 1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Der Anstoß für die Planungen im Bereich des gesamten alten Ortskerns von Maudach geht zurück auf das Jahr 1996, in dem die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 535 „Am Schloss Maudach“ beschlossen wurde. Auf dieser Grundlage wurde am 13.03.2006 für den entsprechenden Teilbereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 535e „Östlich der Pfarrgasse und zugleich die Auslegung des Planentwurfes nach §3 (2) BauGB beschlossen.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung war bereits im Jahr 2003 für das Plangebiet des Geltungsbereiches Nr. 535e durchgeführt worden. Im April 2006 erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und vom 02.05. bis 02.06.2006 die Offenlage nach §3 Abs. 2 BauGB. Im Zuge der Weiterbearbeitung des Planentwurfes wurde am 06.12.2010 ein erneuter Aufstellungsbeschluss notwendig, um das Verfahren vom vereinfachten auf das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB umzustellen und den Geltungsbereich für den Bebauungsplan zu erweitern.

Denn der Bebauungsplan Nr. 535e „Östlich der Pfarrgasse“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Da die im Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet werden. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen können somit die Verfahrenserleichterungen nach §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Des Weiteren wurden aufgrund zwischenzeitlich geänderter städtebaulicher Vorstellungen seitens der Ortspolitik für das unmittelbare Umfeld des Maudacher Schlosses auch bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches Nr. 535e Änderungen erforderlich. So war bislang vorgesehen, die Grundstücke 265, 244/2, 244, 242 und 241 in den Geltungsbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 535f im unmittelbaren Umfeld des Maudacher Schlosses mit aufzunehmen. Nachdem für die Grundstücke zwischenzeitlich jedoch keine städtebaulichen Änderungen mehr absehbar sind, wurden sie in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 535e mit aufgenommen, da sie einen Bestandteil des Blockquartiers bilden und es sinnvoll ist, deren Bebaubarkeit im Zusammenhang mit den unmittelbaren Nachbargrundstücken ebenfalls entsprechend zu regeln.

Aufgrund des neu gefassten Aufstellungsbeschlusses und einiger inhaltlicher Änderungen und Anpassungen, u.a. infolge der Beteiligungen, muss eine zweite Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB und eine zweite Offenlegung des Planentwurfes nach §3 Abs. 2 BauGB erfolgen. So wurde in Reaktion auf eine Stellungnahme im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung eine Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vorgenommen.

Die gegenüber dem ersten Offenlageentwurf des Bebauungsplanes vorgenommenen wesentlichen, die Grundzüge der Planung berührenden inhaltliche Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen werden zusammenfassend in der folgenden Übersicht dargestellt:

<b>Festsetzung</b>	<b>Art der Änderung</b>	<b>Grund / Anlass</b>
Art der baulichen Nutzung	Festsetzung entfällt	Vermeidung von Einschränkungen für vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb; Anregungen im Rahmen der Beteiligung
Bauweise	redaktionell / Klarstellung	eindeutige Bestimmtheit
Baugrenze	Bebauungstiefe 20m statt 15m	größere Flexibilität und Berücksichtigung der Bestandssituation

<b>Festsetzung</b>	<b>Art der Änderung</b>	<b>Grund / Anlass</b>
Private Grünfläche	Neue Abgrenzung, ab einer Tiefe von 25m hinter Straßenbegrenzungslinie	Gleichartige Voraussetzungen im gesamten Plangebiet; Beschränkung auf das notwendige Maß
Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen	Klarstellung und Differenzierung	Eindeutige Bestimmtheit; Verbesserung der Baufreiheit für Nebenanlagen
Verkehrsfläche	Keine Ausweitung der öffentlichen Verkehrsfläche über die heutigen Ausbaugrenzen hinaus	Realisierbarkeit einer Erweiterung der Verkehrsflächen ist äußerst gering und nicht dringend erforderlich
Ergänzungen zum erweiterten Bestandsschutz zu einzelnen Festsetzungen	Klarstellung	Sicherung der Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudebestandes und Vermeidung von Härtefällen

## 2. ALLGEMEINES

### 2.1. Rechtsgrundlagen

#### **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 22.04.1993  
(BGBl. I S. 466)

#### **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),  
zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 09.12.2004  
(BGBl. I S. 3214)

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 16 G vom 31.07.2009  
(BGBl. I S. 2585)

#### **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),  
zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 11.08.2010  
(BGBl. I S. 1163)

#### **Baugesetzbuch** (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009  
(BGBl. I S. 2585)

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

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010

#### **Denkmalschutzgesetz** (DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

#### **Gemeindeordnung** (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
zuletzt mehrfach geändert durch Art. 2 G vom 28.09.2010  
(GVBl. S. 272)

#### **Landesabfallwirtschaftsgesetz** (LAbfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009  
(GVBl. S. 358)

#### **Landesbauordnung** (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
zuletzt geändert durch Art. 8 G vom 27.10.2009  
(GVBl. S. 358)

#### **Landeswassergesetz** (LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),  
zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.09.2010  
(GVBl. S. 299)

#### **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)  
zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 27.10.2009  
(GVBl. S. 358)

#### **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

(BGBl. I S. 94)

zuletzt geändert durch Art. 11 G vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)

## **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

zuletzt geändert durch Art. 12 G vom 11.08.2010  
(BGBl. I S. 1163)

## 2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

im Norden und Osten: durch die südliche bzw. westliche Straßenbegrenzungslinie der Von-Sturmfeder-Straße

im Süden: durch die Südseiten der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 241, 242, 244/2 und 265 der Gemarkung Maudach

im Westen: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Pfarrgasse



Lageplan: Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 535e „Östlich der Pfarrgasse“

### **3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE**

#### **3.1. Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB**

Das Plangebiet ist Teil des historischen Zentrums des Ortsteils Maudach und umfasst den Bereich nördlich des Maudacher Schlosses und südwestlich der Kirche. Es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich.

Die ursprünglich einmal weitgehend vorhandene Haus-Hofbauweise mit rückwärtigen Scheunen ist durch Abrisse oder Umnutzungen der Nebenanlagen nur zum Teil noch vorhanden. Auf manchen Grundstücken ist bereits eine sehr hohe Bebauungs- und Nutzungsdichte bis weit in den Blockinnenbereich hinein vorhanden. Ungeordnete Grundstücksteilungen, Umnutzungen und Bebauungen in zweiter Reihe haben Grundstückszuschnitte und eine Bebauungssituation entstehen lassen, die den heutigen Anforderungen an geordnete städtebauliche Verhältnisse und Wohn- und Nutzungsverhältnisse in angemessener Qualität nicht mehr entsprechen. Aufgrund dieser Ausgangssituation kann ohne eine Steuerung, auf der Grundlage des Genehmigungsverfahrens nach §34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und dem alten Ortskern von Maudach angemessene städtebauliche Gestaltung nicht sichergestellt werden.

#### **3.2. Planungsziele und –grundsätze**

- Städtebauliche Konzeption

Das Gebiet zählt mit zum historisch und städtebaulich zentralen Bereich des Stadtteils, der in seiner Substanz und Struktur langfristig gesichert werden soll.

Ziel der Planung ist es, für diesen Bereich - auch im Zusammenhang mit den angrenzenden unter Schutz gestellten Baudenkmälern - eine angemessene städtebauliche Entwicklung insbesondere in Bezug auf Baustruktur, bauliche Dichte, und städtebauliche Gestaltung zu sichern. Der für den gesamten Maudacher Ortskern verabschiedete Rahmenplan (siehe Kapitel 4.3) sieht für das Plangebiet einen Entkernungsbereich vor.

Dabei ist vorgesehen, die bauliche Entwicklung in Zukunft auf eine vordere Reihe entlang der das Blockquartier umgebenden Straßen zu begrenzen und eine Bauweise nach dem historischen Muster der Haus- und Hofbauweise zu ermöglichen. Die vorherrschende Bauweise von giebelständigen Wohnhäusern in einseitiger Grenzbebauung, in Einzelfällen auch traufständige Gebäude direkt an der Straße soll mit dem Bebauungsplan abgesichert werden. Bebauungs- und Nutzungsdichte sollen durch entsprechende Festsetzungen begrenzt werden. Die hinteren Grundstücksbereiche und damit der innere Kern des Baublockes sollen von Bebauung frei bleiben. Durch Festsetzung einer privaten Grünfläche soll dort ein Mindestanteil an Grün- und Freiflächen im Plangebiet gesichert werden.

Durch die Planung soll für die Zukunft eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden, ohne dass eine weitere Verdichtung insbesondere im Inneren des Baublocks stattfindet, wobei der vorhandene Gebäudebestand weiter uneingeschränkt genutzt und erhalten werden kann. Insgesamt soll die städtebauliche Qualität verbessert und langfristig eine gute Wohn- und Nutzungsqualität für dieses zentral gelegene innerörtliche Quartier gewährleistet werden.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll keine Festsetzung getroffen werden, sondern weiterhin §34 BauGB Grundlage für die Genehmigung von Vorhaben sein, um den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb nicht in seinen Rechten einzuschränken. Wesentliche Regelungen beziehen sich somit auf die überbaubare, Grundstücksfläche, die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung sowie örtliche Bauvorschriften zur baulichen Gestaltung.

- **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet grenzt an die Von-Sturmfeder-Straße und an die Pfarrgasse und ist durch sie vollständig erschlossen.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Straßen Von-Sturmfeder-Straße und Pfarrgasse gegeben.

- **Immissionsschutz**

Das Gebiet selbst ist überwiegend von Wohnnutzung umgeben und auch selbst von Wohnnutzung geprägt. Weder innerhalb noch im Umfeld des Plangebietes befinden sich Nutzungen, deren Emissionen die Wohnnutzung beeinträchtigen. In der Pfarrgasse 1 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb ohne Tierhaltung (Gemüsebau), der auch als gewerblicher Betrieb gemeldet ist, von dem jedoch keine Konflikte mit der benachbarten Wohnnutzung erkennbar sind.

Bei den an das Gebiet angrenzenden Straßen handelt es sich um Anlieger- und Erschließungsstraßen, die aufgrund der geringen Verkehrsbelastung ebenfalls keine unzumutbaren und für die Planung relevanten Schallimmissionen verursachen. Von der Maudacher / Bergstraße als nächstgelegene Durchgangsstraße sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ebenfalls keine relevanten Schallimmissionen zu erwarten.

- **Umweltverträglichkeit**

Die Planung erstreckt sich auf ein vollständig bebautes Gebiet und lässt keine über das heute vorhandene und zulässige Maß hinausgehende bauliche Nutzung zu. Sie zielt im Gegenteil sogar auf eine Entkernung und Verringerung der baulichen Dichte und einen damit einhergehenden erhöhten Freiflächenanteil ab. Nachteilige Auswirkungen auf Umweltfaktoren sind daher nicht zu erwarten. Da das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt wird, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

## **4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

### **4.1. Regional- und Landesplanung**

Für den Bereich des Plangebietes ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz Siedlungsfläche Wohnen – Bestand - dargestellt. Da die vorhandene, überwiegend durch Wohnen geprägte Nutzungsstruktur durch die Planung nicht verändert wird, ist die Übereinstimmung mit den Zielen der Regional- und Landesplanung gegeben.

### **4.2. Flächennutzungsplanung**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 1999 als Wohnbaufläche und in einem kleinen Teilbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Da keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden und die bisherige, überwiegend durch Wohnen geprägte planungsrechtliche Situation im Zuge der Planung nicht verändert wird, steht die Planung nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### **4.3. Informelle Planungen**

#### **Rahmenplan Ortskernentwicklung Maudach**

Im Zuge der planerischen Überlegungen zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des alten Ortskerns von Maudach, welche mit dem übergeordneten Bebauungsplanaufstellungsbeschluss im Oktober 1996 eingeleitet wurden, wurde als informelles Entwicklungskonzept der Rahmenplan Ortskernentwicklung Maudach vom Ortsbeirat im Jahr 1999 verabschiedet. Dieser legt einzelne Maßnahmenbereiche mit Realisierungsprioritäten für den Ortskern vom Maudach fest und dient als Richtschnur für die

Erarbeitung einzelner Teilbebauungspläne. Auf dieser Grundlage wurden bereits die Bebauungspläne Nr. 535a, 535b und 535c aufgestellt und rechtskräftig.

Für das Plangebiet ist in dem Rahmenplan der Maßnahmenbereich E1 „Entkernungsbereich als kontinuierliche Daueraufgabe“ festgelegt. Dieser zielt auf eine „Entkernung der sehr engen Blockinnenbereiche und Entwicklung von privaten Hausgärten“ ab. Als weitergehende inhaltliche Zielvorgaben ist dort formuliert:

- Allgemeines Wohngebiet
- Zwei Vollgeschosse, ohne Kniestock
- Dachneigung 40° bis 50°
- Einzelgauben mit stehendem Format
- Einseitige Grenzbebauung als abweichende Bauweise
- Anbau an die Straßenbegrenzungslinie (Baulinie)
- Bebauungstiefe von maximal 14m
- Stellplätze und Garagen nicht hinter der Bebauung
- Je Wohngebäude maximal eine Wohnung
- Mindestgrundstücksgröße von 240m<sup>2</sup>

Inwieweit die Rahmenplanziele in den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden, ist dem nachfolgenden Kapitel 5 zu entnehmen.

## **5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist von Wohnnutzung geprägt, beherbergt jedoch auch einen landwirtschaftlichen Betrieb. Die Zulässigkeit baulicher Nutzungen ist bisher nach §34 BauGB zu beurteilen, was zu keinerlei Konflikten im Plangebiet oder in der Umgebung geführt hat. Einer eindeutigen Gebietskategorie nach BauNVO kann das Plangebiet nicht zugeordnet werden.

Im Bebauungsplan wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet, so dass die Zulässigkeit der Nutzungsart wie bisher nach §34 BauGB zu beurteilen ist. Da dabei stets auch die Verträglichkeit mit der überwiegenden Wohnnutzung im Gebiet selbst und der Umgebungsbebauung sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Voraussetzung ist, kann auch für die Zukunft das Entstehen unverträglicher Nutzungsmischungen ausgeschlossen werden. Auch für den landwirtschaftlichen Betrieb besteht die vorhandene baurechtliche Situation unverändert fort.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Überbaubarkeit der Grundstücke ist mit der Festsetzung maximaler Gebäudegrundflächen und Geschossflächen für die Bebauung - unabhängig von der Größe des Grundstücks - begrenzt. Um eine den ortstypischen, kleinteiligen Baustrukturen angemessene Gebäudegröße sicher zu stellen, wird je Baugrundstück eine maximale Grundfläche von 120m<sup>2</sup> und eine maximale Geschossfläche von 240m<sup>2</sup> in Verbindung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus auf einem Grundriss von beispielsweise 8x15m mit einer Wohnfläche von 240m<sup>2</sup> zuzüglich ausbaubarem Dachgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss), was den ortstypischen, kleinteiligen Strukturen entspricht. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl als Verhältniszahl scheidet wegen der vorhandenen sehr unterschiedlich großen Grundstücke im Plangebiet aus.

Da in einigen Fällen bereits die festgesetzte maximale Grundfläche überschritten wird, aber dennoch sichergestellt und klargestellt werden soll, dass bauliche Maßnahmen, die nicht zu einer weiteren Erhöhung der Gebäudegrundfläche führen, am Gebäudebestand stattfinden

dürfen, wird eine entsprechende Festsetzung im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes aufgenommen. Diese gilt auch für die Wiedererrichtung eines unverschuldet zerstörten Bestandsgebäudes (etwa durch Brand etc.), um aus einer solchen Notsituation entstehende wirtschaftliche Nachteile zu minimieren.

Für Garagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 – das entspricht einem Versiegelungsanteil von 80% des Baugrundstücks - überschritten werden. In Verbindung mit der festgesetzten Grünfläche, die nicht als anrechenbare Grundstücksfläche im Sinne dieser „Neben-GRZ“ gilt, ergibt sich für das gesamte Plangebiet ein maximal möglicher Anteil überbauter Flächen von 61,8%. Damit wird sichergestellt, dass im Plangebiet insgesamt das vom Gesetzgeber für Wohngebiete regelmäßig vorgesehene Maß überbauter Flächen von 0,6 für Wohngebiete nicht wesentlich überschritten wird.

Auch hier gilt bei bereits vorhandenen Überschreitungen, dass bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen an zulässigerweise errichteten Anlagen zulässig sind, wenn der Versiegelungsgrad sich nicht erhöht.

Die zulässigen Maximalhöhen (Traufhöhen und Firshöhen) wurden aus dem historischen Wohngebäudebestand innerhalb des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung abgeleitet und ergeben sich aus der maximal zulässigen Zweigeschossigkeit und der festgesetzten Dachneigung unter Berücksichtigung zeitgemäßer bautechnischer Erfordernisse.

### 5.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Festsetzungen zur **Bauweise** sehen als Regel die für den gesamten Ortskern von Maudach typische einseitige Grenzbebauung nach dem Prinzip der Haus-Hof-Bebauung vor, lassen aber Ausnahmen etwa für beengte Grundstückssituationen zu, so dass den auch im Bestand vorhandenen Abweichungen Rechnung getragen wird. Die Bebauung auf der nördlichen bzw. westlichen seitlichen Grundstücksgrenze greift das am häufigsten vorhandene Prinzip auf und stellt sicher, dass diese ortsübliche und auch städtebaulich sinnvolle seitliche Grenzbebauung auch ohne Nachbarzustimmung regelmäßig zulässig ist. Wird von den Ausnahmemöglichkeiten Gebrauch gemacht, sind die bauordnungsrechtlichen Anforderungen beispielsweise zum Nachweis und zur Sicherung entsprechender Abstände auf dem Nachbargrundstück durch Baulast zu berücksichtigen.

Durch die Festsetzung der **Baulinie**, soll im Sinn der Rahmenplanziele die für die ortstypische Bebauungsstruktur des gesamten Ortskerns von Maudach prägende Straßenrandbebauung sichergestellt werden. Indem geregelt wird, dass je Grundstück an die Baulinie über mindestens 50% ihrer Länge anzubauen ist, wird der für eine Haus-Hof-Bebauung charakteristische Wechsel von offener und geschlossener Raumkante sichergestellt.

Die **Baugrenze** ermöglicht eine maximale Bebauungstiefe von 20m. Durch diese gegenüber dem bisherigen Entwurf (dort 15m) größere Bebauungstiefe wird der Bestandssituation stärker Rechnung getragen. Insbesondere im Fall der im Gebiet vorhandenen schmalen Grundstücke, auf denen bei Realisierung der einseitig grenzständigen Bebauung nur eine Hausbreite von max. 6m oder weniger realisiert werden kann, wird damit ermöglicht, die zulässige Grundfläche von 120m<sup>2</sup> auch bei einem Neubau weitgehend auszuschöpfen. Auf eine Überschreitungsmöglichkeit für die Erweiterung von Bestandsgebäuden (wie im bisherigen Entwurf vorgesehen) kann damit verzichtet werden.

Geringfügige Überschreitungen der Abstandsflächen sowie der hinteren Baugrenze durch untergeordnete Bauteile und Wintergärten werden jeweils in einem vertretbaren Rahmen zugelassen, um dem Bauherrn weitere Spielräume der Grundstücksnutzung einzuräumen.

Analog zur Festsetzung der Grundfläche gilt ein erweiterter Bestandsschutz für bereits jenseits der Baugrenze vorhandene Hauptgebäude, um im Rahmen der Bestandserhaltung ggf. auch bauliche Veränderungen und Erweiterungen vornehmen zu können, sofern die übrigen Festsetzungen eingehalten werden und sich die Bebauungstiefe nicht weiter erhöht.

Für Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO gilt, dass sie innerhalb des Baugebietes, auch zwischen der hinteren Baugrenze und dem als private Grünfläche festgesetzten Bereich zulässig sind, sofern nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Mit der gegenüber den Rahmenplanziele offeneren Festsetzung wird auch der Neubau und die Umnutzung vorhandener Nebengebäude im rückwärtigen Bereich – über den Bestandsschutz hinaus – in vertretbarem Rahmen ermöglicht.

#### **5.4. Mindestgrundstücksgrößen, Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße von 240m<sup>2</sup> und der im Verhältnis zur Grundstücksfläche maximale Anzahl von Wohneinheiten ist aus Gründen des Wohnfriedens, der Auslastung der Infrastruktur und der Ordnung des ruhenden Verkehrs erforderlich, da andernfalls eine zu starke Verdichtung und Überlastung des Gebiets droht. Die Mindestgrundstücksgröße von 240m<sup>2</sup> ist mit Rücksicht auf die vorhandene, z.T. kleinteilige Grundstücksstruktur und um großen Grundstücken noch eine Teilung und die Unterbringung eines zweiten Wohngebäudes zu ermöglichen, gewählt. Analog dazu sind ab einer Grundstücksgröße von 480m<sup>2</sup> zwei Wohneinheiten, bei kleineren Grundstücken eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig, damit ein ausreichender Freiflächenanteil und damit auch eine entsprechende Wohnqualität im Quartier sichergestellt werden kann.

#### **5.5. Garagen und Stellplätze**

Für Garagen gilt wie für sonstige Nebenanlagen, dass sie innerhalb des Baugebietes, auch zwischen der hinteren Baugrenze und dem als private Grünfläche festgesetzten Bereich zulässig sind, sofern nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Letzteres könnte u.U. der Fall sein, wenn eine über den normalen mit einer Wohnnutzung verbundenen und zu vereinbarenden Bedarf hinaus größere Zahl an Garagen mit Zufahrt unmittelbar an der Nachbargrenze errichtet werden soll. Carports und (offene) Stellplätze sind nur innerhalb des Baufensters unterzubringen, da von Ihnen von vornherein größere Störungen für die Nachbarschaft ausgehen können.

Garagen und seitlich geschlossene Carports sind zudem mit ihren Einfahrtsbereichen um 5m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken, um keine verkehrlichen Konflikte in Verbindung mit dem Ein- und Ausfahren zu verursachen und um gleichzeitig die Möglichkeit für einen weiteren Stellplatz davor zu schaffen.

#### **5.6. Verkehrsfläche**

Die Festsetzung einer kleinen Ecke des Grundstücks 257 als öffentliche Verkehrsfläche stellt eine Arrondierung der vorderen Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie dar, die baulich bereits schon so umgesetzt ist.

#### **5.7. Private Grünfläche**

Die Festsetzung der privaten Grünfläche dient der Sicherung zusammenhängender privater Grün- und Freiflächen im Inneren des Quartiers. Da sie von Bebauung freigehalten und der gärtnerischen Nutzung im Sinne von Hausgärten vorbehalten sein sollen, wird dort lediglich die Errichtung je einer bis zu 16m<sup>3</sup> großen Nebenanlage beispielsweise für das Unterstellen von Gartengeräten zugelassen. Diese Grünflächen-Festsetzung gilt gleichermaßen für alle Grundstücke ab einer Tiefe von 25m, um möglichst einheitliche Rahmenbedingungen und Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu schaffen. Dieser Abstand von 25m zur Straßenbegrenzungslinie soll ermöglichen, dass hinter der Baugrenze (bzw. über sie hinaus) noch weitere bis zu 5m tiefe Nebenanlagen oder Garagen

errichtet werden können, so dass insgesamt die überbaubare Zone des Grundstücks auf die vorderen 25m des Grundstücks beschränkt wird. Die Linie von 25m greift z.T. auch vorhandene rückwärtige Gebäudekanten auf den Grundstücken im Plangebiet auf. Auch für die Festsetzung der Grünfläche soll gelten, dass bestehende Gebäude und Anlagen Bestandsschutz genießen und auch verändert werden dürfen, sofern nicht mehr Fläche überbaut wird und die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.

## **5.8. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften sollen im Plangebiet als Teil des historischen Ortskerns von Maudach eine angemessene und dem historischen Zusammenhang entsprechende bauliche Gestaltung sichern.

Die Festsetzungen zur Ausbildung der Dachform, der Dachneigung und der Dachaufbauten, Einfriedungen und Fassadengestaltung sind aus dem Bestand und den typischen Gestaltungsmerkmalen der gewachsenen Gebäudesubstanz abgeleitet. Durch sie soll ein Mindestmaß an gestalterischer Kontinuität und Identität entsprechend der Rahmenplanziele gesichert werden. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zu den Baumaterialien sowie zu den Einfriedungen sollen zudem helfen, den Charakter des Straßenbildes zu wahren. Hinsichtlich der Dachform werden für Anbauten und Wohnraumerweiterungen abweichend vom grundsätzlichen Satteldach für Hauptgebäude städtebaulich vertretbare und sinnvolle Alternativlösungen und damit auch ein größerer Gestaltungsspielraum für die Bauherren ermöglicht. Mit der Regelung, dass nicht überbaute Flächen gärtnerisch zu gestalten und nicht als Lagerflächen zu verwenden sind, sollen ebenfalls gestalterische Beeinträchtigungen vermieden werden.

## **5.9. Hinweise**

Es wurden Hinweise auf weitere gesetzliche Verpflichtungen und Gegebenheiten, die von Seiten des Architekten und Bauherren – unabhängig vom Baurecht - beachtet werden sollten, aufgenommen.

# **6. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **6.1. Landespflege**

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf ein vollständig bebautes Gebiet. Durch die Planung wird keine neue bauliche Nutzung ermöglicht, die nicht ohnehin bereits auf Grundlage des Baurechtes nach §34 BauGB zulässig wäre. Die Planung zielt im Gegenteil sogar auf eine Begrenzung der baulichen Dichte und die Freihaltung des Blockinnenbereichs im Sinne einer Entkernung und die Sicherung und Entwicklung einer zusammenhängenden Grünzone im Inneren des Quartiers ab. Negative Auswirkungen auf Belange der Landespflege sind daher nicht gegeben. Ein Fachbeitrag Naturschutz ist aus den genannten Gründen nicht erforderlich.

# **7. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

## **7.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

Im Vorfeld der Öffentlichkeitsbeteiligung, zum Teil unabhängig von den formalen Beteiligungsschritten, hat es bereits von der Familie Amend umfangreiche Anregungen gegeben. Daneben wurde der Verwaltung eine Unterschriftensammlung mit ca. 55 Unterschriften von Maudacher Bürgern vorgelegt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand bereits auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 535 „Am Maudacher Schloss“ für dieses Plangebiet durch Aushang von Planskizzen und Erläuterungen statt, und zwar in der Zeit vom 07. Bis 18. Juli 2003. Ein Erörterungstermin wurde am 17.07.2003 in den Räumen des Maudacher Schlosses durchgeführt. Im Nachgang dazu ging eine Stellungnahme der Bürgerinitiative Historischer

Ortskern Maudach im September 2003 bei der Stadtverwaltung ein. Aus allen eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen werden zusammenfassend die folgenden Forderungen und Einwände aufgeführt, die auch für die zwischenzeitlich fortentwickelte Planung grundsätzlich noch relevant sind:

- Die angedachte Entkernung soll entfallen, da die heutige Bebauung von den Anwohnern nicht als zu eng empfunden wird.
- Planung stellt eine kalte Enteignung dar, da die Möglichkeit in der 2. Reihe einen Neubau zu erstellen, entfällt und damit die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer beschnitten werden. Bebauung in der 2. Reihe sollte auch in Zukunft möglich sein.
- Im gesamten historischen Ortskern sollen einheitliche Bestimmungen gelten (Bebauung in 2. Reihe, 35 % der Grundstücksfläche überbaubar)
- Die zulässige Bebauungstiefe soll auf 25m erweitert werden.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) anstelle absoluter Grundfläche, um große Grundstücke nicht zu benachteiligen.
- Als Folge der Planung entstehen Probleme, wenn Anwohner zu einer Grundstücksneuordnung nicht bereit sind, indem in alte Häuser nicht mehr investiert wird, ungenutzte, ungepflegte Brachflächen entstehen und Grundstücke und Häuser aufgrund von Planungsunsicherheit nicht mehr veräußerbar sind.
- Im gesamten historischen Ortskern soll giebel- und traufständige Bebauung erlaubt sein. Im Gebiet sollen die Baukörper wahlweise gestaltbar sein als Winkelhaus, traufständige Bebauung, giebelständige Bebauung, versetzte Bebauung oder freistehend.
- Zur Erhöhung der Wohnqualität sollen Abstandsflächen wie in der Bauordnung geregelt, mit Garagen/Carports überbaubar sein,
- Dem Umweltschutz ist Rechnung zu tragen z.B. durch Erlaubnis Solar- und Voltauanlagen zu errichten.

#### Stellungnahme der Verwaltung

- *Selbst wenn die Bebauung von den heutigen Bewohnern nicht als zu eng empfunden wird, so entspricht sie mancherorts nicht mehr dem heutigen Standard angemessener und guter Wohnverhältnisse. Dem Fortschreiten einer derart ungeordneten Entwicklung muss mit dem Bebauungsplan entgegengewirkt werden. Im Vergleich zu anderen Bereichen im alten Ortskern vom Maudach, wo deutlich größere Grundstückstiefen gegeben sind, lassen die räumlichen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes 535e keine Bebauung in zweiter Reihe in städtebaulich geeigneter Form zu. Deshalb muss die zulässige Bebauungstiefe auf eine erste Reihe entlang der Straßen begrenzt werden, wobei - auch und gerade gegenüber dem ersten Bebauungsplanentwurf - bereits eine große Bebauungstiefe von 20m gewählt wurde. Nebengebäude sind auch künftig bis zu einer Bebauungstiefe von 25m zulässig. Zum Ausgleich der höheren Nutzungs- und baulichen Dichte im vorderen Bereich der Grundstücke ist die „Entkernung“ notwendig, um im Blockinneren zusammenhängende Freibereiche zu sichern. Die vorhandene Bebauung bleibt davon unberührt.*
- *Durch die Planung werden zwar die künftigen Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten begrenzt und Gestaltungsspielräume eingeschränkt. Dies ist aber für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig. Von einer Enteignung kann nicht gesprochen werden, da die vorhandene Bausubstanz nicht angetastet wird und sogar zur Gewährleistung eines erweiterten Bestandsschutzes entsprechende Festsetzungen aufgenommen wurden. Zudem wäre ein Teil der Bestandsgebäude in zweiter Reihe auch ohne Bebauungsplan aus bauplanungs- und ordnungsrechtlichen Gründen heutzutage nicht mehr genehmigungsfähig.*
- *Die generelle Forderung der Überbaubarkeit von 35% der Grundstücksflächen würde auf den vielen kleinen Grundstücken im Gebiet eine künftige Bebauung mit entsprechend ausreichender Wohnfläche enorm erschweren. Andererseits wären auf großen Grundstücken unverhältnismäßig große Baukörper möglich und es würden insgesamt sehr uneinheitliche Gebäudekubaturen entstehen. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung könnte nicht gewährleistet werden.*

- *Durch den Bebauungsplan entsteht für die Grundstückseigentümer und potenziellen Käufer – entgegen der geäußerten These – Planungssicherheit, da die Möglichkeiten der Bebauung klar geregelt werden. Die Planung kann gerade dazu beitragen, dass die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zum Ver- bzw. Ankauf von Grundstücksteilen zur Verbesserung der Grundstücksverhältnisse steigt. Natürlich liegt es letztendlich bei den Eigentümern zu entscheiden, inwieweit sie in Gebäude und Grundstück investieren, um die Qualität zu erhalten oder zu verbessern.*
- *Zur Gewährleistung einer geordneten Weiterentwicklung der ortstypischen Strukturen und zur Vermeidung zu starker Abhängigkeiten von Nachbarzustimmungen sind die getroffenen Regelungen zur Bauweise notwendig. Danach ist sowohl giebel- als auch traufständige Bebauung im Plangebiet zulässig. Auch eine winkelförmige und im Einzelfall auch freistehende Bebauung ist nicht ausgeschlossen.*
- *Abstandsflächen dürfen mit Garagen und Carports überbaut werden, sofern ein Abstand von 5m zur Straße eingehalten wird.*
- *Die Festsetzungen stehen der Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen nicht entgegen.*

## **7.2. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

- entfällt, da Verfahren nach §13a BauGB –

## **7.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.04.2006 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Es wurden folgende Anregungen vorgebracht:

### Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 26.05.2006

Gemäß den Ausführungen unter Ziff. 5.1 des Erläuterungsberichtes habe „sich durch Verlagerung ehemals vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe in den Außenbereich ... das ursprüngliche Dorfgebiet mehr und mehr zum Wohngebiet gewandelt“. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Aufnahme zentrums-charakteristischer Nutzungen wird deshalb im o.a. Planentwurf ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Eventuell im näheren Umfeld des Plangebietes vorhandene landwirtschaftliche Betriebsstellen bleiben hingegen unerwähnt.

Mit der o.a. Formulierung- bzw. Vorgehensweise wird im Rahmen der Bauleitplanung des Stadtteils LU-Maudach nunmehr erneut, d.h. in einem weiteren Bebauungsplanverfahren suggeriert, im bzw. im Umfeld des Plangebiets befänden sich praktisch keine landwirtschaftlichen Betriebsstellen (vgl. Bebauungsplanverfahren 535c „Von-Sturmfeder-Straße / Riedstraße) . Wir halten dies für nicht hinnehmbar, da sich auch die o.a. Bauleitplanung auf eine wie oben geartete Annahme, nicht jedoch auf den konkreten Sachverhalt stützt.

Nachdem lt. Verfahrensbericht des o.a. Bebauungsplanentwurfs bereits im Juli 2003 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgt ist, verwundert es umso mehr, dass der Verwaltung bis heute nicht bekannt ist bzw. bekannt sein soll, dass sich innerhalb des Plangebietes die seit Generationen ansässige landwirtschaftliche Betriebsstelle Amberger, Alfred, Pfarrgasse 1 befindet. Es handelt sich hierbei um einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb mit der Spezialisierung Gemüsebau.

Wir weisen darauf hin, dass auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht ausgeschlossen werden kann, dass es durch betriebsbedingte Emissionen zu Überschreitungen der für das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO zulässige Grenzwerte kommt. Dies ist angesichts der beengten Gemengelage als wahrscheinlich anzunehmen.

Insofern halten wir eine Festsetzung des weiteren Umfeldes der o.a. Betriebsstelle als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO für absolut unverzichtbar, nicht zuletzt, dass die o.a. landwirtschaftliche Funktion/Betriebsstelle zweifelsohne seit jeher den Charakter ihres städtebaulichen Umfeldes prägt. Die o.a. Bauleitplanung etwa in „Erwartung“ einer möglichen Betriebsaufgabe zu betreiben und insofern evtl. unverändert zu belassen, würden wir für absolut unverantwortlich erachten. Ein Festhalten an der derzeitigen Festsetzung als Wohngebiet würde u.a. auch einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB darstellen, da der südliche Teil des Plangebietes im rechtsgültigen Flächennutzungsplan – richtigerweise – als Gemischtbaufläche dargestellt ist.

Sollte den vorstehenden Anregungen /Bedenken nicht Rechnung getragen werden, weisen wir darauf hin, dass die o.a. Bauleitplanung mit ihren derzeitigen Festsetzungen dazu geeignet ist, den o.a. im Bestand geschützten landwirtschaftlichen Betrieb in seinen Rechten zu verletzen. Nachdem uns bereits zum oben erwähnten Bebauungsplan 535c „Von-Sturmfeder-Straße/Riedstraße keine Abwägungsentscheidung zugestellt worden ist, obwohl dieser lt. Mitteilung der Verwaltung bereits Rechtskraft erlangt hat, verweisen wir abschließend grundsätzlich auf die Mitteilungspflicht nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

*Ein Dorfgebiet gemäß §5 BauNVO dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen Land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Außer dem genannten landwirtschaftlichen Betrieb herrscht im Plangebiet eindeutig Wohnnutzung vor. Angesichts des Strukturwandels in der Landwirtschaft ist eine Neuansiedlung landwirtschaftlicher Nutzungen im Plangebiet nicht realistisch. Eine Neuansiedlung nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen oder Handwerksbetriebe, wie sie im Dorfgebiet, nicht aber in einem Wohngebiet zulässig sind, die zu einem Anstieg der Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen könnte, kann angesichts des sehr hohen Wohnanteils im Gebiet selbst und seiner Umgebung, angesichts der teilweise beengten und ungünstigen Grundstücksverhältnisse sowie der für eine gewerbliche Nutzung schlechten Erschließungssituation kein ausdrückliches planerisches Ziel sein.*

*Der Anregung wird jedoch dadurch Rechnung getragen, dass auf die Festsetzung der Gebietsart verzichtet wird. Die befürchteten Nachteile für den landwirtschaftlichen Betrieb können dadurch nicht entstehen. Es bestehen die gleichen Bestandsschutzvoraussetzungen und Entwicklungsmöglichkeiten wie bisher. Auf Kapitel 5.1 wird verwiesen.*

#### **Feuerwehr Ludwigshafen**

Die Feuerwehr hat keine Bedenken aus brandschutztechnischer Sicht, wenn die für die einzelnen Bauvorhaben geltenden und in der Stellungnahme angeführten Anforderungen bezüglich Löschwasserbedarf und Rettungswege erfüllt werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

*Die Anforderungen sind nicht planungsrechtlich relevant, sondern betreffen die Ebene des Bauantrages.*

#### **7.4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des ersten Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich Begründung in der Zeit vom 02.05.2006 bis 02.06.2006. Es wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

##### **Michael und Alfred Amberger, Pfarrgasse 1, mit Schreiben vom 01.06.2006:**

Gegen den Bebauungsplan Nr. 535e wird fristgerecht Einspruch erhoben. Es sei in der der Planung schlichtweg übersehen worden, dass im Plangebiet ein seit Generationen ansässiger landwirtschaftlicher Betrieb sowie ein Gewerbebetrieb ansässig ist. Einer Nutzungsänderung als Allgemeines Wohngebiet könne in keinem Falle zugestimmt werden,

da die daraus resultierenden Einschnitte für beide Betriebe existenzgefährdend seien. Im übrigen wird auf die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 26.05.2006 verwiesen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

*Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Landwirtschaftskammer (Abschnitt 7.3.) verwiesen.*

### **Rainer Amend, Mohnstr. 41, mit Schreiben vom 30.05.2006**

„In Zusammenhang mit der Offenlage des Bebauungsplans „Östlich der Pfarrgasse“ in Maudach wollen wir Einspruch erheben.

Unsere Einwände wurden der Stadtplanung bereits bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 29.8.2003 (Herrn Morscher) mitgeteilt. Wir sind sehr erstaunt, dass diese nicht in die Abwägung bei der Offenlage mit eingeflossen sind.

Wenn in die Abwägung prinzipiell nur Argumente eingebracht werden, die der Konzeption von Stadtplanung und Ortsbeirat entsprechen, dann ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Sinne einer gewollten Einbeziehung der Bürger schlicht überflüssig.

An dieser Stelle äußern wir nochmals unser Befremden, dass sich interessierte Bürgern die Offenlage nicht kopieren dürfen. Muss sich ein Bürger einen Tag Urlaub nehmen, um die ca. 15-20 Seiten umfassende Offenlage abzuschreiben, eine notdürftige Skizze des Planentwurfs anzufertigen, um dies dann in Ruhe zu Hause zu reflektieren und mit Nachbarn zu diskutieren?

Überall ist die Rede davon, dass formale Hürden im Bereich des Bauwesens abgebaut und das Bauen für den Bürger vereinfacht werden sollte: Tatsächlich warten wir seit Oktober 1996 (1.

Aufstellungsbeschluss) bis heute auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan. In dieser Zeit mussten wir drei gestellte Bauvoranfragen wieder zurück ziehen, da es für diese keine Zustimmung seitens der Stadtplanung gegeben hätte. Etlichen Interessenten mussten wir aufgrund der ungeklärten Situation bezüglich einer Bebauung in der 2. Reihe absagen. Da das Haus nicht mehr bewohnbar ist, entstehen uns seit vielen Jahren laufende Kosten (Grundsteuer, Sturmschäden an der Scheune, ...) denen keine Erträge gegenüber stehen. Effiziente Kommunikation zwischen Stadt und Bürger sieht anders aus.

Die Details auf den nächsten Seite zusammenfassend sei gesagt:

Die von unserer Oberbürgermeisterin Frau Dr. Lohse genannten Ziele, dass vor dem Ausweis neuer Bebauungsgebiete zunächst die Lücken im Bestand zur Bebauung heran gezogen werden sollten, wird im Gebiet „Östlich der Pfarrgasse“ keine Rechnung getragen. Im Gegenteil, die für die Bebauung zur Verfügung stehende Fläche in 2. Reihe soll ohne Not entfallen und einem unverhältnismäßig großen Gartenanteil weichen, obwohl bei nahezu allen Grundstücken in der 2. Reihe seit vielen Jahre eine Überbauung mit Wohn- und Nutzgebäuden existiert (s. anliegende Skizzen).

#### **1. Bebauung in 2. Reihe soll entfallen:**

In Zukunft soll die Bebauungstiefe nur noch 15m betragen. Eine Bebauung in 2. Reihe soll entfallen. Diese Regelung spiegelt nicht den heutigen Bestand wider. Ein Blick auf den Planentwurf zeigt, dass die überwiegende Zahl der Grundstücke im Gebiet „Östlich der Pfarrgasse“ eine Bebauung größer als 15m aufweist.

Als Begründung hierfür wird genannt, dass die dadurch entstehende Lärmbelästigung den Anwohnern nicht zuzumuten sei.

Erstaunlicherweise ist genau dies auf der anderen Straßenseite zumutbar. In den unmittelbar angrenzenden Gebieten „Nördlich der von-Sturmfeder-Straße“ und „Südlich der Kirche“ wurde eine Bebauung in 2. Reihe erlaubt, obwohl die 2. Reihe dort ebenfalls über das jeweilige Vordergrundstück erschlossen werden muss.

Würde der Bebauungsplan in der jetzigen Form beschlossen werden, wird langfristig bei fast allen Grundstücken die heute existierende Wohn-/Nutzbebauung (s. nachfolgende Skizzen im Zuge eines Neubaus deutlich beschnitten bzw. in Teilen komplett entfallen (falls eine Renovierung unwirtschaftlich ist oder ein Haus z. B. aufgrund eines Brandes zerstört wird).

Leider (oder Absicht?) sind auf dem Planentwurf die bereits vor einiger Zeit fertig gestellten Häuser im Gebiet „Südlich der Kirche“ nicht enthalten. Wäre dies der Fall würde jedem Betrachter der eklatante Unterschied zwischen der geplanten Flächen-nutzung „Östlich der

Pfarrgasse“ und der Ist-Bebauung „Südlich der Kirche“ auffallen. Wir bitten daher die Stadtplanung den Plan entsprechend zu aktualisieren.

In der Abwägung des Bebauungsplans „Südlich der Kirche“ steht unter Abschnitt II, Punkt 7, Belange die für die Planung sprechen:

„Eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke (2. Reihe) bietet die Möglichkeit einer maßvollen Verdichtung, die der Lage des Bereichs entspricht und nach der Wohnbaukonzeption der Stadt Ludwigshafen das Ziel einer verstärkten Innenentwicklung umsetzt“. Genau diese Formulierung soll auch für das Gebiet Östlich der Pfarrgasse verwendet werden, damit die Eigentümer des Gebiets „Östlich der Pfarrgasse“ nicht in den Nutzungsmöglichkeiten Ihrer Anwesen stark eingeschränkt und benachteiligt werden gegenüber den Gebieten: „Nördlich der von-Sturmfeder-Straße“ und „Südlich der Kirche“, was objektiv nicht nachvollziehbar ist.

## 2. Große Grundstücke werden stark benachteiligt

Aufgrund der Regelung, dass ab einer Grundstücksgröße von 240m<sup>2</sup> ein maximales Baufenster von 8mx15m =120m<sup>2</sup> möglich ist (GRZ von 50 %) führt zu einer deutlichen Benachteiligung von größeren Grundstücken, z.B. bei 600m<sup>2</sup> Grundstücksgröße (GRZ 20 %).

**Die geplante Benachteiligung von größeren Grundstücken ist durch Anwendung eines prozentualen Faktors (GRZ) abzuwenden.**

## 3. Erschließung von Innengebieten

Die von unserer Oberbürgermeisterin Frau Dr. Lohse genannten Ziele, dass vor dem Ausweis neuer Bebauungsgebiete zunächst die Lücken im Bestand zur Bebauung heranzuziehen sind, wird im Gebiet „Östlich der Pfarrgasse“ keine Rechnung getragen. Im Gegenteil, die zur Verfügung stehende Fläche soll ohne Not verkleinert und durch einen unverhältnismäßig großen Gartenanteil ersetzt werden.

Um das Ausmaß optisch darzustellen anbei eine bereits in **2003** an die Stadtplanung übermittelte Skizze, die meine oben angeführten Argumente stützt. (noch basierend auf der damals diskutierten Bebauungstiefe von 17m, mittlerweile nur noch 15m):

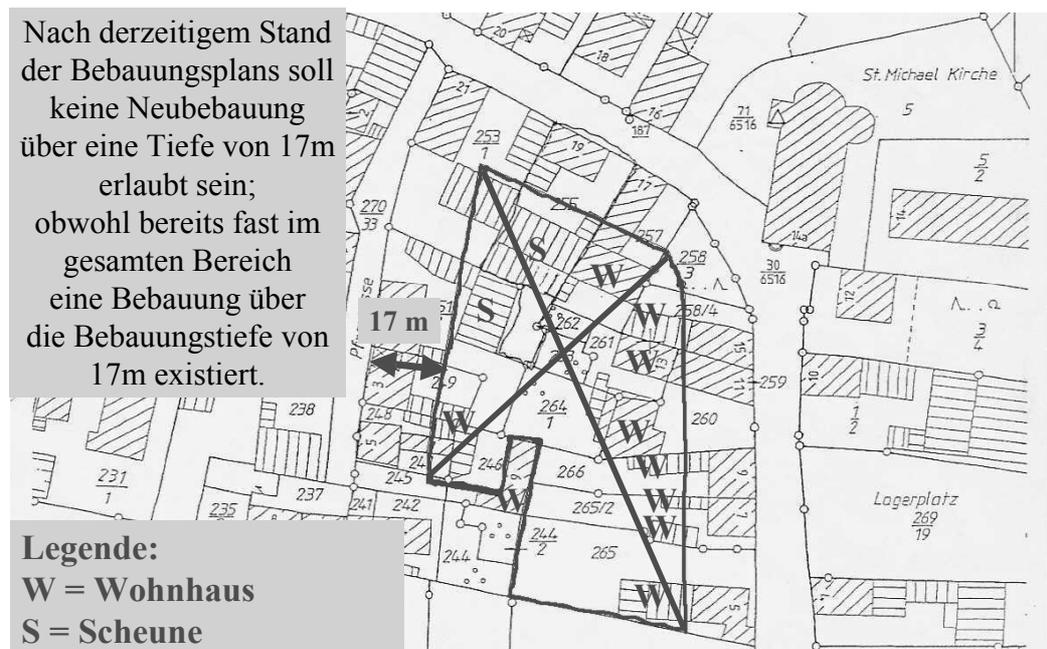


Abbildung1: Östlich der Pfarrgasse, Planungsstand 2003

Ohne die Wohnbebauung würde der Anteil an bebauter zu unbebauter Fläche in etwa wie folgt aussehen: Wie ersichtlich würden zahlreiche Gebäude entfallen (0%) und die überbaubare Fläche deutlich zurückgeführt werden.

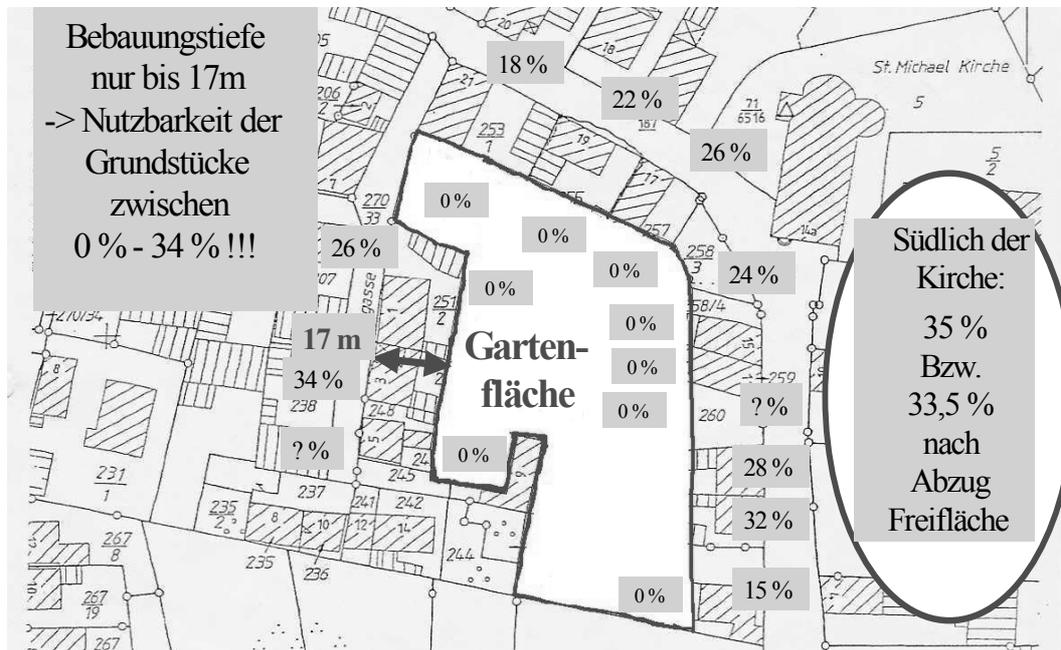


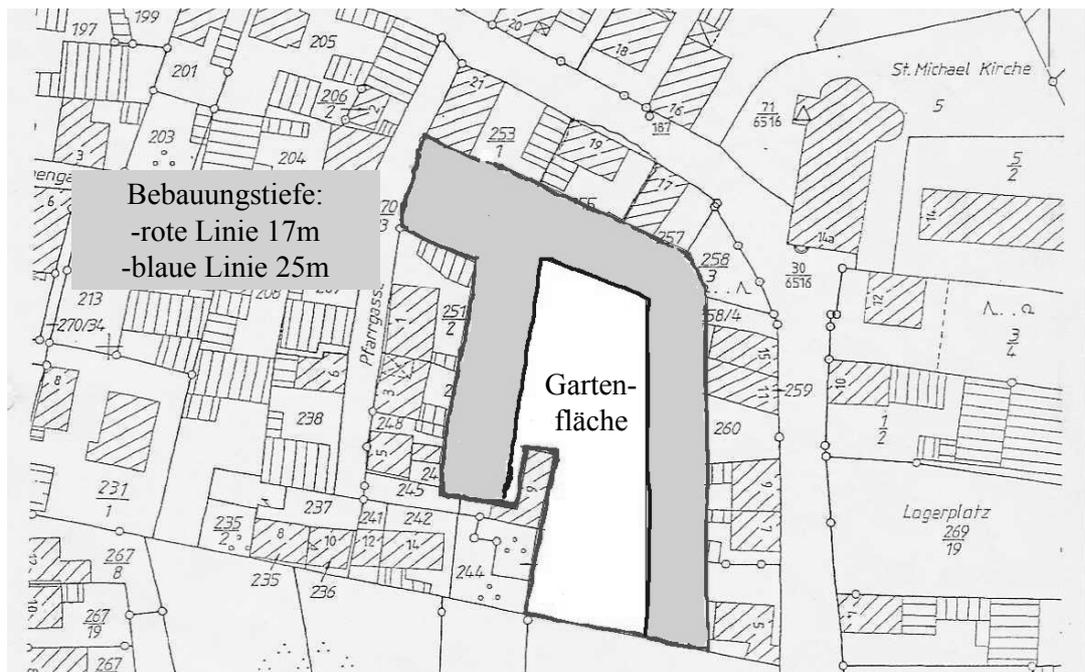
Abbildung2: Östlich der Pfarrgasse, Planungsstand 2003

#### 4. Vorschlag für Bebauungsplan „Östlich der Pfarrgasse“:

Um den Anwohnern eine **angemessene** Nutzung Ihrer Grundstücke zu ermöglichen, schlagen wir deshalb als Bebauung für "Östlich der Pfarrgasse" vor:

- Bebauung in 2. Reihe ermöglichen
- maximale Überbauungsfläche auf 35% begrenzen (Anbau + Neubau),
- Keine Mehrfamilienhäuser
- Alle weiteren im Planentwurf genannten Punkte sind akzeptabel

Der Vorschlag würde visualisiert in etwa so aussehen:



[Ende des Schreibens]

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und auch schon zuvor vorgebrachten Anregungen wurden durchaus im Rahmen des Planungsprozesses reflektiert und diskutiert, wenngleich sie nicht bereits in der Begründung zur ersten Offenlage (2006) im Einzelnen behandelt wurden. Dies ist formal auch nicht zwingend erforderlich. Planung und der damit stets verbundene Abwägungsprozess bringt es zudem mit sich, dass nicht alle Anregungen und Interessen im planerischen Ergebnis berücksichtigt werden können.

Die Planzeichnung des vorliegenden Entwurfes beruht auf den in der Entwurfsphase aktuell verfügbaren Kataster- und Vermessungsdaten.

In den von Herrn Amend zum Vergleich herangezogenen Plangebiet „Nördlich der Von-Sturmfeder-Straße“ (B-Plan Nr. 535b) und „Südlich der Kirche“ (B-Plan 535a) liegen andere Verhältnisse vor. Dort beginnt die (mögliche) Bebauung der zweiten Reihe erst ab einer Tiefe von 25m hinter der Straße und es herrschen Grundstückstiefen von 50m und mehr vor, so dass dort allein für das Vorderhaus stets eine ausreichende Grundstückstiefe von 20 bis 25m mit entsprechend großen Abständen zum Hinterlieger-Haus zur Verfügung steht. Im vorliegenden Plangebiet ist neben der sehr heterogenen, ungeordneten Grundstückssituation und einigen hintereinanderliegenden Grundstücken in den meisten Fällen nur eine Grundstückstiefe von insgesamt 25-35m vorhanden. In dem eingereichten Vorschlag würde sich infolgedessen die Bebauung der ersten und zweiten Reihe vollständig auf vorderen 25m entlang der Straße erstrecken. Die Folge wäre eine 100%ige Überbauung in diesem Bereich, in dem auch die notwendigen Stellplätze und Zufahrten untergebracht werden müssten und für dem Vorderhaus zugeordnete Freiflächen kein Platz wäre. Dies wurde - unabhängig von den grundlegenden informellen Zielvorgaben des Rahmenplanes und den bereits in frühen Planungsstadien durchgespielten Varianten - bei der jüngsten Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erneut überprüft. Eine den heutigen Wohnansprüchen entsprechende Grundrissgestaltung im Vorderhaus wäre zum Teil äußerst schwierig zu realisieren. Nicht wenige Grundstücke im Plangebiet würden bei dieser Lösung zu 100% überbaut.

Wegen dieser sich von den genannten Gebieten deutlich unterscheidenden Voraussetzungen ist das Plangebiet für eine Bebauung in zweiter Reihe bzw. eine weitere Verdichtung nicht geeignet. Eine verträgliche Innenentwicklung ist hier nicht umsetzbar. Die im rückwärtigen Bereich vorhandenen Wohnhäuser haben Bestandsschutz und können weiter genutzt und instand gehalten werden.

*Im Übrigen ist an dieser Stelle nochmals anzumerken, dass die zulässige Bebauungstiefe für das Vorderhaus zwischenzeitlich auf 20m erhöht wurde. Die in der Anregung enthaltenen Darstellungen sind teilweise überholt bzw. nicht korrekt und irreführend (insbesondere Abb. 2). Der Anteil der festgesetzten (nicht überbaubaren) inneren Grünfläche am Gesamtgebiet beträgt lediglich rund 22% und entspricht in seinem Umfang (ab 25m Tiefe) sogar weitgehend dem eingereichten Vorschlag (siehe letzte Abbildung). Zwar verteilt sich der jeweilige Grünflächenanteil wegen der derzeit sehr stark differierenden Grundstücksgrößen und –tiefen unterschiedlich auf die einzelnen Grundstücke. Es bleibt aber auch für die großen Grundstücke ausreichend Fläche, die baulich nutzbar ist. Bezüglich der weiteren angesprochenen Aspekte die Planung betreffend wird auf die Ausführungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung verwiesen (Abschnitt 7.3).*

*Zur Kritik an den formalen Rahmenbedingungen der Offenlage ist zu sagen, dass die Stadtverwaltung die Offenlage entsprechend den gesetzlich vorgegebenen Modalitäten durchführt. Das Kopieren des ausgehängten Planes kann schon deshalb generell nicht gestattet werden, weil in dieser Zeit die Unterlagen anderen interessierten Bürgerinnen und Bürgern zur Einsichtnahme nicht mehr zur Verfügung stehen und die Authentizität der Unterlagen nicht mehr garantiert werden könnte. Zur Verbesserung der Bürgerfreundlichkeit wird jedoch mittlerweile während der förmlichen Offenlage die Planung regelmäßig auch im Internet veröffentlicht, so dass eine komfortable Einsichtnahme auch von zu Hause aus möglich ist.*

#### **7.5. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) und §4a (3) BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2011 zur Abgabe von Stellungnahmen zum geänderten Planentwurf aufgefordert. Es wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer mit Schreiben vom 10.03.2011

Es wird festgestellt, dass in der Fundstellenkartierung im unmittelbaren Bereich der Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet sind. Da jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt seien, wird die Zustimmung an die Aufnahme entsprechender Vorgaben und Hinweise an die Bauherren geknüpft.

##### **Stellungnahme der Verwaltung:**

*Die formulierten Vorgaben wurden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.*

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, mit Schreiben vom 23.03.2011

Es wird auf die Verpflichtungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser gemäß §55 Abs. 2 WHG hingewiesen. Bei einer weiteren Bauverdichtung mit der dabei verursachten Oberflächenversiegelung sei zu überprüfen, ob der vermehrte Oberflächenabfluss am Entstehungsort durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden könne. Eine entsprechende Entwässerungsplanung sei mit der Behörde abzustimmen.

Es wird auf die Aspekte des Hochwasserschutzes hingewiesen.

##### **Stellungnahme der Verwaltung:**

*Es wurden die entsprechenden Hinweise zu den wasserrechtlichen Belangen in den Bebauungsplan aufgenommen.*

#### Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz mit Schreiben vom 14.03.2011

Die Luftbildauswertung ergab, dass großflächig Kriegseinwirkungen erkennbar seien, für den Bereich des Plangebietes aber keine Aussage hinsichtlich möglicher Verdachtspunkte möglich seien. Das Vorhandensein von Kampfmitteln könne grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Auf die Meldepflicht von Kampfmittelfunden wird hingewiesen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

*Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.*

Die Leitungsträger Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co.KG mit Schreiben vom 07.03.2011 und Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH mit Schreiben vom 22.03.2011 und

machen auf Telekommunikationsanlagen innerhalb des Plangebiets aufmerksam, die bei Baumaßnahmen entsprechend zu schützen bzw. zu sichern sind.

Die Technischen Werke Ludwigshafen AG mit Schreiben vom 17.03.2011 macht auf die entsprechenden DIN-Vorschriften aufmerksam, die bei der Begrünung des Baugebietes zu beachten sind.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

*Es handelt sich um Hausanschlussleitungen für deren Sicherung die jeweiligen Grundstückseigentümer privatrechtlich verantwortlich sind. Öffentliche Begrünungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.*

#### Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 30.03.2011

Es wird zu dem nunmehr vorgesehenen Verzicht auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, was einen einfachen Bebauungsplan zur Folge hat, Stellung bezogen:

„[...] Auch bei einem einfachen Bebauungsplan kann u.E. jedoch nicht der Grundsatz der Zweistufigkeit der Bauleitplanung (§1 Abs. 2, §8 Abs. 2 S.1 BauGB) außer Acht gestellt werden. So darf nicht übersehen werden, dass der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein den Bereich des Plangebietes als Dorfgebiet darstellt.

Der Planungsträger stellt hierzu nun fest, dass sich im Plangebiet mehr und mehr die Wohnfunktion durchsetzen würde. Allein aufgrund dieser Tendenz, kann – wie bereits zuvor mitgeteilt – jedoch nicht von einer (völligen) Funktionslosigkeit des im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietes ausgegangen werden, da sich innerhalb des Plangebietes noch eine landwirtschaftliche Betriebsstätte befindet (Anwesen Pfarrgasse 1).

Gerade mit in diesem Umfeld wachsender Anzahl stöempfindlicher Nutzungen wächst zwangsläufig auch deren Anspruchshaltung. Ein Bebauungsplan, welcher lediglich das Maß der baulichen Nutzung regelt, würde dies u.E. einseitig befördern und somit den Bestandsschutz der im faktisch verbliebenen Dorfgebiet bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstätte in Frage stellen. Wir halten insofern für beide Nutzungsarten klarstellende Regelungen für erforderlich.

Es ist auch nicht nachvollziehbar, warum es für die im Bestand geschützte landwirtschaftliche Betriebsstätte nicht zu einer Festsetzung als faktisches MD (Dorfgebiet) kommen soll. Der Planungsträger selbst legt dar, dass angesichts des Strukturwandels in der Landwirtschaft im Umfeld eine Neuansiedlung landwirtschaftlicher Betriebsstellen nicht realistisch ist.

Soweit dies und die Ansiedlung nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen oder Handwerksbetriebe zum Schutz der Wohnfunktion innerhalb des Plangebiets rechtssicher ausgeschlossen werden soll, besteht diesbezüglich ohne weiteres die Handhabe über die Festsetzung eines eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) mit entsprechenden Nutzungs- und Funktionsausschlüssen im unmittelbaren Umfeld der landwirtschaftlichen Betriebsstätte (Gliederungsmöglichkeit der Art der baulichen Nutzung nach § a Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

Somit bestünde zwischen dem faktischen MD (landwirtschaftliche Betriebsstätte) und der umliegend faktischen Wohnnutzung (WA) des übrigen Plangebiets ein – städtebaulich nachvollziehbar begründeter – Puffer- bzw. Übergangsbereich (MDe), welcher einerseits den Gebietsartenschutz der o.a. landwirtschaftlichen Betriebsstätte wahrt, andererseits eine Ansiedlung weiterer Nutzungen dieser und anderer Art für das übrige Plangebiet ausschließt. Einen völligen Verzicht auf den tatsächlichen Nutzungen entsprechende Gebietsartenfestsetzungen halten wir aus den o.a. Gründen für bedenklich und insofern eine erneute Überprüfung des o.a. Satzungsentwurfes für erforderlich. Auch hinsichtlich des darin festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung halten wir die im rückwärtigen Quartierbereich in keiner Weise am Bestand orientierte Baugrenzenziehung für durchaus fragwürdig.“

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

*Gemäß §1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Gebot der Erforderlichkeit gilt gleichermaßen für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Die aktuelle Situation des landwirtschaftlichen, auf Gemüsebau ausgerichteten Betriebes auf dem Grundstück Pfarrgasse 1 inmitten ausschließlich zum Wohnen genutzter Grundstücke besteht schon über Jahrzehnte. Bis heute liegen keine Hinweise auf Immissionskonflikte zwischen der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstätte auf dem Grundstück Pfarrgasse 1 und der umliegenden sonstigen Wohnnutzung – sei es in Form von Lärm oder Gerüchen - vor. Dies ist bereits durch den Betriebstyp (Gemüsebau) bedingt und ergibt sich zusätzlich aus der konkreten räumlichen Situation: Denn die beengten räumlichen Verhältnisse auf dem Grundstück (606m<sup>2</sup>; mit Wohnhaus von rd. 100m<sup>2</sup> Scheune und Nebengebäude von rund 160m<sup>2</sup>) und dessen Erschließung ausschließlich über die nur rund 5m breite Pfarrgasse, lassen intensive, immissionsträchtige betriebliche Vorgänge (wie beispielsweise umfangreiche Lieferverkehre, maschinelle Verarbeitung der Produkte) kaum zu.*

*Ausgehend von dieser langjährigen Bestandssituation ist auch nicht von einem besonderen Entwicklungsbedürfnis des landwirtschaftlichen Betriebes in dieser innerörtlichen Lage auszugehen, welches einerseits innerhalb des Plangebietes realisiert werden müsste und könnte und andererseits über den bisherigen Zulässigkeitsrahmen des §34 BauGB und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hinausgeht. Es wäre auch nicht die planerische Absicht, entgegen der bisher vollzogenen Entwicklung wieder immissionsintensivere Nutzungen zuzulassen als sie derzeit auf Grundlage des §34 BauGB zulässig wären.*

*Diese Umstände lassen ein Planungserfordernis in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung nicht erkennen. Die bisher problemlose Situation der vergangenen Jahre und Jahrzehnte zeigt, dass auch ohne die Ausweisung eines Baugebietes gemäß BauNVO die städtebauliche Ordnung nicht in Frage gestellt ist. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes haben allein die baustrukturellen und Dichteverhältnisse auf den Grundstücken des Plangebietes, wie in Kapitel 3 dargelegt, geführt. Ohne diesen Planungsanlass wäre ein Bebauungsplan nicht aufgestellt und somit auch die Art der baulichen Nutzung nicht planerisch geregelt worden.*

*Wie bereits erläutert, ist ein generelles Nebeneinander verschiedener stärker immissionsträchtiger landwirtschaftlicher, gewerblicher oder handwerklicher Nutzungen, wie sie ein Dorfgebiet im Sinne seiner Zweckbestimmung kennzeichnen, nicht vorhanden und wird auch nicht angestrebt. Wenngleich die Gebäudestruktur die ehemals landwirtschaftlich geprägte dörfliche Struktur noch erkennen lassen, so ist die vorherrschende Nutzung innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes eindeutig das Wohnen. Die Planung eines gegliederten Dorfgebietes dergestalt, dass - wie von der Landwirtschaftskammer vorgeschlagen - die Zulässigkeit land- und forstwirtschaftlicher Betriebsstellen nur auf das betreffende Grundstück beschränkt wird, ansonsten jedoch in einem eingeschränkten Dorfgebietsteil die dorfgebietstypischen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen*

ausgeschlossen werden, wäre rechtlich sehr fragwürdig, da die Zweckbestimmung des Gesamtgebietes nicht gewahrt wäre und dies einem Etikettenschwindel gleich käme.

Der Verzicht auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung führt weder zu einem Widerspruch zum gültigen Flächennutzungsplan noch zu dessen Funktionslosigkeit (siehe auch Kapitel 4.2). Im Übrigen kann auch die Festsetzung eines Baugebietes im Bebauungsplan weder Betriebsaufgaben verhindern, noch die Neuansiedlung bestimmter Betriebsarten herbeiführen. So würde also bereits die Aufgabe dieses einen verbliebenen landwirtschaftlichen Betriebes als einzige dorfgebietspezifische Nutzung zur Funktionslosigkeit der Bebauungsplanfestsetzung MD führen. Welche Schwierigkeiten der planerischen Steuerung sich daraus ergeben können, hat sich an anderen Stellen im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne im Stadtteil Maudach schon mehrfach gezeigt.

Der Anregung der Landwirtschaftskammer wird aus diesen Gründen nicht gefolgt.

Die Lage der Baugrenzen ergibt sich aus der Notwendigkeit und dem planerischen Ziel, die Bebauung auf eine „erste Reihe“ zu begrenzen aber dennoch ausreichend Möglichkeiten für eine Bebauung auch auf schmalen Grundstücken zu schaffen, wie in u.a. in Kapitel 5 ausgeführt.

#### **7.6. Erneute öffentliche Auslegung nach §4a (3) i.V.m. §3 (2) BauGB**

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §4a (3) BauGB erfolgte mittels öffentlichen Aushangs des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes samt Begründung in der Zeit vom 26.04.2011 bis 27.05.2011. Es wurden in dieser Zeit keine Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern geäußert.

#### **7.7. Zusammenfassung der Abwägung**

##### **Belange, die gegen die Planung sprechen**

- Die Baufreiheit und z.T. auch die Möglichkeit der künftigen baulichen und wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke wird eingeschränkt. D
- Im Verhältnis zur Grundstücksgröße ergibt sich ein unterschiedliches Maß der Bebaubarkeit für kleine und große Grundstücke: Es wird auch künftig einzelne große Grundstücke mit hohem Gartenanteil geben und demgegenüber kleine Grundstücke mit einem hohen Maß an Überbauung. I

##### **Belange, die für die Planung sprechen**

- Eine zu starke bauliche Verdichtung und ungeordnete Entwicklung auf den Grundstücken wird verhindert. e
- Ein Mindestmaß an zusammenhängenden Grün- und Freiflächen wird gesichert. E
- Damit können langfristig die Wohnqualität sowie die Belichtungs- und Durchlüftungsverhältnisse im Quartier verbessert werden. D
- Die städtebaulichen Ziele des Rahmenplanes Ortsentwicklung Maudach werden für diesen Teilbereich so weit wie möglich umgesetzt. D

#### **Würdigung der Argumente und Zusammenfassung der Abwägung**

Mit dem Bebauungsplan werden ungeordnete Entwicklungen, einhergehend mit einer weiteren baulichen Verdichtung verhindert und für künftige Entwicklungen im Plangebiet ein Mindestmaß an Wohnqualität, Durchgrünung, Belichtung und Durchlüftung gesichert. Damit

gelingt es, die für diesen Teilbereich formulierten Ziele des Rahmenplanes Ortskernentwicklung Maudach soweit wie es möglich und sinnvoll ist, umzusetzen.

Diesen öffentlichen Belangen steht der private Belang einer möglichst großen Baufreiheit und möglichst hohen baulichen und damit auch wirtschaftlichen Ausnutzung des Baugrundstückes entgegen. Aufgrund der Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes und der einheitlich festgelegten Maße zur baulichen Nutzung und Überbauung (insbesondere Grundfläche, Bebauungstiefen) ergeben sich für die Eigentümer großer Grundstücke größere Einschnitte und Beschränkungen als für Eigentümer kleiner Grundstücke. Dies wird jedoch als vertretbar und notwendig erachtet, um weitgehend einheitliche Baukörpergrößen entsprechend der ortsüblichen Strukturen zu gewährleisten und eine Bebauung der kleinen Grundstücke überhaupt zu ermöglichen. Ein möglicher positiver Effekt besteht auch darin, dass Grundstücksbereinigungen und -Neuordnungen eher befördert werden, beispielsweise in der Art, dass Teile großer Grundstücke zugunsten kleiner Grundstücke abgegeben werden.

Zwar wird die Bebauung auf einigen Grundstücken nicht mehr in gleicher Weise und in dem gleichen Maß zulässig sein, wie sie bisher bereits zum Teil existiert. Auf einigen Grundstücken wird die künftige Bebaubarkeit sogar deutlich reduziert oder entfällt ganz. Dabei darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass die heute vorhandene Bebauung in zweiter Reihe zum Teil in einer Weise stattgefunden hat, wie man sie heute – sei es wegen einer zu starken Überbauung des Grundstücks, wegen mangelnder Erschließung, fehlender Grenzabstände oder der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - nicht mehr zulassen würde. Die getroffenen Regelungen wurden auf das notwendige Maß reduziert. Gegenüber dem früheren Bebauungsplanentwurf wurden nochmals bedeutende Vereinfachungen und Veränderungen zugunsten größerer Baufreiheit vorgenommen. Zudem genießt die vorhandene Bebauung Bestandsschutz, welcher in den Bebauungsplanfestsetzungen sogar noch über das übliche Maß hinaus erweitert wird. Die Regelungen des Bebauungsplanes greifen also erst bei Abriss und Neubau.

Insgesamt ist mittel- und langfristige zu erwarten, dass mit zunehmender Umsetzung der Planungsziele der Wohnwert im Plangebiet steigt, wovon auch die Grundstückseigentümer profitieren. Die von den Betroffenen als (wirtschaftliche) Nachteile empfundenen Beschränkungen können damit relativiert oder sogar aufgewogen werden.

An dieser Stelle erwähnt wird nochmals der bewusste Verzicht auf eine Regelung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Damit bleibt die planungsrechtliche Voraussetzung für das (funktionierende) Nebeneinander der vorhandenen Nutzungen und für jegliche Veränderungen und Entwicklungen beim Alten. Der landwirtschaftliche Betrieb wird damit nicht schlechter gestellt und die Wohnnutzung wird potenziell nicht mehr Belastungen ausgesetzt als es bisher möglich ist.

Zusammenfassend kann die Planung unter Würdigung der genannten öffentlichen und privaten Belange als vertretbar und ausgewogen betrachtet werden. Den Vorteilen der Planung sollte daher der Vorrang eingeräumt werden.

## **8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1. Bodenordnung**

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

### **8.2. Flächen und Kosten**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt keine Kosten.



## I) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff. BauNVO)

#### 1. GRUNDFLÄCHE (§19 BAUNVO)

- 1.1 Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- 1.2 Wird die maximal zulässige Gebäudegrundfläche von 120m<sup>2</sup> oder die zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß 1.1 durch bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigerweise errichtete Gebäude und Anlagen überschritten, so ist diese Überschreitung bei baulichen Veränderungen derselben weiterhin zulässig, sofern sich die Grundfläche nicht erhöht. Gleiches gilt für die alsbaldige Neuerrichtung eines unverschuldet durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Bestandsgebäudes.

#### 2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§18 BAUNVO)

- 2.1 Die maximale Firsthöhe, gemessen am obersten Dachabschluss, beträgt 11m.
- 2.2 Die maximale traufseitige Wandhöhe, als Schnittkante der an den Traufseiten in einer Linie senkrecht aufgehenden Gebäudewand mit der Dachhaut, beträgt 6,60m.
- 2.3 Die Höhenangaben beziehen sich auf die Hinterkante Gehweg in Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte.

### B Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

1. Zulässig sind Einzelhäuser in **abweichender Bauweise** mit einseitiger Grenzbebauung zu benachbarten Grundstücken nach dem Vorbild der Haus-Hof-Bauweise. Außer an die Baulinie (vordere Grundstücksgrenze) ist mit dem Hauptgebäude an die nördliche seitliche bzw. westliche seitliche Grundstücksgrenze anzubauen. Zur jeweils gegenüberliegenden seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 5m einzuhalten.
2. Bei Grundstücken mit einer Breite von weniger als 11m, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Zuschnitt bestanden, ist ausnahmsweise auch eine Reduzierung des seitlichen Grenzabstandes oder ein Anbau an beide seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, wenn traufständig gebaut und öffentlich-rechtlich gesichert wird, dass auf den jeweiligen Nachbargrundstücken entweder angebaut, oder ein Abstand nach Landesbauordnung eingehalten wird.
3. Ausnahmsweise ist auch ein Einzelhaus oder eine Doppelhausbebauung in offener Bauweise zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert wird, dass auf den jeweiligen Nachbargrundstücken ebenfalls ein entsprechender Abstand nach Landesbauordnung eingehalten wird.
4. Die erforderlichen Abstandsflächen dürfen durch untergeordnete Bauteile im Sinne von §8 Abs. 5 LBauO über eine Länge von bis zu 3,5m überbaut werden, sofern die übrigen Festsetzungen eingehalten werden und ein Mindestabstand von 4m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.
5. Bei bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Gebäuden, die von den Festsetzungen zur Bauweise abweichen, ist diese Abweichung auch bei künftigen baulichen Veränderungen am Gebäudebestand zulässig.

### C Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO)

1. An die **Baulinie** ist über mindestens 50% ihrer Länge, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, mit dem Hauptgebäude anzubauen.

2. Eine Überschreitung der **Baugrenze** ist um bis zu 1,50m über eine Breite von 3,50m für untergeordnete Bauteile im Sinne §8 Abs. 5 LBauO und Wintergärten ausnahmsweise zulässig. Die Abstandsvorschriften der LBauO bleiben dabei unberührt.
3. Bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen an vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigerweise errichteten Gebäuden, die bereits die Baugrenze überschreiten, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich die Bebauungstiefe nicht erhöht und die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.
4. Die alsbaldige Wiedererrichtung eines außerhalb der Baugrenze bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigerweise errichteten Gebäudes oder Gebäudeteiles an gleicher Stelle kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es unverschuldet durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurde und ein gleichwertiger Ersatz an anderer Stelle auf dem Grundstück bei Einhaltung der Festsetzung nicht möglich ist. Bauordnungsrechtliche Vorschriften bleiben dabei unberührt.
5. Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Festsetzung **A1.1.** sowie **G** ist zu beachten.

#### **D Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB)**

1. Es ist je angefangene 480m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.
2. Wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Wohngebäuden überschritten, so ist diese Überschreitung auch bei künftigen baulichen Veränderungen am Gebäudebestand zulässig, sofern sich die Anzahl der Wohnungen nicht erhöht.

#### **E Grundstücksgrößen (§9 (1) Nr. 3 BauGB)**

1. Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 240m<sup>2</sup>.
2. Für Grundstücke mit einer Fläche kleiner 240m<sup>2</sup>, die schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Zuschnitt existierten, ist eine Unterschreitung dieser Mindestgröße auch bei künftigen Bauvorhaben ausnahmsweise zulässig, wenn die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.

#### **F Garagen und Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)**

1. Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
2. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sofern nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Festsetzung **A1.1** sowie **G** ist zu beachten.
3. Garagen sowie seitlich geschlossene Carports müssen mit ihren Einfahrtsbereichen einen Mindestabstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

#### **G Private Grünfläche (§9 (1) Nr. 15 BauGB)**

1. Die privaten Grünflächen dienen der gärtnerischen Nutzung im Sinne von Hausgärten. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.
2. An baulichen Anlagen sind dort Nebenanlagen bis insgesamt maximal 8m<sup>2</sup> Grundfläche und maximal 16m<sup>3</sup> umbauten Raums zulässig.

## **II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 (4) BauNVO i.V.m. §88 LBauO)**

### **A Anzahl der Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO)**

1. Bei Einfamilienhäusern sind zwei Stellplätze je Wohneinheit, bei Zweifamilienhäusern 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
2. Die Stellplätze müssen einzeln anfahrbar sein. Ausnahmsweise sind hintereinanderliegende Stellplätze zulässig, wenn sie der gleichen Wohneinheit zugeordnet werden.

### **B Dächer (§88 (1) Nr. 1 LBauO)**

1. Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zu versehen.
2. Bei Anbauten und Wohnraumerweiterungen von traufständigen, einseitig grenzständig errichteten Hauptgebäuden ist alternativ zum Satteldach auch ein Pultdach mit einer Neigung zwischen 15° und 30° zulässig, wobei mit der Firstlinie des Anbaus an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden muss.
3. Der Dachüberstand muss mindestens 30cm an Traufe und Ortgang betragen. Aus Gründen des Nachbarrechts kann ausnahmsweise auf Dachüberstände verzichtet werden.
4. Dachaufbauten, Balkone, Loggien, Dachterrassen oder Erker müssen mindestens 4m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
5. Als Dachaufbauten sind nur Einzelgauben mit stehenden Formaten und maximal mit 1,5m Breite zulässig. Die Summe der Gauben und Dacheinschnitte darf je Seite max. 50% der Traulänge des Gebäudes betragen.
6. Nebengebäude mit mehr als 30m<sup>2</sup> Grundfläche sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zu versehen. Dächer mit weniger als 10° Dachneigung sind zu begrünen.

### **C Fassaden- und Gebäudegestaltung (§88 (1) Nr. 1 LBauO)**

1. Fassaden sind in Putz oder Sandstein in der Farbpalette Weiß, gebrochenes Weiß oder gedeckten Erdfarben auszuführen.
2. Die Summe aller Öffnungsflächen der straßenseitigen Fassaden muss kleiner sein als die geschlossene Wandfläche. Völlig geschlossene oder ungegliederte Fassaden sind an den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
3. Balkone, Loggien, Dachterrassen oder Erker an und bis zu 4m hinter der Straßenbegrenzungslinie sind nicht zulässig.

### **D Einfriedungen, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§88 (1) Nr. 3 LBauO)**

1. Die Grundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin auf der Straßenbegrenzungslinie mit einer Mauer oder einem geschlossenen Holzzaun mit einer Mindesthöhe von 1,5m und einer max. Höhe von 2,00m einzufrieden.
2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht als Zufahrten für Stellplätze oder als Zuwegungen verwendet werden – gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Lagerflächen verwendet werden.

## **III) HINWEISE**

## **A Barrierefreies Bauen**

Bei der Ausführung der Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

## **B Wasserrechtliche Belange**

1. Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt, der Stadtverwaltung Ludwigshafen, zulässig.
2. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere untere Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen.

## **C Hochwasserschutz**

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

## **D Hinweise auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz**

1. Bei der Vergabe der Erarbeiten hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese ggf. überwacht werden können.
2. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der vorgenannten Behörde zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
3. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.
4. Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

## **E Verdacht auf Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Es wird deshalb empfohlen, die Flächen nach dem Abtrag der Oberflächen mit Metalldetektoren zu überprüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden.