



BEBAUUNGSPLAN IN DER PRUFF, AM KIRCHEN- LAND, IM LANGEN SCHEER- BAUM, IN DER SENFTGEWANN, 2. ÄNDERUNG

Ortsgemeinde Hackenheim

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 22.10.2020

BEGRÜNDUNG

Stand: 23.10.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung	3
2	Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss	4
3	Beschreibung des Geltungsbereiches	4
4	Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen.....	5
4.1	Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen	5
4.2	Schutzgebiete.....	8
4.3	Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose	8
5	Erschließung.....	9
5.1	Versorgung	9
5.2	Entsorgung	9
5.3	Verkehr.....	10
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3	Bauweise	10
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen und Garagen	11
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
6.6	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
6.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	11
7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
8	Immissionsschutz.....	12
9	Artenschutz.....	12
10	Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz.....	14
10.1	Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.....	14
10.2	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	15
10.3	Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen.....	15
11	Umsetzung der Planung	16
12	Flächenbilanz / Statistik	16

1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Hackenheim (VG Bad Kreuznach, Kreis Bad Kreuznach) beabsichtigt auf Flur 2 Flurstück 462 eine städtebauliche Neuordnung. Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich des seit 15.06.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Pruff, Am Kirchenland, Im langen Scheerbaum, In der Senftgewann“ und ist als Dorfgebiet festgesetzt. Nach der Aufgabe des dort vormaligen landwirtschaftlichen Betriebes sowie dem Abriss der landwirtschaftlichen Nebengebäude soll die Fläche im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Flächen neu parzelliert und einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der räumliche Geltungsbereich ist in vereinfachter Form der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 1: Orthofoto mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (Abbildung unmaßstäblich, Quelle des Luftbildes: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP (2019), dl-de/by-2-0, <http://www.lverm-geo.rlp.de>)

Dieser zunächst von privater Seite angeregte Änderungswunsch entspricht in vollem Umfang dem kommunalen Willen, da

- durch diese relativ geringfügige Umnutzung keine nennenswerten städtebauliche bzw. ortsbildästhetische Beeinträchtigungen oder gar bodenrechtliche Spannungen zu erwarten sind,
- durch diese Erweiterung den nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung „insbesondere zu berücksichtigenden Belangen“
 2. „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung“ und
 3. „die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, (...)“ und
 4. „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Orts- teile“,
- sowie den in der Gesamtabwägung auch zu berücksichtigenden privaten Belangen von Grundstückseigentümern und Bauwilligen besser Rechnung getragen werden kann, und der potenzielle Eingriff in Folge der Änderung aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung ist, und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die gegen die Änderung sprechen.

2 Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Da der Bebauungsplan eine Wiedernutzbarmachung von Flächen zu Wohnzwecken planungsrechtlich sichern soll, wird der Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die dazu erforderlichen Voraussetzungen sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13b BauGB die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten diese Vorgaben ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans und somit für den vorliegenden Fall. In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.01.2020 bis einschließlich zum 14.02.2020. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.01.2020 bis einschließlich zum 14.02.2020. Auf Anregung des Abfallwirtschaftsbetriebes wurde zur Sicherstellung einer geordneten Abholung des Mülls der Einfahrtstrichter der privaten Verkehrsfläche auf beiden Seiten um 1,5 m erweitert, so dass bei der Müllabfuhr ausreichend Platz für die temporäre Aufstellung der Müllbehälter vorgehalten werden kann. Dies hat eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches zur Folge. Zudem liegt ein Teilentwurf vor, der eine Verlängerung der Verkehrsfläche um ca. 5,5 m erforderlich macht. Nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB war aufgrund dieser Änderungen der Entwurf des Bebauungsplans erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde festgelegt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden können. Da die Planänderung nur geringfügig ist und die geringfügigen Änderungen keine sonstigen nachteiligen Auswirkungen nach sich zieht, wurde die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB verkürzt. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 07.09.2020 bis einschließlich zum 21.09.2020. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.09.2020 bis einschließlich zum 21.09.2020. Aus der Abwägung aller Stellungnahmen ergibt sich kein weiterer Änderungsbedarf, der eine erneute Offenlage begründen würde. Der Satzungsbeschluss wurde in der Ortsgemeinderatssitzung am 22.10.2020 gefasst.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst auf Flur 2 das Flurstück 462 sowie anteilig das Flurstück 464 und weist eine Größe von ca. 4.440 m² auf. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Die Fläche wird im Osten durch den Gehsteig der Bosenheimer Straße und im Norden durch die Straße „Am Kirchenland“ begrenzt. Im Westen schließt sich eine öffentliche Grünfläche mit Wertstoffcontainer und im Süden schließt sich die Wohnbebauung der Anwesen „Bosenheimer Straße 44“ und „Am Kirchenland 2“ an.

Die unbebauten Flächen des Geltungsbereiches stellen sich als ruderal geprägte Wiesen dar. Versiegelungen sind in Form eines Wohngebäudes sowie Hofflächen und Zufahrten vorhanden. Die in der amtlichen Liegenschaftskarte noch dargestellte landwirtschaftliche Betriebsstelle wurde bereits abgerissen und im Bebauungsplan entsprechend markiert.

4 Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

- **Regionalplanung: (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, in Kraft getreten am 23.11.2015):**

Der Geltungsbereich ist als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Er befindet sich im Randbereich – jedoch außerhalb – eines Vorranggebietes für den Grundwasserschutz sowie im Randbereich eines Vorbehaltsgebietes Freizeit, Erholung und Landschaftsbild.

Hackenheim ist eine Gemeinde ohne besondere Funktionszuweisung im RROP und somit eine Eigenentwicklungsgemeinde. Gemäß dem Grundsatz G 13 des RROP (Kap. 2.2.1) sollen Gemeinden mit Eigenentwicklung „unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

- Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen,
- die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen,
- die wohnungsnahе Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen,
- die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern“.

Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren, sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen. Der Eigenbedarf soll den zugewiesenen Grundwert von zwei Wohneinheiten/1.000 Einwohner und Jahr bei Eigenentwicklungsgemeinden nicht überschreiten.

- **Flächennutzungsplanung:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

- **Bebauungsplanung:**

Bebauungsplan „In der Pruff, Am Kirchenland, Im langen Scheerbaum, In der Senftgewann“

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der gegenständlichen Änderung ein Dorfgebiet mit dem gemäß der BauNVO 1990 geltenden Nutzungsspektrum fest. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die Ausnahmen wurden dabei jedoch ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit GRZ 0,6 und GFZ 0,8 und maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt. Die zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen wurde auf 30% begrenzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,20 m bei maximal zulässigen Dachneigungen zwischen 20° und 38°. Für eine Teilfläche des Geltungsbereiches wurden Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Planzeichen: Linie mit nach innen gerichteten Dreiecken) getroffen, die jedoch nicht mehr von Bedeutung ist, da sie die Stellung baulicher Anlagen landwirtschaftlicher Haupt- und Nebengebäude regelt.



Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Pruff, Am Kirchenland, Im langen Scheerbaum, In der Senftgewann“

Nach Westen zur Öffentlichen Grünfläche sowie nach Süden zum Anwesen „Am Kirchenland 2“ wurden 5 m breite Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, die jedoch nicht gemäß den Anforderungen der zugehörigen textlichen Festsetzung umgesetzt wurde.

Der Bebauungsplan setzt für die umliegenden Flächen Allgemeine Wohngebiete (Ordnungsbe-
reich B) mit dem gemäß der BauNVO 1990 geltenden Nutzungsspektrum fest. Anlagen für sport-
liche Zwecke sowie die Ausnahmen wurden dabei jedoch ausgeschlossen. Das Maß der bauli-
chen Nutzung wurde mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 und maximal zwei Vollgeschossen in abweichen-
der Bauweise (Begrenzung der Gebäudelängen auf 25 m) festgesetzt. Die zulässige Überschrei-
tung durch Nebenanlagen wurde auf 30% begrenzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt
6,20 m bei maximal zulässigen Dachneigungen zwischen 20° und 38°.

Die seit 12.03.2004 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans fasste lediglich eine textliche
Festsetzung zu Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen neu, die im gegenständlichen Bebau-
ungsplan übernommen wurde.

Die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung ent-
sprechen den Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes des rechtskräftigen Bebauungs-
plans „In der Pruff, Am Kirchenland, Im langen Scheerbaum, In der Senftgewann“, so dass eine
städtebauliche Integration gewährleistet ist.

Bebauungsplan „Ortsrand Ost“

Der östlich angrenzende Bebauungsplan „Ortsrand Ost“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet, mit
dem gemäß der BauNVO 1990 geltenden Nutzungsspektrum. Lediglich Tankstellen wurden aus-
geschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 und maximal zwei
Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt.



Abbildung 4: Auszug aus dem östlich angrenzenden Bebauungsplan „Ortsrand Ost“

4.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das dem Geltungsbereich nächstgelegene Schutzgebiet ist der westlich gelegene Naturpark „Soonwald“ in einer Entfernung von ca. 750 m. Entfernungsbedingt können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete nach Wasserrecht

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Randlich verläuft die Schutzzone IIIb des zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Planig“.

4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose

• Baugrund / Boden

Spezielle Erkenntnisse zum Baugrund sind nicht bekannt. Für einzelne Bauvorhaben können Baugrunduntersuchungen erforderlich werden, um bspw. verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung und zum Teilbodenersatz, zur Grabensicherung, zur Rohrgründung, zur Grabenverfüllung und zur Wasserhaltung sowie zum Bau von Straßen und Parkplätzen zu erhalten. Generell sollten die nachstehenden Anforderungen an den Baugrund beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die
- Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds)

• Rutschungsgefährdung

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen. Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau nicht verzeichnet.

• Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

• Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau ein erhöhtes (40-100 kBq/m³) mit lokal hohem (>100 kBq/m³) Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird daher eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (über 100 kBq/m³) festgestellt werden, wird geraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern. Weiterführende Ausführungen werden unter dem Unterpunkt „Hinweise“ in den textlichen Festsetzungen getroffen auf die hiermit verwiesen wird.

5 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches mit allen erforderlichen Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen kann durch die Lage im Siedlungsbereich durch Erweiterungen des Netzes gesichert werden.

5.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes durch die Stadtwerke Bad Kreuznach gewährleistet.

- **Elektrizität**

Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen vom örtlichen Stromversorger mit elektrischer Energie versorgt.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die problemlos an das bestehende Netz angebunden werden können.

5.2 Entsorgung

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Das Grundstück ist in den hydraulischen Berechnungen der Abwasserbeseitigung enthalten. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hat positive Wirkungen auf die zu bewirtschaftende Oberflächenwassermenge, da die Abstufung eines Dorfgebietes (GRZ: 0,6) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (GRZ: 0,4) grundsätzlich mit einer Verringerung der abflusswirksamen Fläche verbunden ist.

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll dennoch möglichst gering gehalten werden. Es wird ausdrücklich empfohlen, die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen zu minimieren.

Soweit es nicht möglich ist, das Oberflächenwasser vollständig auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verdunsten, zu versickern oder zu Brauchwasserzwecken zu puffern, besteht nach Auskunft der Abwasserbeseitigungseinrichtung der VG Bad Kreuznach die Möglichkeit einer Einleitung in den örtlichen Niederschlagswasserkanal, der in der Straße „Am Kirchenland“ verläuft und in die gegenüber gelegene Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung (Flurstück 461) entwässert.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt. Anbindungsmöglichkeiten an das Ortsnetz sind über Leitungen sowohl in der Bosenheimer Straße als auch in der Straße „Am Kirchenland“ gewährleistet.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Bad Kreuznach. Auf Grund fehlender Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge an der neu zu errichtenden Stichstraße müssen die Abfallbehälter ca. 45 m in Richtung der Straße „Am Kirchenland“ geschoben werden, was aus Sicht des Planungsträgers jedoch als ein vertretbares Maß erscheint. Die Anlage einer Wendemöglichkeit gemäß den – wie von den Abfallwirtschaftsbetrieben regelmäßig geforderten – Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hätte einen bezogen auf die Gesamtfläche unverhältnismäßigen Erschließungs- und Kostenaufwand sowie den Verlust eines Bauplatzes zur Folge, so dass auf Anregung des Abfallwirtschaftsbetriebes zur Sicherstellung einer geordneten Abholung des Mülls der Einfahrtstrichter der privaten Verkehrsfläche auf beiden Seiten um 1,5 m erweitert wurde, so dass an den Müllabfuhrtagen ausreichend Platz für die temporäre Aufstellung der Müllbehälter vorgehalten werden kann.

5.3 Verkehr

Durch die direkte Lage an der Bosenheimer Straße (abgestufte, ehemalige L 411) ist Geltungsbereich an das örtliche Straßensystem angeschlossen. Diese schließt unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches an die B428 an. Somit ist das Plangebiet auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die Straße 'Am Kichenland'. Die als private Verkehrsfläche festgesetzte Zufahrt ist insgesamt geeignet, die Anbindung der schätzungsweise fünf neu entstehenden Grundstücke sicherzustellen. Gemäß den unterschiedlichen Funktionen der Straßenabschnitte wird, in Orientierung an den entsprechenden Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt), eine Breite von 5,5 m der Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die an der Bosenheimer Straße gelegenen Grundstücke werden darüber erschlossen.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland in diesem innerörtlichen, erschlossenen und von umgebender Wohnbebauung geprägten Bereich zu decken. Die Festsetzungen zum zulässigen Nutzungsspektrum gemäß § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, um eine städtebauliche Integration zu gewährleisten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Zur optimalen Ausnutzung dieser Fläche zu Wohnzwecken und damit zur baugesetzlich gebotenen Minimierung des Flächenverbrauches an anderer Stelle wird der gemäß § 17 BauNVO mögliche GRZ-Höchstwert für ein WA von 0,4 und demzufolge für die angestrebte zweigeschossige Bebauung eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie den Strukturen der näheren Umgebung.

Zur gebotenen Begrenzung von Neuversiegelungen und analog zur Festsetzung des rechtskräftigen Ursprungsplans wird festgesetzt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen auf 30 % beschränkt ist.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf II festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie den Strukturen der näheren Umgebung.

Maximale Traufhöhe (TH)

Die Festsetzung der Traufhöhe entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie den Strukturen der näheren Umgebung. Als Höhenbezugspunkt dient die festgesetzte Höhe der Straßengradiente der neu zu errichtenden Privatstraße bzw. die vorhandene Höhe der Bosenheimer Straße.

6.3 Bauweise

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur sowie zur Gewährleistung von ausreichenden Durchlüftungsmöglichkeiten wird für das geplante Wohngebiet grundsätzlich eine offene Bauweise, also mit seitlichem Grenzabstand, festgesetzt. Um aber zu vermeiden, dass bei größeren Grundstücken eine Maximal-Ausschöpfung der Maße der baulichen Nutzung unproportional breite oder lange Baukörper entstehen, die nachteilig in den öffentlichen Raum hineinwirken und Durchlüftungsschneisen beschränken können, wird die Außenwandlänge auf maximal 25 m beschränkt. Diese Festsetzung weicht von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO ab, sodass sie über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO planungsrechtlich gesichert wird. Dies entspricht im Übrigen auch der Festsetzung Ziffer 3 zur Bauweise des Allgemeinen Wohngebietes des rechtskräftigen Bebauungsplans.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen und Garagen

Die Festsetzungen entsprechen der Festsetzung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind (einschließlich Garagen und Carports bzw. überdachte Stellplätze), gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Damit derartige oberirdische Anlagen aber nicht störend im Bereich der Straßenflucht wirken, müssen sie einen Mindestabstand zu angrenzenden Verkehrsflächen von 3 m (Garagen) aufweisen. Neu aufgenommen wurde jedoch der einzuhaltende Abstand von 1 m für Carports und Stellplätze, da diese eine geringere Außenwirkung aufweisen als Garagen.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Aufnahme der Vorgabe der wasserdurchlässigen Befestigung von Belägen von Zufahrten, KFZ-PKW-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wegen dient der Vermeidung von Eingriffen in den Bodenhaushalt und stellt zudem im Sinne einer Gleichbehandlung eine Übernahme der Festsetzung Ziffer 7 des rechtskräftigen Bebauungsplans dar.

6.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Aufnahme der Vorgabe mindestens einen heimischen, standortgerechten Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen sowie fensterlose Fassaden mit Kletter-/Rankpflanzen zu begrünen, dient der Aufwertung des Ortsbildes sowie der Schaffung von Lebensräumen für Tiere und stellt zudem im Sinne einer Gleichbehandlung eine Übernahme der Festsetzung Ziffer 7 des rechtskräftigen Bebauungsplans dar.

6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung auf maximal 3 Wohnungen pro Einzelhaus sowie auf zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte bzw. pro Haus einer Hausgruppe) dient einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Die Festsetzung wurde ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Ziffer 5) übernommen.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es sind gestalterische Festsetzungen zur Dachform von Hauptgebäuden erfolgt. Zulässig sind gemäß der Bestandsituation und der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans und nur geneigte Dächer mit einer zulässigen Dachneigung von 20° bis 38°. Generell ist jedoch – unabhängig von den vorgenannten Restriktionen – die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien zulässig, wobei jedoch die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum dörflichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen oder sonstige Anlagen in den öffentlichen Raum hinein verhindern. Zur Wahrung der Privatsphäre gelten diese Vorgaben jedoch nur für die den Straßen zugewandten Seiten, für Einfriedungen der seitlichen Grundstücksgrenzen gelten die Vorgaben der LBauO.

8 Immissionsschutz

Abwägungsrelevante Belange des Immissionsschutzes sind von der Planung nicht betroffen. Die Abstufung des Dorfgebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiet in Nachbarschaft zu ausschließlicher Wohnbebauung weist diesbezüglich kein Konfliktpotenzial auf.

Die im Urplan getroffene Festsetzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB diene dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor den Emissionen des im Dorfgebiet ansässigen Betriebes. Diese sah vor, dass landwirtschaftliche Haupt- und Nebenanlagen in geschlossener Bauweise und über die gesamte Länge des Baufensters zu errichten sind, um einen Schallschutzriegel zu gewährleisten. Da diese emissionsträchtige Nutzung in dem nun geplanten Wohngebiet planungsrechtlich künftig nicht mehr zulässig sein wird, ist auch die Festsetzung entbehrlich geworden.

9 Artenschutz

Im vorliegenden Kapitel werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder sie zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Zugriffsverbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten bzw. alle streng geschützten Tierarten und die europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsverfahren sind jedoch die Maßgaben des § 44 (5) BNatSchG zu beachten. Danach gelten die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG bei der Durchführung eines zugelassenen Eingriffs nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten.

In einer Abschichtung werden die für den Gesamtraum der TK 25 „6113 Bad Kreuznach“ aufgeführten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten anhand gruppenspezifischer ökologischer Parameter auf ihr potentiell Vorkommen am Planungsstandort geprüft. Von einer weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden können diejenigen Arten,

- deren natürliches Verbreitungsgebiet nicht im Bereich des geplanten Vorhabens liegt,
- die nicht im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorkommen,
- die gegenüber den jeweiligen Wirkfaktoren des Vorhabens nach gesicherten Kenntnissen keine Empfindlichkeit aufweisen bzw. erwarten lassen.

Im Portal Artefakt für die TK25 Blatt 6113 aufgeführten Artengruppen und Arten Amphibien, Reptilien, Feldhamster, Wildkatze, Haselmaus, Nachtkerzenschwärmer und Quendel-Ameisenbläuling

Im Hinblick auf europarechtlich geschützten Arten und die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sollen die nachfolgenden Erläuterungen der artenschutzrechtlichen Bewertung dienen. Diese wird in Form einer Abschichtung der im Blattschnitt 6013 Bad Kreuznach im ARTeFAKT gelisteten Artengruppen abgehandelt.

- Alle aquatischen und amphibischen Arten (Fische, Muscheln, Krebse, Amphibien, Libellen) können auf Grund fehlender Lebensraumbedingung hinsichtlich ihrer Betroffenheit ausgeschlossen werden.
→ Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können für diese wassergebundenen Arten ausgeschlossen werden.
- Die für den Großraum Bad Kreuznach gelistete Falterart Quendel-Ameisenbläuling (*Maculinea arion*) sind an Strukturen und Nährpflanzen für die Raupenentwicklung gebunden, die im Eingriffsgebiet nicht vorhanden sind.
→ Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können für die Art ausgeschlossen werden.
- Fledermäuse könnten das Gebiet bei der Nahrungssuche o. ä. überfliegen. Es sind im Geltungsbereich keine geeignete Quartiere zum Aufenthalt für Fledermäuse vorhanden – die wenigen vorkommenden Obstbäume sind dafür ungeeignet, da sie keine Morschungen, Höhlen, Risse o. ä. aufweisen.
→ Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können für Fledermäuse ausgeschlossen werden.
- Für alle anderen im Messtischblatt gelisteten Säugetiere (Haselmaus, Wildkatze, Feldhamster) bietet der Geltungsbereich keine Lebensraumbedingungen.
→ Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können für sonstige Säugetiere ausgeschlossen werden.
- Der Geltungsbereich stellt keinen geeigneten Lebensraum für Reptilien dar, da die ruderal geprägte Wiese zu dicht und hoch bewachsen ist und somit keine Sonnenplätze vorhanden sind.
→ Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können für Reptilien ausgeschlossen werden.
- Streng geschützte Käferarten sind im Messtischblatt Bad Kreuznach nicht aufgeführt. Die in Rheinland-Pfalz vorkommenden Käferarten des Anhangs IV der FFH-RL sind in die Gruppe der sogenannten xylobionten (holzbewohnenden) Käfer einzuordnen und sind daher auf Totholz oder Bäume mit starker Schädigung (Faulstellen, Mulm) angewiesen. Die wenigen vorkommenden Obstbäume sind dafür ungeeignet, da sie keine Morschungen und Totholz aufweisen.
→ Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können für Käferarten ausgeschlossen werden.
- Aufgrund der gestörten Lage im Siedlungsbereich weist der Geltungsbereich eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Vögel auf. Der Geltungsbereich stellt für alle zu erwartenden Vogelarten keinen essentiellen Fortpflanzungs- Ruhe-, Rast- oder Überwinterungsraum dar. Es ist mit dem typischen Arteninventar der siedlungsgebunden, ubiquitären Vogelarten zu rechnen. Bei diesen weit verbreiteten, sog. „Allerweltsvogelarten“ kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass durch Vorhaben keine Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes erfolgt (Regelvermutung). Für alle höhlen- oder nischenbrütende Arten (neben Spechten auch Kleiber, Star, Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Kohl- und Blaumeise) scheiden die einzelnen, wenigen Obstbäume aus.
Allerdings ist es nicht auszuschließen, dass innerhalb des Geltungsbereiches Bodenbrüter vorkommen. Dem ist bei der Planung durch entsprechende Auflagen Rechnung zu tragen.
→ Bei Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraums für Gehölzrodungen gemäß § 39 BNatSchG (das Baufeld muss bis Ende Februar von Gehölzen freigestellt werden), sowie eine anschließende Baufeldfreimachung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Da, wie aus den obigen Erläuterungen hervorgeht, keine Erkenntnisse oder Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Sinne des § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützte Arten von der Überplanung des Gebietes Geltungsbereiches nachteilig betroffen sein könnten, ist keine erkennbare Beeinträchtigung aus artenschutzrechtlicher Sicht zu erwarten.

10 Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Bei der gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Eine Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind deshalb nicht erforderlich. Die berührten Umwelt- und Naturschutzbelange sind dennoch bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu beachten und werden nachfolgend schutzgutbezogen betrachtet.

10.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die durch die neue wohnbauliche Nutzung entstehen, sind auf Grund der Größe des geplanten Baugebietes mit maximal zwei Baugrundstücken von untergeordnetem Maße und entspricht dem normalen Maß, das bei jeder Umnutzung bzw. Nachverdichtung der Ortslage in der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft auftritt.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich stellt sich überwiegend als ruderal geprägte Wiese mit einem gehäuftem Vorkommen des Neophyts Kanadische Goldrute dar. Am Rand stocken wenige kleinere Apfelbäume. Der Geltungsbereich weist hinsichtlich der Arten- und Biotopschutzes eine untergeordnete Bedeutung auf. Die Biotope innerhalb des Geltungsbereiches gehen im Zuge der Realisierung des Wohngebietes dauerhaft verloren.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche ist mit einem geringfügigen Eingriff in eine im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Öffentliche Grünfläche verbunden. Es werden ca. 35 m² dieser Grünfläche beansprucht, die durch in Form geschnittene Ziergehölze gekennzeichnet ist.

Über die beschriebenen Auswirkungen auf die Vegetation und die Tierwelt ist eine zusätzliche Beeinträchtigung der Biodiversität durch die Planung als vergleichsweise gering zu bezeichnen. Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt in den Strukturen der näheren und weiteren Umgebung sind angesichts der Größe und der Lage des Plangebietes im Hinblick auf Austauschbeziehungen nicht zu erwarten.

Schutzgüter Boden / Wasser / Klima/Luft

Maßgeblicher Wirkfaktor für die Schutzgüter ist die planungsrechtlich ermöglichte Überbauung von Grund und Boden. Die resultierende Versiegelung des Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 und der gemäß Festsetzung beschränkten Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 30 %. Somit ergibt sich eine Neuversiegelung von 4.140 m² (WA) x 0,4 (GRZ) x 1,3 (Überschreitung von 30%) ≈ 2.150 m². Zuzüglich der Verkehrsfläche ergibt sich in der Summe eine Versiegelung von 2.150 m² + 300 m² = 2.450 m².

Dieser Neuversiegelung ist jedoch die bereits planungsrechtlich mögliche Versiegelung durch bauliche Anlagen des Dorfgebietes von 4.407 m² (MD) x 0,6 (GRZ) x 1,3 ≈ 3.440 m² gegenüberzustellen.

Somit verringert sich de facto die planungsrechtlich mögliche Neuversiegelung um (3.440 m² - 2.450 m²) ca. 990 m², was mit Gunstwirkungen auf die Schutzgüter verbunden ist.

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, randlich grenzt die Schutzzone III b des zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Planig“ an.

Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich ist durch die Lage im Siedlungsbereich geprägt. Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist kein Verlust landschafts- bzw. ortsbildprägenden Strukturen verbunden. Durch die gärtnerisch zu gestaltenden Freiflächen kann eine Einbindung in den Siedlungskörper erzielt werden. Grundsätzlich ist durch die getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine ortsbildgerechte Eingliederung zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale sind gemäß der Denkmalliste des Kreises Bad Kreuznach nicht gelistet. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen.

Wechselwirkungen

Zusätzliche Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus – sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

10.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Minimierung des Versiegelungsgrades

- Beschränkung der gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche auf 30 %
- Beschränkung der Versiegelung durch die Vorgabe der wasserdurchlässigen Befestigung von Zufahrten, KFZ-PKW-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege

Minimierung der potenziellen Beeinträchtigungen für die Fauna durch die jahreszeitliche Beschränkung von Maßnahmen

- Durchführung von Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres.
- Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen durch die Vorgabe der Pflanzung von Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken

Maßnahmen zur Minderung der lokalklimatischen Beeinträchtigungen

- Förderung der Durchlüftung durch Beschränkung der Baudichte mittels Festsetzung der „im Grundsatz“ offenen Bauweise (die abweichende Bauweise bezieht sich lediglich auf die Begrenzung der Gebäudelänge)

Sonstige Maßnahmen zur Minderung der ortsbildästhetischen Beeinträchtigungen

- Begrenzung der Gebäudehöhe durch Festsetzung einer Traufhöhe und maximal zulässigen Dachneigungen
- Beschränkung der Platzierung von oberirdischen Nebenanlagen im halböffentlichen Raum durch Festsetzung eines Mindestabstandes zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen
- Restriktive Festsetzungen zu Einfriedungen zur Vermeidung unpassender Außenwirkungen in den öffentlichen Raum

10.3 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen

Gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sind *"in Planungen und Verwaltungsverfahren (...) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. (...). Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen"*.

Im vorliegenden Fall sind in der Landschaftsplanung für den Geltungsbereich im Flächennutzungsplan keine flächenspezifischen Zielvorstellungen vorgegeben worden. Lediglich die allgemeinen Ziele der Landschaftsplanung (wie z. B. das einer möglichst starken Durchgrünung von Bauflächen, der Minderung des Versiegelungsgrades aus ökologischen Gründen etc.) sind daher hier gültig.

Im Plangebiet sind es vorwiegend die städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen Belange, denen eine Priorität gegenüber denen des Natur- bzw. Umweltschutzes eingeräumt werden. Insbesondere die Schaffung von Wohnbauland – als zentrales Ziel der Bebauungsplanung – weist an diesem bereits erschlossenen, innerhalb eines Baugebietes liegenden Standort ein hohes Gewicht auf. Bei einem Verzicht auf die Inanspruchnahme dieser Fläche müssten diese Bauflächen an anderer Stelle im Randbereich des Gemeindegebietes entwickelt werden.

11 Umsetzung der Planung

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Privateigentum.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Neuparzellierung und Vermessung des Grundstückes und die Eintragung ins Kataster sind vom Grundstückseigentümer zu veranlassen.

Der Gemeinde entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten. Die Kostentragung für die Realisierung des Vorhabens verbleibt beim Grundstückseigentümer; Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

12 Flächenbilanz / Statistik

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

Allgemeines Wohngebiet:	4.150 m ²
Straßenverkehrsfläche:	300 m ²
<hr/>	
Geltungsbereich:	4.450 m ²