

ORTSGEMEINDE HANHOFEN

BEBAUUNGSPLAN

„NORD – ÄNDERUNG 5“

BEGRÜNDUNG

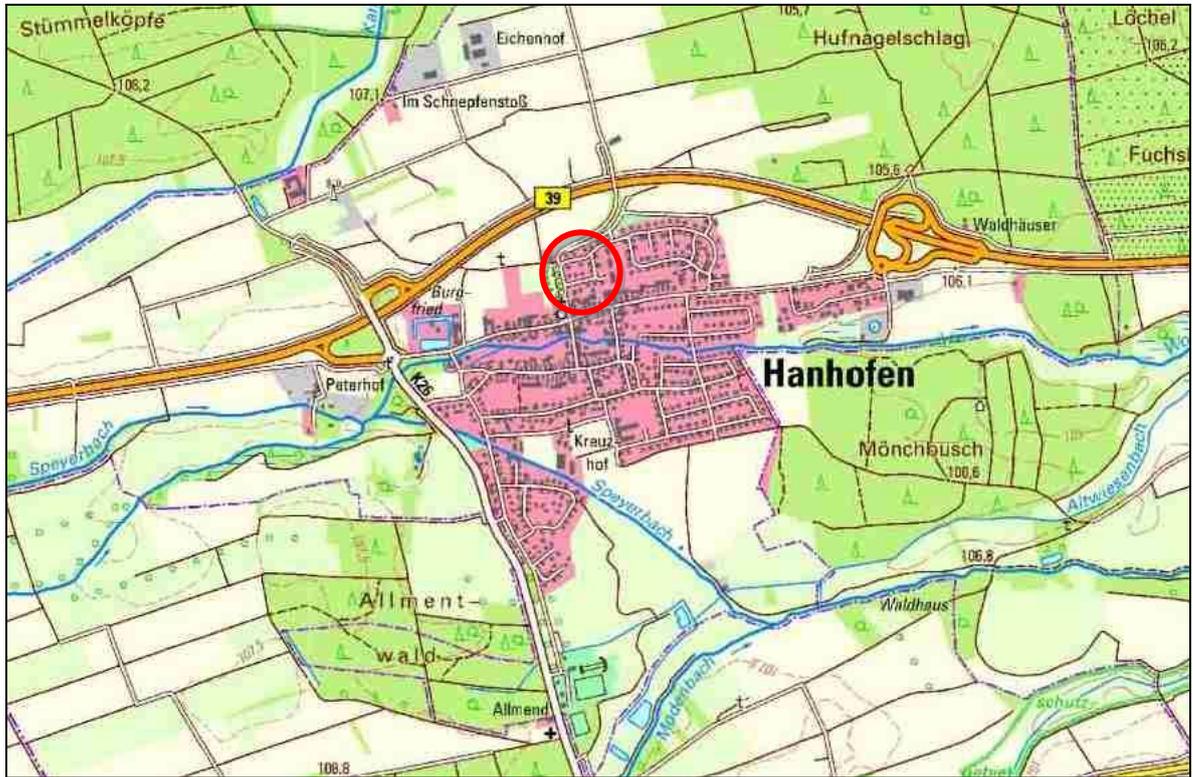
JUNI 2017

INHALT

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.	Angaben zum Bebauungsplan	4
2.1.	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	4
2.2.	Verfahrensart	4
3.	Einfügen in die übergeordnete Planung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.	Ursprüngliches Baurecht	5
5.	Bestandssituation im Plangebiet.....	7
5.1.	Nutzung	7
5.2.	Fachrechtliche Schutzgebiete.....	7
5.3.	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	7
5.4.	Immissionsschutz	8
5.5.	Bodenschutz	9
5.6.	Denkmalschutz	9
5.7.	Artenschutz.....	9
6.	Planung	10
6.1.	Städtebauliche Konzeption	10
6.2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
6.4.	Grünordnung.....	12
6.5.	Ver- und Entsorgung.....	13
6.6.	Verkehrerschließung.....	13
7.	Bodenordnung	13
8.	Verfahrensvermerke	14

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Hanhofen an der südlich gelegenen Straße „Am Viehtriftweg“. Weiterhin befindet sich nördlich die B 39.



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden
durch die südliche Grenze des Flurstücks 2831/2
- im Osten
durch die westliche Grenze des Flurstücks 2677/1
- im Süden
durch die nördliche Grenze des Flurstücks 2824 (Straße „Am Viehtriftweg“)
- im Westen
durch die östliche Grenze des Flurstücks 1981/16.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2848, 2847/1 sowie 2847/2.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde sieht es angesichts der nachhaltigen Nachfrage nach Wohnbauland als ihre Aufgabe an, vorhandene Baulandpotenziale einer baulichen Nutzung zuzuführen und mögliche Entwicklungshemmnisse – soweit dies im städtebaulichen Kontext vertretbar ist – auszuräumen.

Im Bereich der Straße „Am Viehtriftweg“ besteht mit dem 450 m² großen Grundstück 2847/2 ein vorhandenes Baulandpotenzial, welches aber durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Nord – Änderung 4“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Die Fläche ist im Raum+Monitor, dem landesweiten Erfassungs- und Bewertungsplattform für Siedlungspotenziale, als Baulücke erfasst.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ist erst mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Nord“ entstanden, um die Neuausweisung einer Baufläche an anderer Stelle zu kompensieren. In der Neufassung des Bebauungsplans (Bebauungsplan „Nord – Änderung 1“), die Grundlage der Erschließung des Gesamtgebiets war, war das betreffende Grundstück noch als Wohnbaugrundstück festgesetzt.

Mit der Änderung 5 soll die Umwandlung von einem Baugrundstück in eine öffentliche Grünfläche nun rückgängig gemacht und eine geordnete Nachverdichtung des Baugebiets „Nord“ ermöglicht werden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wird auch das Flurstück 2847/1, welches in der Änderung 4 zum Bebauungsplan ebenfalls als Grünfläche festgesetzt wurde, tatsächlich aber als Wirtschaftsweg ausgebaut ist.

Ebenso einbezogen wird das östlich an die Baulücke angrenzende Flurstück 2848 (Am Viehtriftweg 76), da für die dort stehende Doppelhaushälfte Änderungsbedarf in Bezug auf die zulässige Bauweise und den zulässigen Haustyp entsteht.

2.2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan dient der Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche in ein Baugrundstück innerhalb eines Baugebiets und soll damit eine Nachverdichtung ermöglichen. Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Einfügen in die übergeordnete Planung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

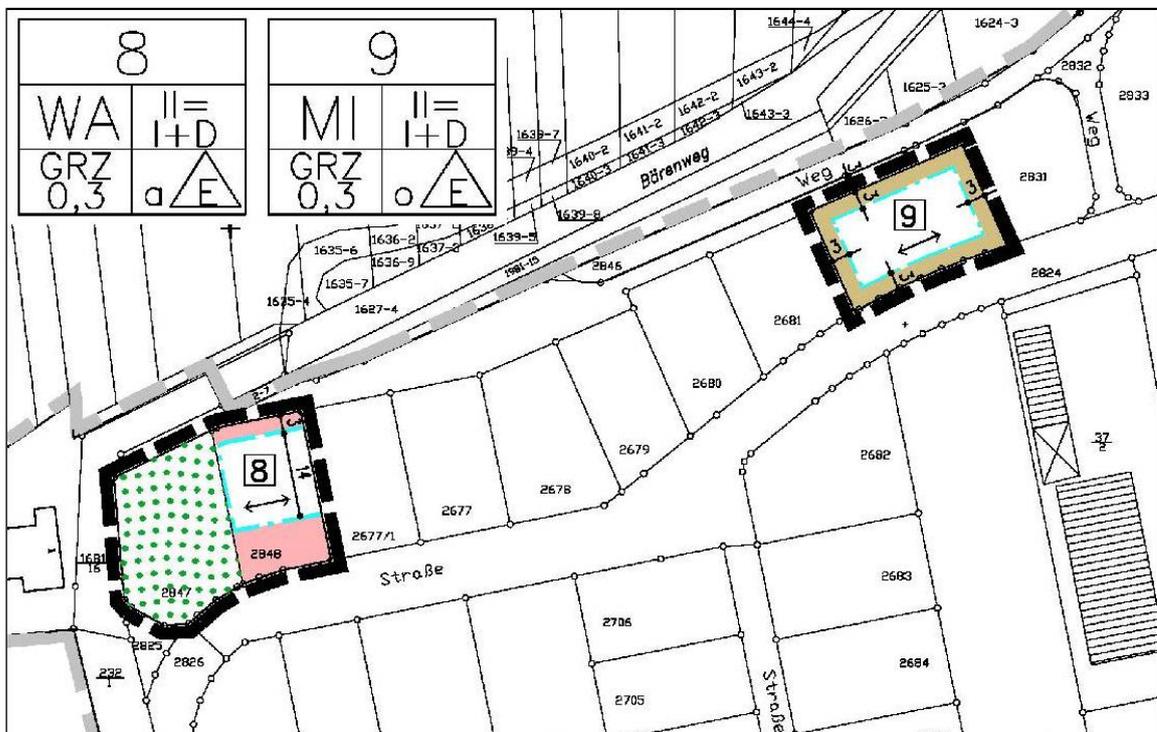
Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der früheren Verbandsgemeinde Dudenhofen stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

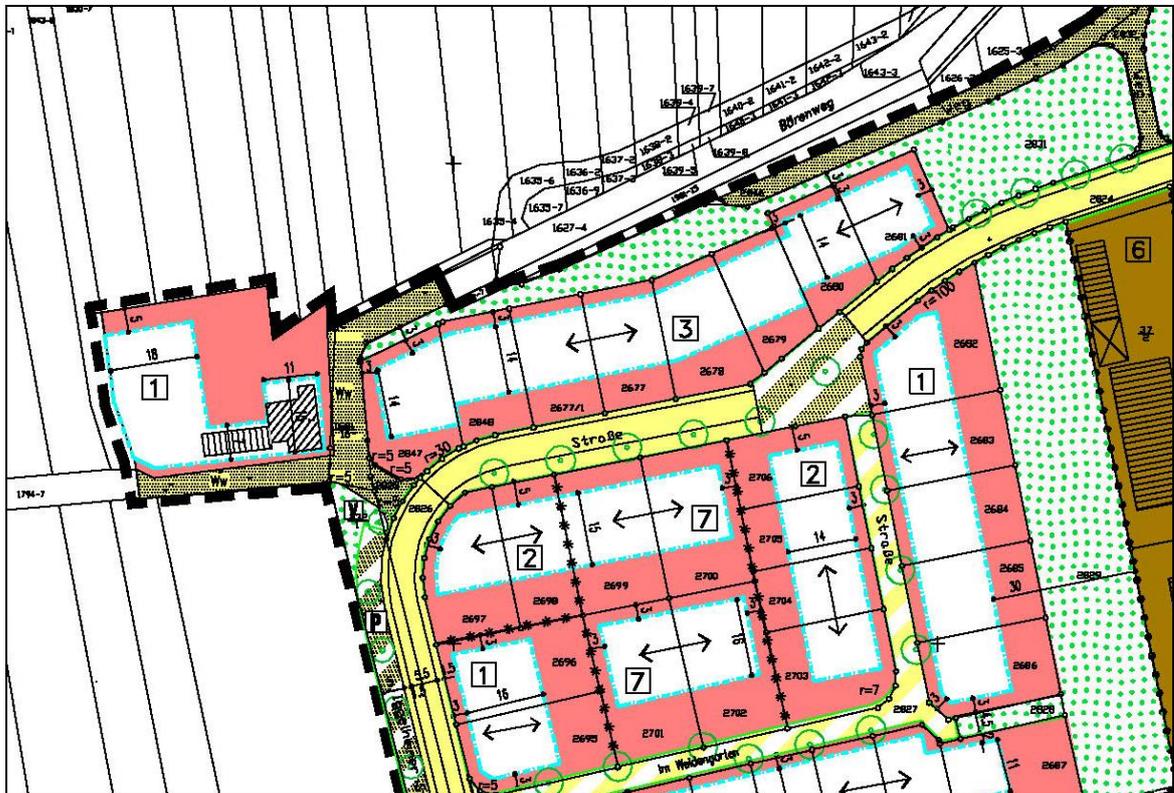
4. Ursprüngliches Baurecht

Das bisherige Baurecht ergibt sich für die Flurstücke 2847/1, 2847/2 und 2848 aus dem Änderungsplan 4 zum Bebauungsplan „Nord“.



Planzeichnung zum Bebauungsplan „Nord - Änderung 4“ der OG Hanhofen

Ausgangsbasis der 4. Änderung des Bebauungsplans „Nord“ war der Bebauungsplan „Nord Änderung 1 (Neufassung)“, der Grundlage der Erschließung des gesamten Baugebiets war.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Nord Änderung 1 (Neufassung)“

Mit dem Änderungsplans 4 zum Bebauungsplan „Nord“ wurde nördlich angrenzend an einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Viehtriftstraße ein Mischgebiet im Bereich einer ursprünglich dort festgesetzten öffentlichen Grünfläche ausgewiesen.

Zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung wurde im Bereich des heutigen Flurstücke 2847/1 und 2847/2 die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets in eine öffentliche Grünfläche geändert. Ursprünglich war somit die öffentliche Grünfläche auf den Flurstücken 2847/1 und 2847/2 bereits als Bauland festgesetzt.

Im Bebauungsplan „Nord - Änderung 4“ sind zwei Flächennutzungsbereiche festgesetzt:

- Die Flurstück 2847/1 und 2847/2 sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche ist zu 30% mit einem Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) und einem Baum je 50 m² (Heister, 2x verpflanzt, 1,5 - 2,0 m Höhe) zu bepflanzen. Bezogen auf die Gesamtfläche ist je 200 m² ein hochstämmiger

Laubbaum (3x verpflanzt), Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen. Im Unterwuchs sind extensiven Gras-Kraut-Strukturen mit einem Anteil krautiger Pflanzen von ca. 25 % einzusäen.

In der Realnutzung ist das Flurstück 2847/1 in den angrenzenden Wirtschaftsweg einbezogen und entsprechend ausgebaut.

- Das Flurstück 2848 ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,3 bei maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Durch die Festsetzung einer Wandhöhe von max. 5,20 m ist jedoch gewährleistet, dass ein zweites Vollgeschoss im Dach liegen wird.

Es sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Es ist eine abweichende Bauweise mit Zulässigkeit eines Grenzanbaus an die westliche Grundstücksgrenze festgesetzt. Als Haustyp ist ein Einzelhaus zulässig.

Als Dachform sind für Hauptgebäude Sattel- oder Walmdächer mit 38° - 45° Neigung zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind zusätzlich Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° Neigung zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1. Nutzung

Das Plangebiet zeigt sich derzeit im Bereich des Flurstücks 2847/2 als ungenutzte Baulücke, die als Rasenfläche mit einzelnen Sträuchern und einer Hecke im Randbereich angelegt und offenkundig regelmäßig gepflegt wird. Eine Funktion als öffentlich zugängliche Naherholungsfläche ist nicht gegeben.

Das Flurstück 2847/1 ist als Teil des westlich bzw. nördlich angrenzenden Wirtschaftswegs ausgebaut.

Das Flurstück 2848 ist mit einem Einzelhaus in Form einer Doppelhaushälfte mit einseitigem Grenzanbau an der westlichen Grundstücksgrenze bebaut.

Die umgebenden Baugrundstücke sind bereits mit Wohnhäusern entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans „Nord – Änderung 1 (Neufassung)“ bebaut.

5.2. Fachrechtliche Schutzgebiete

Im Planungsgebiet und seinem Umfeld bestehen keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Ortsbild

Das Ortsbild wird im Wesentlichen durch das Erscheinungsbild des Baugebiets „Nord“ geprägt. Entsprechend der Festsetzungen dieses Bebauungsplans zeigt

sich die umgebende Bebauung als weitgehend homogene Wohnbebauung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit durchgängig ein bis 1 ½ Geschossen und Satteldach.

Boden

Die geologischen Strukturen im Bereich von Hanhofen werden geprägt durch die Lage auf dem Speyerbachschwemmkegel. Der Untergrund besteht aus Flussaufschüttungen bzw. -sedimente. Die Bodenarten reichen von Sand und anlehmigem Sand bis zu stark sandigem, oft auch kiesigem Lehm.

Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Aufgrund der aktuellen Gestaltung des Flurstücks 2847/2 als öffentliche Grünfläche ist davon auszugehen, dass das Plangebiet zur Kaltluftentstehung beiträgt. Aufgrund der geringen Größe der Fläche ist die Wirkung jedoch begrenzt. Das umgebende Kleinklima wird im Wesentlichen von der bestehenden Siedlung sowie den angrenzenden Grünflächen bestimmt, die als Kaltluftentstehungsfläche wirken.

Tiere und Pflanzen

Das unbebaute Flurstück 2847/2 ist derzeit als gepflegte und damit relativ artenarme Rasenfläche mit einzelnen Ziersträuchern angelegt. In Verbindung mit den Gärten der umgebenden Wohnbebauung und den umliegenden Grünflächen bietet die Fläche Lebensraum für unterschiedliche Tier- und Vogelarten des Siedlungsraums und des Siedlungsrandes. Ein über das Tierartenspektrum der angrenzenden Gärten hinausgehendes Artenvorkommen ist nicht zu erwarten.

5.4. Immissionsschutz

Im Norden des Plangebiets befinden sich die B 39, welche als störende Schallquelle auf das Plangebiet einwirkt. Zum Schutz vor diesen Immissionen sind im bereits bislang rechtsgültigen Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

5.5. Bodenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Bereich des Plangebiets keine Hinweise auf das Vorhandensein von den Boden belastenden Stoffen, die eine Gefährdung der angestrebten Nutzung darstellen würden.

Sollten dennoch wider Erwarten Bodenbelastungen vorhanden sein, so reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können.

5.6. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld der Planung befinden sich keine denkmalwürdigen Gebäude oder bekannten archäologischen Fundstellen.

5.7. Artenschutz

Für das Plangebiet kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen oder europäische Vogelarten) vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Aufgrund der Struktur des Plangebiets als Rasenfläche sowie am Rande gelegenen Sträucher sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten faktisch möglich, jedoch werden bodenbrütende Vogelarten durch die Hauskatzen der umgebenden Wohnbebauung fern gehalten. Das Vorkommen geschützter Eidechsen kann ebenfalls aufgrund der vorhandenen Katzen praktisch ausgeschlossen werden.

Sollten sich wider Erwarten doch einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten im Plangebiet befinden, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung dieser Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer möglicherweise vor-

handenen Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der ähnlichen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszu-schließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten schei-tern könnte.

6. Planung

6.1. Städtebauliche Konzeption

Die Ortsgemeinde sieht es angesichts der nachhaltigen Nachfrage an Wohn-bauland als ihre Aufgabe, vorhandene Baulandpotenziale einer baulichen Nut-zung zuzuführen und mögliche Entwicklungshemmnisse – soweit dies im städte-baulichen Kontext vertretbar ist – auszuräumen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans soll die bislang durch die 4. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte öffentliche Grünfläche wieder in ein Baugrund-stück umgewandelt werden. Damit soll ein voll erschlossenes innerörtliches Bau-landpotenzial wieder nutzbar gemacht werden.

Die Festsetzungen, die bislang für das östlich an die Baulücke angrenzende An-wesen Am Viehtrittweg 76 gelten, sollen auf die bisherige öffentliche Grünfläche ausgedehnt werden.

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets für das Flurstück 2848 wird auf die bisherige Grünfläche auf Flurstück 2847/2 ausgeweitet. An den Nutzungsausschlüssen, die für das umgebende Baugebiet gelten, wird festgehalten.

Maß der baulichen Nutzung

Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die für das bereits be-baute Flurstück 2848 gelten (GRZ = 0,3, II Vollgeschosse, max. zulässige Wandhöhe 5,20 m), werden auf die bisherige Grünfläche auf Flurstück 2847/2 ausgeweitet. Damit wird gewährleistet, dass sich die ergänzende Bebauung hinsichtlich der Grundfläche und Kubatur in die umgebenden Baustrukturen ein-fügt.

Bauweise

Durch die 4. Änderung wurde für das bereits bebaute Anwesen Am Viehtrittweg 76, die als Doppelhaushälfte realisiert wurde, anstatt der vorher gültigen offenen Bauweise eine abweichende Bauweise mit Zulässigkeit eines Grenzanbaus an die westliche Grundstücksgrenze festgesetzt. Zugleich wurde der zulässige Haustyp auf ein Einzelhaus begrenzt. Damit wurde gewährleistet, dass das ur-sprünglich als Doppelhaushälfte gedachte Gebäude als Einzelhaus planungs-

rechtlich abgesichert wurde.

Mit der Umwandlung der westlich angrenzenden Fläche in ein Baugrundstück kann nun wieder die ursprünglich gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nord“ vorgesehene zweite Doppelhaushälfte realisiert werden. Eine alternativ denkbare Bebauung des zusätzlichen Baugrundstücks mit einem Einzelhaus ist allerdings aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht sinnvoll realisierbar.

Daher wird mit der Änderung des Bebauungsplans die zulässige Bauweise wieder in „offene Bauweise“ geändert und als zulässiger Haustyp „Doppelhaus“ festgesetzt. Die geplante Neubebauung muss damit an das bestehende Gebäude angebaut werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem künftigen Baugrundstück führt die nördliche Baugrenze des östlich angrenzenden Flurstücks weiter und hält zum angrenzenden Wirtschaftsweg einen Mindestabstand von 3 m ein. Um eine angemessene Bautiefe zu ermöglichen, erhält die überbaubare Grundstücksfläche eine Mindestdiefe von 12 m. Als Breite genügen für eine Doppelhaushälfte 12 m. Damit wird im Kurvenbereich der Abstand zum Wirtschaftsweg erhöht, wodurch die Einschränkungen der bisherigen Sichtverhältnisse durch den Neubau gemindert werden.

Die Regelung zur zulässigen Überschreitung der Baugrenzen wird aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen.

Verkehrsflächen

Der Bereich des Flurstücks 2847/1, der in der tatsächlichen Nutzung Teil des westlich bzw. nördlich angrenzenden Wirtschaftswegs ist, wird künftig statt als öffentliche Grünfläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, zur Zahl der zulässigen Wohnungen sowie zu den Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers werden aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen.

Immissionsschutz

Die schalltechnischen Anforderungen aufgrund der Nähe zur B 39 wurden bereits im Verfahren zur Aufstellung des bisherigen Bebauungsplans beachtet und fanden ihren Niederschlag in der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen. Die bisherigen Festsetzungen werden übernommen und auf das neue Baugrundstück übertragen.

6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Ursprungsbebauungsplan wurden für das bereits bebaute Anwesen Am Viehtriftweg 76 bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Hauptfirstrichtung, zur äußeren Gestaltung der Baukörper und zu Einfriedungen getroffen.

Diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden nahezu unverändert übernommen. Damit kann sichergestellt werden, dass sich das zusätzliche Gebäude gestalterisch in das bestehende Baugebiet einfügt. Lediglich auf die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung wird verzichtet, da diese Festsetzung angesichts des unregelmäßigen Grundstückszuschnitts die Gestaltungsmöglichkeiten für einen Baukörper unangemessen einschränken würde.

6.4. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist von folgenden Änderungen der zulässigen Flächennutzungen auszugehen:

Nutzung	Bisheriges Baurecht	Künftiges Baurecht	Differenz
Wirtschaftsweg	--	30 m ²	+ 30 m ²
zulässige Versiegelung bei GRZ = 0,3 + 50 % Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen	170 m ²	370 m ²	+ 200 m ²
Private Grünflächen	210 m ²	460 m ²	+ 250 m ²
Öffentliche Grünfläche	480 m ²	/	- 480 m ²
Gesamtsumme	860 m²	860 m²	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 230 m²) und aufgrund der Ro-

derung einzelner Gehölze zu erwarten. Von der zusätzlich zulässig werdenden Flächenversiegelung sind 30 m² jedoch bereits im Bereich des Wirtschaftswegs realisiert. Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da mit der ergänzenden Bebauung lediglich eine Baulücke geschlossen wird und keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt. Ein weitgehender Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt ergibt sich durch die gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen – auch ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan - vorzusehende Versickerung des Niederschlagswassers.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird jedoch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich und daher auch nicht vorgesehen.

6.5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der südlich anschließenden Straße Am Viehtriftweg bereits vollständig erschlossen.

Änderungen an den Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit Ausnahme der neu zu verlegenden Hausanschlussleitungen nicht erforderlich.

6.6. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Am Viehtriftweg“. Änderungen an der Erschließungsanlage sind nicht erforderlich.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

8. Verfahrensvermerke

- | | |
|---|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | 08.11.2016 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 (1) BauGB | 16.02.2017 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: | 02.02.2017 |
| bis: | 03.04.2017 |
| 4. Beschluss der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes
gem. § 3 (2) BauGB | 08.11.2016 |
| 5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung
gem. § 3 (2) BauGB von: | 01.03.2017 |
| bis: | 03.04.2017 |
| 6. Über die während der Auslegung eingegangenen Anregungen
wurde in der Sitzung am
Beschluss gefasst. | 06.06.2017 |
| Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am | 21.06.2017 |
| 7. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 Bau | 06.06.2017 |

Hanhofen, den

Ebli
 Ortsbürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Hanhofen, den

Ebli
Ortsbürgermeisterin

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am _____
tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hanhofen, den

Ebli
Ortsbürgermeisterin