Begründung zum Bebauungsplan "Am Tabakschuppen" Teilplan II der Gemeinde Harthausen

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am:	17.05.1988
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1. BauGB)	am:	26.05.1988
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom: bis:	23.09.1991 25.10.1991
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	vom: bis:	17.08.1992 30.09.1992
Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen bei Anhörverfahren (§ 4 BauGB)	am:	25.03.1993
Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)	am:	25.03.1993
Bekanntmachung über öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am:	21.10.1993
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom: bis:	02.11.1993 16.11.1993
Eingegangene Bedenken und Anregungen		- zwei -
Beschluss über Bedenken und Anregungen bei öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am:	16.12.1993
Benachrichtigung der Einsender	am:	14.02.1994
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am:	16.12.1993

Harthausen, den 15.02.1994

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde Harthausen wurde gemäß Beschluß des Gemeinderates Harthausen vom 30.09.1993 das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des BauGB i.V.m. dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz weiterbetrieben. Die Anzeigepflicht bei der Kreisverwaltung Ludwigshafen entfällt somit.

Bürgermeister

ausgefertigt:
Harthausen, den 15.02.1994

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt, Nr. 8/94, vom 24.02.1994, rechtsverbindlich geworden

Harthausen, den 15.02.1994

Bürgermeister

Stand: 01.03.1994

PLANUNGSGEMEINSCHAFT WERKS

ARCHITEKTEN STADTPLANER

DIPL.ING. Heger
DIPL.ING. Rollitz
DIPL.ING. Sand

Parkstraße 11
67655 Kaiserslautern
Tel.: (0631) 69054 - 56
Fax: (0631) 66878

Gliederung

		Seite
1.	Geltungsbereich	3
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	3
2.1	Regional- und Landesplanung	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
3.	Planungsanlaß / Planungsziele / Planungszwecke	3
4.	Planungsgrundsätze	4
5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	5
6.	Abwägung	5
7.	Flächenbilanz	6

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt ein ca. 0,25 ha großes Gebiet am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Harthausen.

Der Geltungsbereich umfaßt Teilbereiche der Flurstücksnummern 380/1, 379, 378/2, 378 und 377.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

2.1 Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Rheinpfalz vom 24. November 1989 befindet sich Harthausen in der Randzone des Verdichtungsraumes. Im Rahmen der Gemeindefunktionszuweisung ist für Harthausen keine besondere Aussage getroffen.

In der Planzeichnung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siedlungsbereich Wohnen (Planung) dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Änderungsplan I zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dudenhofen, genehmigt am 10.04.1984 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Tabakschuppen" überwiegend als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die bereits bebauten Grundstücke sind als gemischte Baufläche dargestellt.

3. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE / PLANUNGSZWECKE

Im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine gesetzliche Bodenordnung.
Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes "Am Tabakschuppen" ist es, für den Planbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Als konkrete Teilziele sind zu nennen:

- Bereitstellung von Baugrundstücken, die eine hohe Wohnqualität gewährleisten,

- Gestaltung des Ortsrandes,

- Durchgrünung des Gebietes durch entsprechende Festsetzungen sowie Eingrünung des Plangebietes als Übergang zur freien Landschaft,

- Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung,

- Funktionsgerechte und gleichzeitig wirtschaftliche externe und interne Erschließung,

- durch Gestaltfestsetzungen, insbesondere über die Gestaltung der Dächer und Fassaden wird auf die Herstellung eines ansprechenden Siedlungsbildes abgezielt.

4. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Als Art der baulichen Nutzung wird das "allgemeine Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO und das Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig. Diese Funktionen entsprechen nicht den angestrebten Charakter des Plangebietes und wurden deshalb ausgeschlossen.

Es ist grundsätzlich die offene Bauweise festgesetzt und es können Einzel- und Doppelhäuser, aber auch Hausgruppen errichtet werden. Für zwei bereits bebaute Grundstücke wurde die Festsetzung einer abweichenden Bauweise notwendig. Die bestehenden Baukörper sind auf einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet. Diese Situation soll planungsrechtlich gesichert werden.

Die innere Erschließung erfolgt durch die Hanhofer Straße, die gleichzeitig die äußere Anbindung des Gebietes gewährleistet, den Weg "In den Hohlwiesen" sowie durch eine neu zu errichtende Ringstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden soll.

Der Bebauungsplan setzt die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest (§ 17 LPflG).

5. AUSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Im folgenden sollen die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes für Teilplan I und II dargestellt werden, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Vordergrund des Bebauungsplanes steht die Schaffung von Wohnbauland. Gerade in Deutschland besteht derzeit Bedarf an 2 - 3 Mio. Wohnungen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes (Teilplan I und II) wird in diesem Bereich ein attraktiver Ortsrand gestaltet.

Die Bebauung des Gebietes hat negative Auswirkungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu Folge. Diese Beeinträchtigungen sind:

- Flächenversiegelung,
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- Inanspruchnahme von Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild,
- Verlust von Gehölzen.

Um diese negativen Auswirkungen auszugleichen sind die im landespflegerischen Planungsbeitrag formulierten landespflegerischen Maßnahmen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen. Die Eingriffsbilanzierung bezieht sich dabei auf Teilplan I und II.

Trotz dieser Ausgleichsmaßnahmen bleibt ein Ausgleichsdefizit. Somit werden, zur Kompensierung des ökologischen Wertverlustes Ausgleichs- und Ersatzflächen außerhalb des derzeitigen Plangebietes notwendig. Der Umfang der Flächen beträgt ca. 2.000 m², wenn eine bisher intensiv genutzte Flächen durch entsprechende Maßnahmen in ökologisch wertvollere Flächen umgewandet wird.

6. ABWÄGUNG

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt.

Die Gemeinde Harthausen sowie bauwillige Bürger sind an der Realisierung des Bebauungsplanes interessiert.
Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen, werden überwiegend durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet ausgeglichen. Das Ausgleichsdefizit wird durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Die bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingebrachten Bedenken und Anregungen wurden in die Planung eingearbeitet oder konnten begründet ausgeräumt werden.

Der Anregung der Unteren Landespflegebehörde die Fahrbahnbreite auf über 3,50 m zu erhöhen, um eine einheitliche Straßenraumgestaltung zu gewährleisten, wurde nicht gefolgt, da bei einer untergeordneten Stichstraße eine lockere und durchaus auch unterschiedliche Bepflanzung mit Einbeziehung der Vorgartenbereiche im Vordergrund steht. Anregungen z.B. hinsichtlich der Pflanzmenge oder der Festlegung von wasserdurchlässigen Materialien wurde entsprochen.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften über die Gestaltung der Einfriedungen werden aus Gründen der Einschränkung der Baufreiheit nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Schonung der Flächen im Außenbereich wurden die Bedenken der Kreisverwaltung, Abteilung Bauleitplanung, berücksichtigt und die zulässige GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht.

Zur zügigeren Durchführung des Bebauungsplanes wurde aufgrund der Einsprüche von Anliegern, die eine Beplanung des Gebietes ablehnen, der Bebauungsplan in 2 Teilbereiche untergliedert.

Während der Offenlegung gingen Bedenken der Bürger A. und H. Flörchinger ein. Es wird gebeten, die bestehenden Flurstücksgrenzen nicht zu verändern und keinen Grünstreifen über 8 m zuzulassen, sondern diesen durch einen 3.00 m breiten Grünstreifen zu ersetzen. Die Wegeführung sollte über Flurstück Nr. 377 erfolgen.

Der Anregung wird nicht entsprochen. Die vorgeschlagene Wegeführung ist nicht sinnvoll, da mehrere Grundstücke überquert werden müssen.

Bleiben die bisherigen Grundstücksgrenzen bestehen, ist eine Bebauung des Flurstücks Nr. 380/1 nicht möglich, da keine ausreichende Abstandsfläche zur Nachbargrenze vorhanden ist.

Aus landespflegerischer Sicht kann die Umwandlung des Gehölzstreifens in einen Schilfgürtel nicht befürwortet werden. Eine Mindestbreite von 8.00 m ist zur Entwicklung eines ökologisch bedeutsamen Grünbereichs unbedingt einzuhalten. Er stellt eine Pufferzone zum Wooggraben dar und dient zu dessen Befestigung. Zudem trägt der Gründstreifen erheblich zur Gestaltung des Landschaftsbildes bei. Der Wooggraben liegt an dieser Stelle zu tief, um die Entwicklung des Schilfbewuchses zu gewährleisten.

Auf die Anregung des Bürgers Jäger, die Grundstücksgrenzen beizubehalten wurde ebenfalls nicht eingegangen.

Die Beibehaltung der westlichen Grundstücksgrenze ist aufgrund des geplanten Fußweges nicht möglich, der die kürzeste fußläufige Verbindung zwischen Feldwirtschaftsweg und bebauter Ortslage darstellt. Der Gemeinderat hat bereits im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung hierüber entschieden. Die Grundstückszuteilung erfolgt im Rahmen des Umlegungsverfahrens, indem der Eigentümer die Möglichkeit hat das Baugelände östlich des Fußweges zu erwerben, sodaß sein Grundstück nur geringfügig nach Osten verschoben wird.

Unter Beibehaltung der bestehenden Flurstücksgrenzen ist eine Bebauung des Grundstücks nicht möglich, da die seitlichen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung eingehalten werden müssen.

7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche	2.510 m²	100 %
Baufläche	1.535,5 m²	61,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	102 m²	4,1 %
besonderer Zweckbestimmung: (Fuß- und Radweg)		
Öffentliche Grünflächen	17,5 m²	0,7 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	675 m²	26,9 %
Wooggraben	180 m²	-

Kaiserslautern, den 01.03.1991