



PLANUNGSBÜRO

PISKE

RAUM ■ STADT ■ LANDSCHAFT ■ UMWELT

STADTPLANER ■ ARCHITEKTEN ■ INGENIEURE

ORTSGEMEINDE HANHOFEN

**BEBAUUNGSPLAN
"NORD - ÄNDERUNG 1 (NEUFASSUNG)"
BEGRÜNDUNG**

V. Fertigung
APRIL 1997

DIPL.ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM
TEL. 06 21/54 50 31-34 ■ FAX 06 21/54 50.35

NACHTIGALLENSTRASSE 5
D-67229 GEROLSHEIM
TEL. 0 62 38/31 43 ■ FAX 0 62 38/31 43

Inhalt:

1. **Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
2. **Anlaß der Planänderung**
3. **Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
4. **Planung**
 - 4.1 Städtebauliche Konzeption
 - 4.2 Ver- und Entsorgung
 - 4.3 Lärmschutz
 - 4.4 Kosten und Erschließungsaufwand
5. **Vergleichende Bewertung der bisherigen mit der neuen Planungskonzeption**
6. **Landespflegerischer Planungsbeitrag**
7. **Bodenordnung**
8. **Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Baugrundstücken**

Anlage: Landespflegerischer Planungsbeitrag (Planungsbüro PISKE)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund der erforderlichen Ersatzfläche zweigeteilt.

Teil 1 des Planungsgebietes wird begrenzt

- im Norden
durch den Bärenweg, den Haldengraben sowie durch einen vorhandenen, in West-Ost-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg
- im Westen
durch die Iggelheimer Straße, im nördlichen Teil um ca. 40 m weiter nach Westen verspringend
- im Süden
durch die Nordgrenze der vorhandenen Bebauung entlang der Hauptstraße
- im Osten
durch die Grundstücke beim letzten, nördlich der Hauptstraße bestehenden Gebäude

Teil 2 des Bebauungsplangebietes befindet sich in der Gewanne "Forst". Er dient dem Nachweis der landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Teil 1:

21 (teilweise), 22 (teilweise), 22/2 (teilweise), 23/2, 24 (teilweise), 27/1 (teilweise), 28 (teilweise), 30 (teilweise), 31/4 (teilweise), 31/5 (teilweise), 32/3 (teilweise), 32/4, 36/1 (teilweise), 37/2, 38 (teilweise), 44, 44/2, 45, 46, 46/2, 232/1 (teilweise), 1258 (teilweise), 1259/2 (teilweise), 1259/4, 1260 (teilweise), 1261 (teilweise), 1263 (teilweise), 1264 (teilweise), 1265/1, 1265/2 (teilweise), 1266/2 (teilweise), 1267 (teilweise), 1268/6, 1270/7, 1271, 1271/2, 1272, 1273, 1273/2, 1273/3, 1274, 1275, 1275/2, 1276, 1276/2, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281/2, 1410/1 (teilweise), 1572/8, 1604/1 (teilweise), 1605/1 (teilweise), 1606/1 (teilweise), 1607/1 (teilweise), 1608/1 (teilweise), 1609/1 (teilweise), 1610/1 (teilweise), 1611/3 (teilweise), 1611/5 (teilweise), 1612/1 (teilweise), 1613/1 (teilweise), 1614/1, 1615/1, 1616/1, 1617/1, 1618/3, 1618/5, 1619/1, 1620/1, 1621/1, 1621/2, 1622/3, 1622/4, 1623/1, 1623/2, 1624/1, 1624/2, 1625/1, 1625/2, 1626/1, 1626/2, 1627, 1627/2, 1627/4, 1627/5, 1628, 1629/1, 1630/3, 1630/5, 1631/3, 1794/1 (teilweise), 1794/7 (teilweise), 1981/3, 1981/16 (teilweise), 2613/2 (teilweise)

Teil 2:

641 (teilweise)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im Teilbereich 1 eine Fläche von ca. 10,2 ha; im Teilbereich 2 von 1,3 ha.

2. Anlaß der Planänderung

Seitens der Ortsgemeinde Hanhofen wurde der Bebauungsplan "Nord" im Jahre 1995 aufgestellt und als Satzung beschlossen. Nach Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Amtsblatt erlangte dieser Rechtskraft.

Im Anschluß an das BP-Verfahren wurde ein Umlegungsverfahren nach BauGB eingeleitet. Im Zuge dieses Umlegungsverfahrens zeigte sich, daß der BP in der vorliegenden Form nicht sinnvoll umlegbar ist, da der Anteil der für öffentliche Zwecke abzuziehenden Flächen zu groß ist.

Daher soll der Bebauungsplan "Nord" grundlegend überarbeitet bzw. neu aufgestellt werden. Zielsetzung der Änderung des BP ist es, insgesamt zu einer günstigeren Flächenausnutzung innerhalb des BP-Gebietes zu kommen. Insbesondere wird angestrebt:

- eine Teilbebauung der bisherigen Randeingrünungsflächen im westlichen Bereich,
- eine Neuordnung der Erschließungsanlagen, um insbesondere die unwirtschaftlichen öffentlichen Stichwege, die nur zwei bis drei Häuser erschließen, ersetzen zu können
- eine Verlagerung der Ausgleichs- und Ersatzflächen nördlich angrenzend an das BP-Gebiet in Bereiche, die im Flächennutzungsplan nur als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind und folglich nie Bauerwartung besaßen.

Der Anteil der für öffentliche Zwecke benötigten Flächen soll soweit reduziert werden, daß eine gesetzliche Umlegung ermöglicht wird.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dudenhofen, stellt das Bebauungsplangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Im östlichen Randbereich ist ein vorhandenes Wohngebäude als gemischte Baufläche dargestellt. Das Baugebiet ist gemäß FNP im Randbereich einzugrünen.

Weitere Aussagen sind im Flächennutzungsplan nicht getroffen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planung

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die Überarbeitung des BP geht wie der rechtskräftige BP davon aus, daß die Erschließung mittels einer Haupteerschließungsstraße, die bogenförmig das gesamte Gebiet durchquert, erfolgt. Anstelle mehrerer langer Stichstraßen wird jedoch im östlichen Bereich eine zweite durchgängige, allerdings als Wohnweg ausgebaute Straße vorgesehen.

Auch im westlichen Bereich erfolgt eine Änderung der Erschließung, um insbesondere die Orientierbarkeit innerhalb des Neubaugebietes zu verbessern und um eine insgesamt wirtschaftlichere Erschließung zu erreichen. Die bisher einseitige Bebauung der Haupteerschließungsstraße im westlichen Bereich wird aufgegeben zugunsten einer beidseitigen Bebauung auf Kosten landespflegerischer Ersatzflächen, die in nördliche Richtung verlagert werden müssen.

Planerische Absicht der Gemeinde ist es, eine gemischte Bebauung des Planungsgebietes mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. Reihenhaushausgruppen in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern zu ermöglichen. Die bisher vorgesehene Mischung unterschiedlicher Bebauungsformen wird daher beibehalten. Ermöglicht wird der Bau von Reihenhäusern auf relativ kleinen Grundstücken bis hin zu Einfamilienhäusern auf Grundstücken von bis zu ca. 600 m² Größe.

Ein Bau von Mehrfamilienhäusern ist nicht vorgesehen, da die dörflichen Bau- und Sozialstrukturen erhalten werden sollen und mit dem Baugebiet "Nord" der in Hanhofen bestehenden Baulandnachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen werden soll. Dementsprechend wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf 2 begrenzt.

Um zu massive Baukörper zu verhindern, wird weiterhin die zulässige Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden auf 6,50 m begrenzt.

Durch eine Verbesserung der Grundstückszuschnitte und eine Verringerung einzelner Grundstücksgrößen wird eine erhebliche Steigerung der Anzahl der möglichen Baugrundstücke um ca. 25 (entsprechend ca. 20 %) erreicht. Zur Verbesserung der Bebaubarkeit wird die GRZ bei Hausgruppen für die Reihemittelhäuser auf 0,4 erhöht.

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan und den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ist von folgender Grundstücksaufteilung auszugehen:

- 36 Baugrundstücke für Reihenhäuser und Hausgruppen
- 54 Baugrundstücke für Doppelhaushälften
- 58 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser

Durch die Neuordnung der Erschließungsanlagen und der Verdichtung der Bebauung kommt es innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des BP zu folgenden Flächenaufteilungen:

Flächenart	Rechtskräftiger BP	Städtebauliche Konzeption Änderung I
Bauflächen	ca. 59,8 %	ca. 64,9 %
Erschließungsflächen (incl. Wirtschaftswege)	ca. 19,1 %	ca. 17,4 %
Landwirtschaftliche Betriebsfläche	ca. 2,7 %	ca. 2,7 %
Öff. Grünflächen	ca. 18,4 %	ca. 15,0 %
Summe	100 %	100 %

Beim Vergleich der Werte ist zu beachten, daß infolge der Änderung des Bebauungsplanes zusätzliche Ersatzflächen außerhalb des bisherigen Geltungsbereiches zu erbringen sind.

Bezüglich der Umlegung ist zu beachten, daß in obigen Angaben auch Flächen enthalten sind, die nicht in die Umlegung einbezogen werden müssen (Vorhandene Straßenflächen, landwirtschaftliche Flächen etc.).

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser erfolgt durch eine Verlängerung der in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen. Für die Stromversorgung wird im Zentrum des Baugebietes eine Fläche für eine Trafostation ausgewiesen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt ebenso durch eine Anschluß an die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Kanäle. Die Dimensionierung der vorhandenen Abwasserleitungen ist für den zu erwartenden Schmutzwasseranfall noch ausreichend, ebenso die Kapazität der Kläranlage. Die Qualität der Reinigungsleistung der Kläranlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Das Niederschlagswasser wird gemäß erfolgter Abstimmung mit dem STAWA vom 31.07.1995 im Trennsystem gefaßt und in einen Versickerungsteich am Woogbach geleitet. Das Niederschlagswasser wird dort versickert bzw. verdunstet. Der Versickerungsteich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost" enthalten und planungsrechtlich abgesichert.

4.3 Immissionsschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine grundlegenden Veränderungen hinsichtlich des erforderlichen Lärmschutzes gegenüber der B 39. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an die Bundesstraße heran; die Festsetzungen zum Lärmschutz sind daher aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Bezüglich der vorgesehenen Abstandsflächen zum vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb sind keine Änderungen vorgesehen, so daß auch hier keine Verschlechterung der Situation eintritt.

4.4 Kosten und Erschließungsaufwand

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist mit keiner Änderung der Erschließungskosten zu rechnen, da die Erschließungsflächen weitgehend gleich groß bleiben bzw. sich sogar geringfügig reduzieren.

Aufgrund des günstigeren Verhältnisses von Nettobauland zu Erschließungsflächen verringern sich für die einzelnen Bauwilligen die Erschließungskosten.

Die Kosten für die zusätzlich vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen belaufen sich auf ca. 150 TDM (ohne Grunderwerb).

Die Kosten für die Erschließung sowie für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der privaten Grundstücksflächen werden gemäß BauGB und BNatSchG auf die Anlieger umgelegt.

5. Vergleichende Bewertung der bisherigen mit der neuen Planungskonzeption

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nord kommt es zu Veränderungen in der zulässigen Bebauungsstruktur. Die bisherigen Festsetzungen,

insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, werden weitgehend übernommen.

Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 sowie der Wandhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden auf 6,50 m schränkt zwar die zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke ein. Durch eine Ausweitung der Nettobauflächen um ca. 6 %, eine Erhöhung der vorgeschlagenen Zahl an Baugrundstücken um ca. 20 % und eine Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 bei Reihemittelhäusern werden die Einschränkung mehr als kompensiert, so daß in der Summe keine Einschränkung der zulässigen baulichen Nutzung eintritt und somit kein Planungsschaden entsteht.

Da die Umlegung innerhalb des Baugebietes Nord bislang nicht vollzogen werden konnte, sind einzelgrundstücksbezogene Aussagen zur zulässigen baulichen Nutzung nicht möglich, so daß die auf das gesamte Baugebiet bezogene Betrachtung eines möglichen Planungsschadens ausreichend ist.

6. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespfllegegesetz Rheinland- Pfalz wird im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu den Fragen der Umweltverträglichkeit der Vorhaben Stellung genommen.

Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung wird dargestellt, wie bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggfs. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Zur Minderung und zum Ausgleich der durch die Änderung des Bebauungsplanes hervorgerufenen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung vorgesehen. Zusätzlich ist vorgesehen, ca. 0,5 ha der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in extensives Grünland in Form von Streuobstwiesen umzuwandeln.

Bezüglich der näheren Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen und der vorgeschlagenen Pflanzdichten, Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wird auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, November 1996) verwiesen (vgl. Anlage zur Begründung).

Mit den im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen, die - soweit sie rechtlich absicherbar sind - durch geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen sind, kann der Ausgleich für die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht werden.

7. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die nördlich des geplanten Wirtschaftsweges gelegenen Ersatzflächen müssen von der Gemeinde freihändig erworben oder durch Flächentausch in ihr Eigentum gebracht werden.

8. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen zu den Baugrundstücken

Die außerhalb der Eingriffsgrundstücke durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Baugrundstücken bzw. den gemeindlichen Erschließungsanlagen entsprechend der gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Neuversiegelung zugeordnet. Den gemeindlichen Erschließungsanlagen sind dabei die im Geltungsbereich 2 gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet, während den Baugrundstücken die im Geltungsbereich 1 gelegenen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet werden.

Mit der Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen zu den Baugrundstücken in den textlichen Festsetzungen wird die Möglichkeit der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger sowie die Grundlage für eine Kostenerstattung aufgrund einer Satzung nach § 8a (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschaffen.

Die auf den privaten Baugrundstücken vorgesehene Maßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabenträger selbst durchzuführen.

Hanhofen,
den 24. Juni 1991



(Ebli)
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB 10.12.1996
 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses gem. § 2 (1) BauGB 27.03.1997
 3. Beschluß über die Durchführung des Bebauungs-
planverfahrens nach § 2 BauGB-MaßnahmenG 10.12.1996
 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 BauGB von 15.01.1997
bis 20.02.1997
 5. Beschluß über die öffentliche Auslegung des
Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 18.03.1997
 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB 27.03.1997
 7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit
Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 01.04.1997
bis: 15.04.1997
 8. Während der Auslegung gingen 1 Bedenken und
Anregungen ein, über die in der Sitzung am 29.04.1997
Beschuß gefaßt wurde.
- Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 22.05.1997
9. Beschluß über den Bebauungsplan als
Satzung gem. § 10 BauGB 29.04.1997

Hanhofen, den 22.05.1997

Ebli
Bürgermeisterin



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

15. Juli 1997

Hanhofen, den

Ebli
Bürgermeisterin



11. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß
§ 2 Abs. 6 BauGB - MaßnG am
24. Juli 1997 tritt der Bebauungsplan in Kraft

Hanhofen, den

Ebli
Bürgermeisterin

