

ORTSGEMEINDE HANHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN B 39 UND WOGBACH – ÄNDERUNG 3“

BEGRÜNDUNG

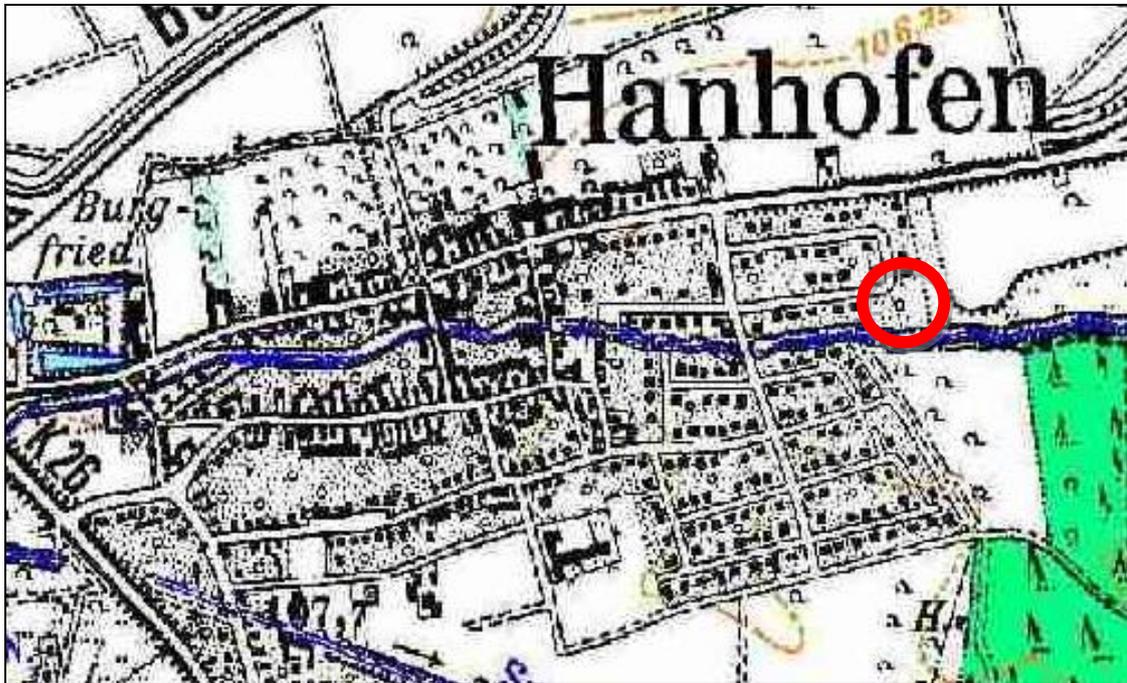
OKTOBER 2014

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	4
4. Darstellung im Flächennutzungsplan	5
5. Schutzgebiete	5
5.1 Gewässerschutz	5
5.2 Grabungsschutzgebiet	5
5.3 Überschwemmungsgebiet	5
5.4 Vogelschutzgebiet	7
5.5 Landschaftsschutzgebiet	7
6. Bisheriges Baurecht	8
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele	9
7.1 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	9
7.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	9
7.3 Immissionsschutz	10
8. Änderungen der Festsetzungen	10
8.1 Art der baulichen Nutzung	10
8.2 Maß der baulichen Nutzung und Mindestgröße der Baugrundstücke	10
8.3 Bauweise	11
8.4 Überbaubare Grundstücksflächen	11
8.5 Zahl der Wohnungen	11
8.6 Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	11
8.7 Öffentliche Grünflächen	12
8.8 Örtliche Bauvorschriften	12
8.9 Grünordnung	13
8.10 Ver- und Entsorgung	14
9. Bodenordnung	14

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Da Plangebiet befindet sich an östlichen Rand der Ortslage Hanhofen, südlich der Fichtestraße.



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2.290 m². Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die Fichtestraße und die südliche Grenze des Flurstücks 2599/1
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1105/3
- im Süden: durch den Woogbach
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 2589 und 2597

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 2598/1.

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine als Spielplatz festgesetzte und ausgestaltete öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen B 39 und Woogbach – Änderung und Erweiterung 1“. Weiterhin ist im Ursprungsbebauungsplan entlang der Fichtestraße eine Reihe öffentlicher Parkplätze festgesetzt, die jedoch bisher nicht hergestellt wurden.

Aufgrund der bestehenden Altersstruktur des umgebenden Wohngebietes wird dieser Spielplatz jedoch nicht mehr benötigt. Auch für die festgesetzten öffentlichen Parkplätze an der Fichtenstraße besteht bis heute kein Bedarf. Um die bereits durch die nördlich angrenzende Fichtestraße erschlossene Fläche einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen, soll die Fläche als Wohnbauland genutzt werden. Dabei sind die beiden vorhandenen Abwasserkanäle, die das Grundstück queren, zu berücksichtigen. Die öffentlichen Grünflächen westlich, östlich und südlich des eingezäunten Kinderspielplatzes sollen durch die Planung nicht verändert und die bestehenden Graswege innerhalb der öffentlichen Grünflächen zwischen Fichtestraße und Woogbach erhalten werden.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan „Zwischen B 38 und Woogbach – Änderungsplan und Erweiterungsplan I“ für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie entlang der Fichtestraße eine Reihe öffentlicher Parkplätze festsetzt, ist zur Verwirklichung einer Wohnbebauung eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Planerische Ziele der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere:

- Planungsrechtliche Absicherung einer wohnbaulichen Nachfolgenutzung für den nicht mehr benötigten Spielplatz in Anlehnung an die Nachbarbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Abwasserkanäle
- Aufgabe der festgesetzten, jedoch nicht hergestellten und nicht benötigten Parkplätze entlang der Fichtestraße
- Planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Fußwege am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der geordneten Nachverdichtung bzw. der Umnutzung einer nicht mehr benötigten Siedlungsfreifläche. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die 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 Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Planungsgebiet als Fläche für flächenhafte Begrünung mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sowie als Grabungsschutzgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

5. Schutzgebiete

5.1 Gewässerschutz

Direkt südlich des Plangebiets verläuft der Woogbach, ein Gewässer II. Ordnung. Teile des Plangebietes liegen damit in den Gewässerrandstreifen des Woogbachs gemäß § 76 Landeswassergesetz (LWG). § 76 LWG besagt, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung bedarf. Anlagen an Gewässern II. Ordnung sind solche, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers II. Ordnung entfernt sind.

5.2 Grabungsschutzgebiet

Im Flächennutzungsplan der VG Dudenhofen ist im Bereich des Plangebiets ein Grabungsschutzgebiet dargestellt. Weitere Details zu den zu erwartenden archäologischen Bodendenkmalen sind derzeit nicht bekannt. Mögliche Restriktionen bei der baulichen Entwicklung im Plangebiet sind im Rahmen des Planverfahrens mit der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie abzustimmen. Da sich im Plangebiet bereits zwei Kanäle in erhebliche Tiefe (ca. 4 m unter Grund) befinden, ist davon auszugehen, dass die Bodenverhältnisse zumindest teilweise bereits gestört wurden.

5.3 Überschwemmungsgebiet

Entlang des südlich des Plangebiets verlaufenden Woogbach erstreckt sich ein

gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet das bis zu einer Tiefe von ca. 15 m in das Plangebiet hineinreicht.

Die bislang gültige Rechtsverordnung ist noch ohne detaillierte Geländeaufnahme auf Grundlage von tatsächlichen Hochwasserereignissen (insbesondere Hochwasser 1978) aufgestellt worden.

Die bisherige Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes genügt nicht mehr den aktuellen fachlichen Anforderungen. Daher erfolgt derzeit für das gesamte Abflussgebiet von Rehbach und Speyerbach im Rahmen der TIMIS-Studie eine erneute Überrechnung der Hochwasserrisiken. Grundlage hierfür ist eine zwischenzeitlich erfolgte detailliertere Erfassung der tatsächlichen Geländesituation im Gewässerrandbereich. Die Ergebnisse der Neuberechnung werden die Grundlage für eine Überarbeitung der Rechtsverordnung auf Grundlage der aktuellen Vorgaben des Wasserrechts unter Zugrundelegung eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses sein.



Abgrenzung eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses HQ 100 gemäß www.hochwassermanagement.rlp.de

Nach den gegenwärtigen Ergebnissen ergibt sich durch die Neuberechnung im Bereich der Ortslage von Hanhofen eine wesentliche Reduzierung des Überschwemmungsgebietes.

So ist im Bereich des Plangebiets sowie der gesamten Ortslage von Hanhofen im

Fall eines 100-jährlichen Hochwassers nicht mit einem wesentlichen Ausufern des Woogbachs zu rechnen. Die Überflutungsgefahr beschränkt sich auf das eigentliche Gewässerbett des Woogbachs, der innerhalb der Ortslage Hanhofens deutlich eingetieft ist. Selbst das deutlich tiefer liegende Gelände östlich des Planungsgebietes ist nicht überflutungsgefährdet. Durch die Planung sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss, kein Verlust von Retentionsraum und keine Gefährdung von Leben, erheblichen Gesundheits- oder Sachschäden zu erwarten.

Ungeachtet dessen befinden sich Teile des Planungsgebietes innerhalb eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Daher wurde eine Ausnahme vom Verbot neuer Bauflächen in Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 Abs. 2 WHG erforderlich. Diese wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bei der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz beantragt.

5.4 Vogelschutzgebiet

Das Vogelschutzgebiet Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen erstreckt sich in einem Abstand von mindestens 130 m östlich des Plangebiets. Schutzziel ist gemäß des Steckbriefs des Vogelschutzgebiets¹ die Fortsetzung der derzeitigen extensiven Wiesennutzung, ein Nutzungsmanagement für Wiesenbrüter und die Intensivierung einer Alt- und Totholz fördernden Waldbewirtschaftung von zentraler Bedeutung für die Sicherung der Gebietsqualität.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der Lage des Plangebiets innerhalb des bestehenden Ortsrandes sind negative Wirkungen auf die Schutzziele des Vogelschutzgebiets nicht zu erwarten.

5.5 Landschaftsschutzgebiet

Direkt südlich sowie östlich in einem Abstand von ca. 50 m zum Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Rehbach-Speyerbach. Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets ist die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und der Schönheit des noch überwiegend bewaldeten Gebietes zwischen Rehbach und Speyerbach wegen seiner besonderen Bedeutung für die Erholung.

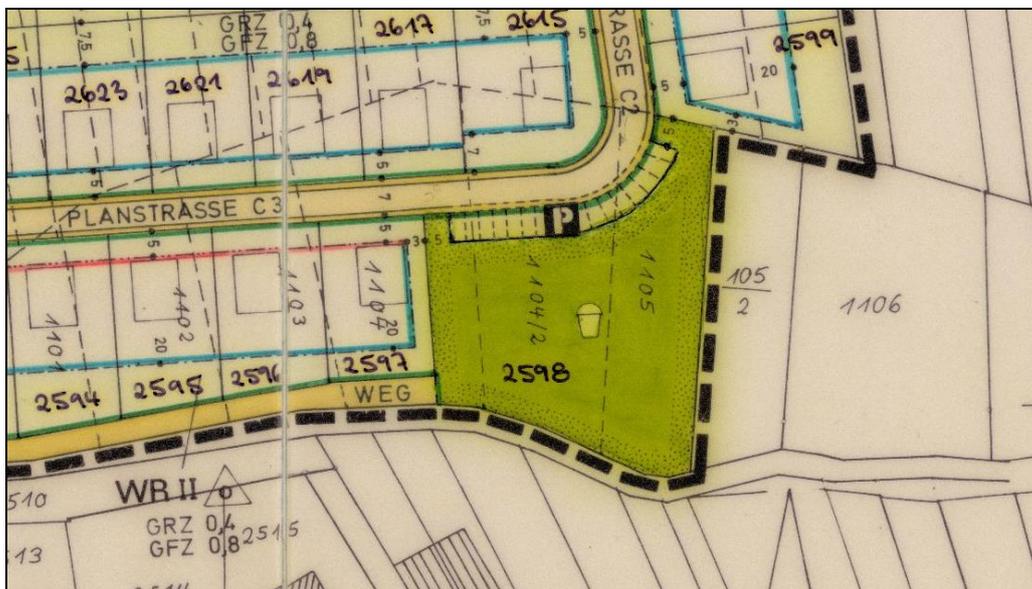
¹Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, aufgerufen unter: <http://www.natura2000.rlp.de/steckbriefe/index.php?a=s&b=g&c=vsg&pk=VSG6616-402>

Aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb des Landschaftsschutzgebiets und innerhalb des baulichen Zusammenhangs der bestehenden Ortslage sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets zu erwarten.

6. Bisheriges Baurecht

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen B 39 und Woogbach, Änderungsplan und Erweiterungsplan I“ aus dem Jahr 1978.

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan zum weit überwiegenden Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Kinderspielplatz“ festgesetzt. Lediglich entlang der Planstraße (Fichtestraße) am nördlichen Rand des Plangebiets ist eine Reihe Senkrechtparkplätze festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen zur Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche / des Kinderspielplatzes bestehen nicht.



Bebauungsplan „Zwischen B 39 und Woogbach, Änderungsplan und Erweiterungsplan I“ (Ausschnitt) in der rechtskräftigen Fassung

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

7.1 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet selbst zeigt sich heute zum größeren Teil als weitgehend offene, teilweise mit großkronigen Laubbäumen bestandene Fläche. Bei der zentralen Fläche handelt es sich um einen mit Stabgitterzaun eingezäunten und mit Spielgeräten und Sandspielfläche ausgestatteten Kinderspielplatz. Die Grünflächen westlich und südlich des eigentlichen Kinderspielplatzes sind ebenfalls größtenteils als Wiesenflächen ausgestaltet. Innerhalb der westlichen und südlichen Wiesenfläche verlaufen Wiesenwege, die die fußläufige Verbindung von der Fichtestraße zum Woogbach sowie entlang des Woogbachs herstellen. Der Woogbach wird beidseitig von einem dichten Gehölz begleitet. Der östliche Rand des Spielplatzes wird durch einige große Laubbäume (Ahorn und Weide) gegen die freie Landschaft abgeschirmt. Von diesen Laubbäumen befindet sich lediglich eine großkronige Weide außerhalb der Einzäunung des Spielplatzes.

Nördlich und westlich des Plangebiets erstreckt sich die bestehende Wohnbebauung entlang der Fichtestraße. Die weitgehend homogen eingeschossige Bebauung aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Zwischen B 39 und Woogbach, Änderungsplan und Erweiterungsplan 1“ errichtet und zeigt sich als typisches, ländliches Wohngebiet mit geringer bis mäßig dichter Bebauung, durchgrüntem Vorgärten und rückwärtigen Hausgärten.

Direkt südlich des Plangebiets verläuft der Woogbach als tief eingeschnittenes Gewässer mit dichter Gehölzeingrünung. Jenseits des Woogbachs sowie östlich des Plangebiets erstreckt sich die offene Landschaft.

7.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

- **Straßenverkehr**

Das Plangebiet ist durch die nordwestlich angrenzende Fichtestraße ausreichend erschlossen. Änderungserfordernisse an den öffentlichen Erschließungsanlagen ergeben sich nicht.

- **Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Strom und Wasser erschlossen.

Im Plangebiet befinden sich zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Mischwasserkanäle, die im Bereich des Plangebiets aufeinandertreffen und von dort nach Osten abknicken.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets, ist davon auszugehen, dass die bestehende Kanalisation der Fichtenstraße ausreichend dimensioniert ist, um das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser aufzunehmen.

7.3 Immissionsschutz

Eine möglicherweise auf das Plangebiet einwirkende Lärmquelle sind die Gewerbebetriebe des ca. 40 m östlich gelegenen Gewerbegebiet Ost. Durch die im Bebauungsplan „Zwischen B 39 und Woogbach, Änderungsplan und Erweiterungsplan I“ als reines Wohngebiet festgesetzte Bebauung östlich der Fichtenstraße sind die Betriebe am westlichen Grand des Gewerbegebiets bereits in ihrer zulässigen Schallemission eingeschränkt. Da die schutzwürdige Nutzung im Rahmen der vorliegenden Planung nicht näher an den Emissionsort heranrückt, werden durch die Planung keine neuen schalltechnischen Konflikte ausgelöst.

8. Änderungen der Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von den angrenzenden Flächen wird das Plangebiet als reines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan wird festgesetzt, dass die im reinen Wohngebiet gemäß §3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind damit im Plangebiet nicht zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung und Mindestgröße der Baugrundstücke

Abweichend vom Ursprungsbebauungsplan wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies erscheint als Maß der baulichen Nutzung aufgrund der großen Grundstücksgröße ausreichend, zumal die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ohnehin nicht ausgeschöpft werden könnte.

Die Zahl der Vollgeschosse wird - entsprechend der umgebenden Bebauung - auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt. Durch diese Festsetzungen ist sichergestellt, dass sich die bauliche Nutzung im Plangebiet in den Maßstab der umgebenden Bebauung einfügt und auch aufgrund der größeren Grundstücksfläche keine überdimensionierten Gebäude entstehen.

8.3 Bauweise

Wie für die umgebenden Bauflächen wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Ausgehend von der umgebenden Baustruktur sind im Plangebiet ausschließlich freistehende Einzelhäuser zulässig. Die Zulässigkeit von stärker verdichteten Bauformen wie Doppelhäusern oder Hausgruppen wird aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets am Ortsrand zur offenen Landschaft abgelehnt.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksgrenze ist – entsprechend der westlich angrenzenden Bebauung – an der Fichtestraße orientiert. Sie wird durch Baugrenzen abgegrenzt. Auf die Festsetzung einer Baulinie als straßenseitige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird verzichtet, da diese als städtebaulich nicht erforderlich angesehen wird. Zur Fichtestraße hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von mindestens 5 m ein, um die Herstellung von Stellplätzen im Bereich zwischen Straße und Hauptgebäude zu ermöglichen. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hält die überbaubare Grundstücksfläche den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand von 3 m ein. Mit einer Tiefe von 15 m bietet die überbaubare Grundstücksfläche den Bauherrn ausreichend Gestaltungsspielraum für die Platzierung des Hauptgebäudes. Die für die umgebenden Bauflächen festgesetzte Baufenstertiefe von 20 m wird nicht übernommen, um gerade am Ortsrand einen größeren Abstand der zulässigen Bebauung zum Woogbach zu gewährleisten.

8.5 Zahl der Wohnungen

Um eine zu große städtebauliche Dichte zu vermeiden wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

8.6 Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Um den rückwärtigen Grundstücksbereich von Stellplätzen, Garagen und größeren Nebenanlagen frei zu halten wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Fläche für Garagen bzw. der Fläche für Stellplätze zulässig sind. Terrassen und überdachte Terrassen sind dabei als Anlagen der Gartengestaltung grundsätzlich auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Die Fläche für Garagen und die Fläche für Stellplätze wird dabei so abgegrenzt, dass der rückwärtige Grundstücksbereich und der nach Osten zur freien Landschaft hin orientierte Bereich des Baugrundstücks von diesen Nebenanlagen frei gehalten wird. Durch die Abgrenzung der Fläche für Garagen wird zusätzlich sichergestellt, dass Garagen um mindestens 5 m hinter die straßenseitige

Grundstücksgrenze zurückgestellt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass das Fahrzeug zum Öffnen und Schließen des Garagentors auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden kann.

8.7 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen westlich, südlich und östlich des abgegrenzten Kinderspielplatzes sollen durch die Planung nicht verändert werden. Diese Flächen werden daher unverändert als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die bestehenden Graswege innerhalb der öffentlichen Grünfläche von der Fichtestraße zum Woogbach sowie entlang des Woogbachs bleiben damit unverändert erhalten.

8.8 Örtliche Bauvorschriften

Um die Gestaltungsfreiheit der Bauherrn nicht unnötig einzuengen, sollen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. insbesondere die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der Planänderung auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt werden. Dabei sollen – soweit möglich und städtebaulich zweckmäßig – die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für die angrenzende Wohnbebauung inhaltlich übernommen werden.

Zahl der Stellplätze

Abweichend vom Ursprungsbebauungsplan sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans von nur einem Stellplatz je Wohnung erscheint mittlerweile nicht mehr zeitgemäß und ausreichend.

Dachgestaltung

Um sicherzustellen, dass sich das Plangebiet in die umgebende Bebauung einfügt, werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zur Dachgestaltung zu weiten Teilen übernommen. Für Hauptgebäude sind damit ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan mit 25° - 38° festgesetzt. Eine Regelung zu Dachaufbauten wird nicht getroffen. Dachaufbauten wie Dachgauben und Nebengiebel sind damit – wie im Ursprungsbebauungsplan – grundsätzlich zulässig. Auf die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans, dass bei unterschiedlichen Dachneigungen eines Gebäudes lediglich die zur Straße ausgerichtete Dachneigung der Festsetzung entsprechen muss, wird verzichtet. Aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand kann eine negative gestalterische Wirkung asymmetrischer Satteldächer und abweichender Dachneigung auf das

Siedlungsbild am Ortsrand nicht ausgeschlossen werden.

Einfriedungen

In Bezug auf Einfriedungen wird kein städtebaulich zwingender Regelungsbedarf gesehen, so dass auf gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen verzichtet wird.

8.9 Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Die Planung erstreckt sich über eine größtenteils als Kinderspielplatz genutzte öffentliche Grünfläche, die zum überwiegenden Teil als mit Spielgeräten und Sandspielfläche angelegte Wiesenfläche hergestellt ist. Die bestehenden Graswege am westlichen und südlichen Plangebietsrand sowie der Gehölzriegel entlang des Woogbachs soll durch die Planung nicht verändert werden. Die Baumreihe östlich des Rands des Spielplatzes wird planungsrechtlich in ihrem Bestand vollständig gesichert. Lediglich die großkronige Weide am südlichen Ende der Baumreihe befindet sich unzweifelhaft innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Wesentliche Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind hauptsächlich durch die zulässig werdende Flächenversiegelung und aufgrund der Veränderung des Landschaftsbilds am Ortsrand zu erwarten.

Die Veränderung der Flächennutzung lässt sich wie folgt bilanzieren:

	Bisheriges Baurecht	Künftiges Baurecht	Differenz
versiegelte Flächen			
überbaubare Grundstücksfläche incl. Überschreitung für Nebenanlagen um 50%	-	864 m ²	
Summe versiegelte Fläche	-	864 m²	+ 864 m²
unversiegelte Flächen			
nicht überbaubare private Grundstücksfläche	-	576 m ²	
Kinderspielplatz	1.440 m ²	-	
öffentliche Grünfläche	850 m ²	850 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	2.290 m²	1.426 m²	- 864 m²
Gesamtsumme	2.290 m²	2.290 m²	

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist damit nicht erforderlich.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche bleibt im Zuge der Planung zumindest teilweise erhalten. Damit kann der Gehölzriegel entlang des Woogbachs sowie zumindest ein Teil der Eingrünung des Plangebiets nach Westen im Zuge der Planung erhalten bleiben.

Weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke werden nicht für erforderlich gehalten.

8.10 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Mischwasserkanäle in Nord-Süd-Richtung verlaufende Mischwasserkanäle, die sich künftig teilweise innerhalb der privaten Baugrundstücksfläche bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden. Die Kanäle werden durch die Festsetzung einer 3 m breiten mit Leitungsrecht zu belastende Fläche planungsrechtlich gesichert. Um die bestehenden Kanäle gegen Beschädigungen zu schützen, ist innerhalb der mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche die Errichtung von Gebäudeteilen unter der Erdoberfläche (Unterkellerung) nicht zulässig. Die Errichtung von Bauwerken und Einfriedungen sowie das Anpflanzen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist aus gleichem Grund innerhalb der mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen nur nach Zustimmung begünstigten Betreibers zulässig.

Die bestehenden Leitungen und Einrichtungen sind in Bezug auf die ver- und entsorgungstechnischen Erfordernisse für das Plangebiet als ausreichend zu erachten. Festsetzungen bezüglich Ver- und Entsorgungsanlagen sind daher nicht erforderlich. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist – vorbehaltlich der bestehenden Bodenverhältnisse sowie einer möglicherweise erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung – im Bereich des privaten Grundstücks zur Versickerung zu bringen.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.