

# **ORTSGEMEINDE HANHOFEN**

## **BEBAUUNGSPLAN „BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN B 39 UND WOOGBACH, ÄNDERUNG 4“**

### **BEGRÜNDUNG**

**OKTOBER 2017**

## Inhalt

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	4
1.3. Verfahrensart.....	4
<b>2. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>5</b>
2.1. Regionalplan.....	5
2.2. Flächennutzungsplan.....	5
<b>3. Bisheriges Baurecht .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Planung .....</b>	<b>6</b>
5.1. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	6
5.2. Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen .....	6
5.3. Grünordnung.....	6
5.4. Ver- und Entsorgung.....	7
<b>6. Bodenordnung .....</b>	<b>7</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der bestehenden Ortslage zwischen der Hauptstraße und dem Woogbach.



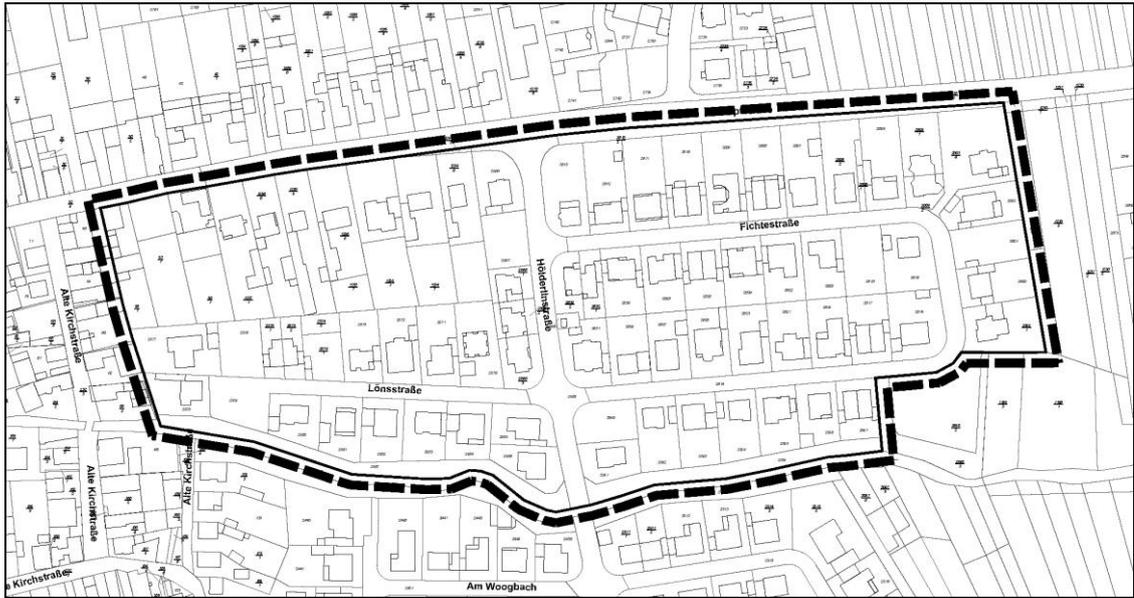
Lage im Raum (ohne Maßstab)

Die Änderung 4 des Bebauungsplans „Zwischen B 39 und Woogbach“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans, jedoch ohne den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen B 39 und Woogbach – Änderung 3“.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- Im Norden: durch die südlichen Grenze der Hauptstraße
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1239/1 und 1239/2
- im Süden: durch die nördliche des Woogbachs und die nördlichen Grenzen der Flurstücke 2598/2 und 2598/4,
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 58, 59, 60 und 62.

Der Geltungsbereich ist im folgenden Plan dargestellt:



Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

### 1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Hanhofen unterliegt einer nachhaltigen Wohnungsnachfrage. Neben der Schließung von einzelnen Baulücken kommt es innerhalb der bebauten Ortslage hierdurch zu Bauvorhaben, die eine Umnutzung oder einen Ersatz bestehender Gebäude zum Inhalt haben. Weiterhin kann es zu innerörtlichen Nachverdichtungen kommen.

Eine behutsame Innenentwicklung entspricht den grundlegenden städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. Allerdings wird die Gefahr gesehen, dass durch eine wachsende Anzahl an Wohnungen im Innerortsbereich der Parkdruck in den öffentlichen Straßen weiter ansteigen wird.

In den durch Bebauungspläne abgedeckten Bereichen des Altorts sowie in den jüngeren Neubaugebieten wurden bereits Regelungen zur Mindeststellplatzzahl getroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen B 39 und Woogbach“ bislang jedoch nur ein Stellplatz je Wohnung verlangt. Diese Vorgabe wird angesichts der zunehmenden Ausstattung der Haushalte mit PKW als nicht mehr zeitgemäß betrachtet. Daher soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen B 39 und Woogbach“ eine Anpassung an die Vorgaben erfolgen, die in den übrigen Ortsbereichen gelten.

### 1.3. Verfahrensart

Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder

Ortsgemeinde Hanhofen, Begründung zum Bebauungsplan „Zwischen B 39 und Woogbach, Änderung 4“  
Satzungsfassung 24.10.2017

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. 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.

## 2. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

### 2.1. Regionalplan

Das Planungsgebiet ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als „Siedlungsfläche Wohnen“ in Planung ausgewiesen.

### 2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden

## 3. Bisheriges Baurecht

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan „Zwischen B 39 und Woogbach, Änderungsplan und Erweiterungsplan I“, der am 15.10.1999 ausgefertigt und nachträglich zum Datum der Bekanntmachung am 01.04.1978 in Kraft gesetzt wurde.



Planzeichnung des Bebauungsplans „Zwischen B 39 und Woogbach, Änderungsplan und Erweiterungsplan I“

Der Bebauungsplan „Zwischen B 39 und Woogbach, Änderungsplan und Erweiterungsplan I“ setzt in Bezug auf Stellplätze fest, dass für jede Wohnung ein Stellplatz auf den Privatgrundstücken anzuordnen ist.

#### **4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen**

Im Einwirkungsbereich der Planung befinden sich keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

Direkt südlich des Plangebiets verläuft jedoch 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. Planung**

##### **5.1. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen nicht.

##### **5.2. Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden nur in Bezug auf die Zahl notwendiger Stellplätze geändert.

Anstatt einem Stellplatz je Wohnung wird künftig die Mindeststellplatzzahl in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße geregelt. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es durch die verstärkte Verfügbarkeit von PKW mittlerweile nicht mehr gerechtfertigt ist, davon auszugehen, dass in einer von mehreren Personen nutzbaren Wohnung nur ein PKW vorhanden ist. Es kommt daher zu einer verstärkten Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums durch private PKW.

Mit der Neuregelung der Mindestzahl von Stellplätzen soll sichergestellt werden, dass künftig eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den Privatgrundstücken hergestellt werden muss. Damit soll der öffentliche Straßenraum so weit als möglich von parkenden Fahrzeugen frei gehalten werden.

In den durch Bebauungspläne abgedeckten Bereichen des Innerorts sowie in den jüngeren Neubaugebieten wurden bereits analoge Regelungen zur Mindeststellplatzzahl getroffen. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die dort getroffenen Regelungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen B 39 und Woogbach“ ausgedehnt.

##### **5.3. Grünordnung**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch 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 der Vorgaben zur Mindestzahl an Stellplätzen kann es auf den privaten Baugrundstücken zu einer verstärkten Versiegelung kommen. Die Obergrenze des zulässigen Maßes der Versiegelung ergibt sich jedoch weiterhin aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit der BauNVO. An diesen Vorgaben ergeben sich keine Veränderungen. Insofern wird der bislang mögliche Versiegelungsgrad nicht ausgedehnt. Ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich nicht.

#### **5.4. Ver- und Entsorgung**

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine weitergehenden Maßnahmen zur Erschließung erforderlich.

#### **6. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.