PLANUNGSBÜRO PISKE

ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

„SCHWEGENHEIMER STRASSE 23 - 25“

BEGRÜNDUNG

NOVEMBER 2018

In der Mörschgewanne 34 | 67065 Ludwigshafen am Rhein | Telefon 06 21 / 54 50 34 | Fax 06 21 / 54 50 35 | info@piske.com | www.piske.com

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung 5
3. Einfügung in die übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5
4. Ursprüngliches Baurecht 5
5. Bestandssituation im Plangebiet 6
5.1. Nutzung 6
5.2. Fachrechtliche Schutzgebiete 6
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft 6
5.4. Immissionsschutz 6
5.5. Bodenschutz 6
5.6. Denkmalschutz 7
5.7. Artenschutz 7
6. Planung 8
6.1. Städtebauliche Konzeption 8
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen 8
6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 9
6.4. Grünordnung 10
6.5. Ver- und Entsorgung 11
7. Bodenordnung 11
8. Umweltbericht 12
8.1. Beschreibung des Vorhabens 12
8.2. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes 13
8.3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes 15
8.3.1. Natur und Landschaft 15
8.3.2. Immissionsschutz 16
8.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 17
8.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 17
8.5.1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft **17**
8.5.2. Immissionsschutz **18**
8.5.3. Kultur- und Sachgüter **18**
8.6. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen 18
8.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 19
8.8. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren 19

8.9. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse. 19
8.10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 19
8.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung 20
9. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 21
9.1. Zielsetzung der Planung 21
9.2. Berücksichtigung der Umweltbelange 21
9.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 21
9.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten 22

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich der L 537 Harthausen – Schwegenheim am südlichen Ortsrand der bebauten Ortslage von Harthausen im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

Lage in der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden: durch die südlichen Grenzen des Flurstücks 2237/34

im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 2237/34, 3606, 3604/2, 3603/2, und 3600/2

im Süden: durch eine Linie 27 m südlich der nördlichen Grenze der Flurstücke 4128/4 und 4128/6 sowie durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 4129 und 4130/1

im Westen: durch die östliche Grenze der Schwegenheimer Straße, Flurstück 3884/2, sowie durch die östliche Grenze des Flurstücks 4129.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke:

2237/31, 4128/3, 4128/4 (teilweise), 4128/5 und 4128/6 (teilweise).

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

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Ein Grundstückseigentümer beabsichtigt, in Harthausen auf den früher als Autoabstellplatz genutzten Flurstücken 4128/4 und 4128/6, Schwegenheimer Straße 25, ein Einfamilienhaus zu errichten. Die Erschließung soll über die Grundstücke 2237/31 und 4128/3 erfolgen.

Die Ortsgemeinde unterstützt das Vorhaben, da eine bereits baulich genutzte Fläche in Anspruch genommen wird und zugleich dem Wohnbaulandbedarf für die örtliche Eigenentwicklung Rechnung getragen werden kann.

Das Vorhaben liegt nach Auffassung der Kreisverwaltung trotz der bestehenden Versiegelung planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, so dass zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird.

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

In den Bebauungsplan wird das Anwesen Schwegenheimer Straße 23 einbezogen, um die erforderlichen Regelungen zur Erschließung des geplanten zusätzlichen Baugrundstücks treffen zu können.

3. Einfügung in die übergeordnete Planungen 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 Wohnbaufläche in Planung dar. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Ursprüngliches Baurecht

Das bebaute Anwesen Schwegenheimer Straße 23 befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Innerhalb des unbeplanten Innenbereichs ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die bislang als Autoabstellplatz genutzte Fläche im Bereich der Flurstücke 4128/4 und 4128/6 wird von der Kreisverwaltung als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Im Außenbereich sind bauliche Anlagen grundsätzlich – mit

Ausnahme weniger privilegierter oder standortgebundener Nutzungen – unzulässig.

5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1. Nutzung

Der nördliche Teil des Plangebiets wird derzeit durch ein Wohnhaus genutzt. Die Fläche zwischen der Schwegenheimer Straße und dem Wohnhaus ist als Pflasterfläche gestalterisch in den Gehweg einbezogen. Die übrigen Freiflächen um das Gebäude zeigen sich ebenfalls als vollständig versiegelte Beton oder Pflasterflächen.

Der südliche Teil des Plangebiets dient als Abstellfläche für PKW und andere Fahrzeuge und ist durchgängig als befestigte Schotterfläche hergestellt. Die Bebauung auf der südlichen Teilfläche beschränkt sich bisher auf einen überdachten Carport für 2 – 3 PKW, direkt angrenzend an das bestehende Wohnhaus sowie auf einen kleinen Schuppen. Der Abstellplatz ist rundum durch einen Maschendrahtzaun mit Schiebetor eingezäunt.

5.2. Fachrechtliche Schutzgebiete

Im Planungsgebiet und seinem Umfeld bestehen keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete. Weiterhin liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte keine Überschwemmungsgefährdung vor.

5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Bezüglich der vorhandenen Situation von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht (Kap. 8.3.1) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

5.4. Immissionsschutz

Auch bezüglich der vorhandenen Situation in Bezug auf bestehende Belastungen durch Lärm wird auf den Umweltbericht (Kap. 8.3.2) verwiesen.

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.

Nördlich des Plangebiets grenzt folgende bodenschutzrelevante Fläche, die im Bodenschutzkataster erfasst ist, an:

- „Reg.-Nr.: 334 07 01 1-30031000-00: Betriebstankstelle Autohaus Engel, Harthausen, Schwegenheimer Straße 23“.

  Im Bereich der ehem. Tankstelle liegt ein Grundwasserschaden durch MTBE und BTEX vor, der überwacht wird. Durch geplante Aushubmaßnahmen im Bereich der Schadstoffquelle soll der Schadstoffeintrag ins Grundwasser verringert werden.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich ca. 35 m südlich der ehem. Tankstelle. Nach Angaben der SGD Süd liegt eine nach Nordosten gerichtete Grundwasserfließrichtung vor, sodass das geplante Bauvorhaben folglich im randlichen Zustrom zum ehemaligen Tankstellengelände liegt. Aufgrund dessen stehen dem geplanten Bauvorhaben im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken entgegen.

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

Bisher liegen keine Hinweise auf vorhandene Kultur- und Sachgüter im Plangebiet vor. Aufgrund der bestehenden Bebauung und Befestigung der Flächen im Plangebiet wurden zumindest die oberen Bodenschichten bereits gestört, so dass keine oberflächennahen Bodenfunde mehr zu erwarten sind. Sollten wider Erwarten archäologische Bodenfunde zu Tage treten, so sind die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten.

5.7. Artenschutz

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als durch das bestehende Wohnhaus, durch die umgebenen Pflasterflächen und durch die Schotterflächen des Abstellplatzes vollständig versiegelte Fläche ohne jeden Bewuchs oder Bepflanzung. Die Fläche bietet damit faktisch keinen Lebensraum für die Tiere und Pflanzen der dörflichen Siedlung oder des Siedlungsrandes. Eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange ist damit praktisch ausgeschlossen.

6. Planung

6.1. Städtebauliche Konzeption

Der Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet beabsichtigt, auf den bisher als Autoabstellplatz genutzten Flurstücken 4128/4 und 4128/6, Schwegenheimer Straße 25, ein Einfamilienhaus zu errichten. Die Erschließung soll über die nördlich angrenzenden Grundstücke 2237/31 und 4128/3 erfolgen, die bereits mit einem Wohnhaus bebaut sind. Das Anwesen Schwegenheimer Straße 23 wird daher in das Plangebiet einbezogen, um die erforderlichen Regelungen zur Erschließung des geplanten zusätzlichen Baugrundstücks treffen zu können. Im Übrigen soll das bestehende Wohnhaus Schwegenheimer Straße durch den Bebauungsplan in seinem Bestand gesichert und eine mögliche Weiterentwicklung des Gebäudes nicht behindert werden.

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres möglichen Störpotenzials unzulässig. Eine weitergehende Einschränkung der zulässigen Nutzungen wird städtebaulich nicht als notwendig erachtet.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine GRZ von 0,4, maximal zwei Vollgeschosse sowie eine Begrenzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Für den nördlichen Teil des Plangebiets (WA 1) wird die zulässige Trauf- und Firsthöhe in Anlehnung an das bereits bestehende Wohnhaus mit 6,5 m maximale Traufhöhe und 11 m maximale Firsthöhe festgesetzt.

Für den südlichen Teil des Plangebiets (WA 2) wird zur offenen Landschaft hin sowie abgeleitet von der östlich angrenzende Bebauung eine geringere maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe von 5 m und 8 m festgesetzt. Damit kann ein zweites Vollgeschoss im WA 2 ausschließlich als Dachgeschoss ausgebildet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen begrenzt und im Rahmen der bestehenden Zwangspunkte relativ großzügig abgegrenzt. Im Norden und Westen weist die überbaubaren Grundstücksfläche einen Abstand von 5 m zu den Nachbargrundstücken auf. Die Fläche westlich der überbaubaren Grundstücksfläche dient dabei auch der Erschließung der rückwärtigen Bebauung im südlichen Plangebietsteil (WA 2)

Zum Flurstück der Schwegenheimer Straße im Nordwesten wird ein Abstand von 4 m eingehalten. Zu den Nachbargrundstücken im Westen hält die überbaubare Grundstücksfläche den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m ein. Zur südlichen Grenze des Plangebiets wird ein Abstand von 10 m eingehalten, um

die Ausbildung einer privaten Gartenzone zwischen dem dann letzten Gebäude am Ortsrand und der angrenzenden offenen Landschaft zu gewährleisten.

Bauweise

Entsprechend der bestehenden Bebauung im Plangebiet sowie auf den umgebenden Baugrundstücken wird die offene Bauweise festgesetzt. Im südlichen Teil des Plangebiets (WA 2) sind darüber hinaus ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Eine stärker verdichtete Bauform durch ein Doppelhaus oder eine Hausgruppe erscheint sowohl aufgrund der Lage am Ortsrand als auch aufgrund der eingeschränkten Erschließungssituation über den Vorderlieger nicht sinnvoll.

Zahl der Wohnungen

Für den bisher noch nicht bebauten südlichen Teil des Plangebiets (WA 2) wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei beschränkt. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses erscheint am Übergang zur offenen Landschaft sowie aufgrund der Erschließung über den Vorderlieger nicht verträglich.

Verkehrserschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Erschließung des nördlichen Plangebietsteils (WA 1) erfolgt wie bisher durch die westlich angrenzende Schwegenheimer Straße. Der südliche Teil des Plangebiets (WA 2) verfügt über keinen direkten Zugang zur Schwegenheimer Straße. Das geplante Wohnhaus soll durch eine Zufahrt am westlichen Plangebietsrand über den Vorderlieger erschlossen werden. Dazu wird im Plangebiet eine mindestens 5 m breite, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke im WA 2 zu belastende Fläche sowie als mit Leitungsrecht zugunsten der im Plangebiet tätigen oder tätig werdenden Versorgungsträger festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen jedoch noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf der angrenzenden L 537 ist festgesetzt, dass Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten sind.

6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen soweit möglich verzichtet werden.

Notwendig erscheinen lediglich Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung, zu Einfriedungen, zur Zahl der notwendigen Stellplätze sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke.

Dachgestaltung

Ausgehend von der umgebenden Baustruktur sind im Plangebiet Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30 ° zulässig.

Um ein zu starkes Zergliedern der Dachstruktur zu vermeiden wird festgesetzt, dass Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte nur zulässig sind, wenn sie in der Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Einfriedungen

Zur Sicherstellung ausreichender Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt aus dem Planungsgebiet auf die L 537 wird festgesetzt, dass entlang der L 537 bis in eine Tiefe von 5 m in die angrenzenden Baugrundstücke hinein Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m, zulässig sind.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Zahl der notwendigen Stellplätze in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße wird für das Plangebiet eine klare rechtliche Regelung geschaffen sowie eine ausreichende Zahl an Stellplätzen sichergestellt.

Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Belastung des bestehenden Kanalnetzes soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

6.4. 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.

Das Plangebiet zeigt sich bisher als vollständig überbaute bzw. versiegelte Fläche, so dass im Zuge der Planumsetzung eine Entsiegelung in der Größenordnung von 424 m^2 zu erwarten ist, die sich positiv auf das Bodenpotenzial, die Grundwasserneubildung, das Kleinklima und die

Lebensraumeignung des Plangebiets auswirkt. Negative Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

6.5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der westlich angrenzenden Schwegenheimer Straße vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht. Um die Erschließung des südlichen Plangebietsteils (WA 2) rechtssicher zu ermöglichen, wird am westlichen Plangebietsrand im WA 1 ein 5 m breiter Streifen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke im WA 2 und mit Leitungsrecht zugunsten der im Plangebiet tätigen oder tätig werdenden Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser des nördlichen Plangebietsteils (WA 1) wird unverändert in den bestehenden Kanal in der Schwegenheimer Straße eingeleitet. Aufgrund der geringen Größe des erstmalig erschlossenen südlichen Teil des Plangebiets (WA 2) ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann. Das im südlichen Plangebietsteil anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege versickerungsfähig zu befestigen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

7. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

8. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

8.1. Beschreibung des Vorhabens

Ein Grundstückseigentümer beabsichtigt, in Harthausen auf den früher als Autoabstellplatz genutzten Flurstücken 4128/4 und 4128/6, Schwegenheimer Straße 25, ein Einfamilienhaus zu errichten. Die Erschließung soll über die Grundstücke 2237/31 und 4128/3 erfolgen.

Die Ortsgemeinde unterstützt das Vorhaben, da eine bereits baulich genutzte Fläche in Anspruch genommen wird und zugleich dem Wohnbaulandbedarf für die örtliche Eigenentwicklung Rechnung getragen werden kann.

Das Vorhaben liegt nach Auffassung der Kreisverwaltung trotz der bestehenden Versiegelung planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, so dass zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird.

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

In den Bebauungsplan wird das Anwesen Schwegenheimer Straße 23 einbezogen, um die erforderlichen Regelungen zur Erschließung des geplanten zusätzlichen Baugrundstücks treffen zu können.

Gegenüber der heutigen Bestandssituation ergeben sich folgende Änderungen der zulässigen Flächennutzungen:

Biotoptypen	**Bestand**	**Planung**	**Differenz**
Versiegelte Flächen			
Gebäude (Bestand / zulässige Versiegelung bei GRZ 0,4)	110 m²	424 m²	+ 314 m²
Versiegelte Freiflächen (Zufahrten, Stellplätze Abstellfläche) (Bestand / zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis 0,6)	950 m²	212 m²	- 738 m²
Summe versiegelte Fläche	**1.060 m²**	**636 m²**	**- 424 m²**
Unversiegelte Flächen			
Unversiegelte Fläche privater Baugrundstücke (Bestand / bei GRZ 0,4 + Überschreitung für Nebenanlagen)	0 m²	424 m²	+ 424 m²
Gesamt	**1.060 m²**	**1.060 m²**	

8.2. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft 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. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 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.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben

nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Die öffentliche Wasserversorgung ist zu sichern.

Gemäß § 55 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich

vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

8.3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

8.3.1. Natur und Landschaft

Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich direkt am südlichen Ortsrand von Harthausen. Das Siedlungs- und Landschaftsbild ist hier von dem unvermittelten Übergang von den privaten Baugrundstücken zur intensiv bewirtschafteten Ackerfläche der freien Landschaft geprägt. Eine durchgehende Eingrünung des Siedlungsrandes besteht im Umfeld des Plangebiets nicht. Auf dem südlichen Teil der Flurstücke 4128/4 und 4128/6 befindet sich jedoch ein Bestand aus alten Nadel- und Laubbäumen, der den PKW-Abstellplatz zumindest etwas gegenüber der offenen Landschaft abschirmt. In diesen Teil der Grundstücke wird durch die Planung nicht eingegriffen. Der Baumbestand bleibt unverändert erhalten.

Die offene Landschaft zeigt sich hier als weitgehend ausgeräumte Agrarflur. Erst ca. 250 m südwestlich des Plangebiets beginnt der Unterwald.

Das Plangebiet selbst zeigt sich als eher trostlose und leblose Fläche, die mit einem Wohngebäude bebaut und im Übrigen vollständig durch Pflaster- oder Schotterflächen versiegelt ist.

Boden

Die geologischen Strukturen im Bereich von Harthausen 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.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung weist das Plangebiet jedoch praktisch keine natürlichen Bodenfunktionen mehr auf. Weiterhin ist zu erwarten, dass die natürliche Bodenschichtung im Plangebiet bereits zumindest im oberen Bereich, teilweise jedoch auch bis in mehrere Meter Tiefe gestört wurde.

Möglicherweise vorhandene schädliche Bodenveränderungen durch die Vornutzung des Plangebiets als Nebenfläche einer Tankstelle bzw. als Abstellplatz für Gebrauchtwagen sind bisher nicht bekannt, können jedoch auch nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Wasser

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld bestehen keine Gewässer.

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 durchgehenden Versiegelung des Plangebiets trägt diese Fläche bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen zur Überwärmung der Ortslage bei. Die Überwärmung der Fläche wird dabei jedoch durch die nächtliche Kaltluftentstehung auf den südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gemildert.

Tiere und Pflanzen

Beim Plangebiet handelt es sich um eine vollständig versiegelte Fläche, die keinen Lebensraum für Pflanzen und nahezu keinen Lebensraum für frei lebende Tiere bieten.

Blick von der Schwegenheimer Straße zum Wohnhaus im Norden des Plangebiets und PKW-Abstellfläche im Süden des Plangebiets.

8.3.2. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet wirkt der Verkehrslärm der westlich angrenzend verlaufenden Schwegenheimer Straße (L 537) ein. Weitere Quellen für planungserheblichen Verkehrs- oder Gewerbelärm bestehen im Umfeld des Plangebiets nicht. Der nördlich des Plangebiets gelegene Gebrauchtwagenhandel verfügt über keine Werkstadt und ist daher immissionsschutzrechtlich als unbedenklich zu bewerten. Da die zusätzlich zulässige Wohnbebauung im Rahmen der Planung nicht näher an die

bestehende Straße heranrückt, wird durch die Planung kein neuer immissionsschutzrechtlicher Konflikt ausgelöst.

8.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Hinsichtlich des Zustandes von Natur und Landschaft und den einzelnen Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung von keinen grundlegenden Veränderungen des bestehenden Zustandes auszugehen. Die Fläche bleibt unverändert vollständig versiegelt, der südliche Teilbereich des Plangebiets wird weiterhin als Abstellplatz für Gebrauchtwagen genutzt.

8.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

8.5.1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Begrenzung der GRZ auf 0,4 zuzüglich einer gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung um maximal 50 % ist bei einer vollständigen Planumsetzung im Plangebiet mit einer Entsiegelung in der Größenordnung von ca. 424 m^2 zu rechnen. Selbst bei einer artenarmen Gestaltung der privaten Gartenflächen bedeutet dies für die Tiere der dörflichen Siedlung und des Siedlungsrandes eine Aufwertung der Lebensraumeignung der Fläche.

Schutzgut Boden

Durch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist eine Entsiegelung bisher versiegelter Bodenflächen in der Größenordnung von 424 m^2 zu erwarten. Gegenüber dem Bestand vor Planungsbeginn bedeutet dies eine Verbesserung der Bodenfunktionen im Plangebiet, auch wenn zu erwarten ist, dass die natürliche Bodenschichtung im Plangebiet bereits durchgängig gestört wurden.

Schutzgut Wasser

Durch die Planung werden bisher versiegelte Bodenflächen in der Größenordnung von maximal 424 m^2 entsiegelt und stehen damit zukünftig wieder als Versickerungsfläche und Wasserspeicher zur Verfügung. Darüber ist bei der Neuerrichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet künftig § 55 Abs. 2 WHG zu beachten, wonach Niederschlagswasser vorrangig ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Durch die Planung ist daher grundsätzlich mit einer Verbesserung der Grundwasserneubildung im Plangebiet zu rechnen. Ob aufgrund der

Vornutzung als Nebenfläche einer Tankstelle und als Abstellplatz für Gebrauchtwagen Bodenverunreinigungen bestehen, die durch die Entsiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser ins Grundwasser gelangen könnten, ist bisher unbekannt.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Planung kommt es im Plangebiet zu einer Entsiegelung in der Größenordnung von ca. 424 m^2. Aufgrund der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist zu erwarten, dass die nicht versiegelbaren Flächen als private Gartenflächen gestaltet werden und damit der Überwärmung im Plangebiet künftig entgegen wirken.

Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

Das Landschaftsbild am Siedlungsrand von Harthausen wird durch die Planung nicht wesentlich verändert. Durch die Umnutzung einer geschotterten Abstellfläche in ein Wohnbaugrundstück wird vielmehr eine optisch eher unschöne Lagerfläche im Übergangsbereich zur offenen Landschaft beseitigt.

8.5.2. Immissionsschutz

Die Schwegenheimer Straße ist die einzige wesentlich auf das Plangebiet einwirkende Schallquelle. Da die zulässige Wohnnutzung im Rahmen der Planung nicht näher an die bestehende Straße heranrückt, werden keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte geschaffen. Dessen ungeachtet müssen Wohngebäude unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans gemäß § 16 Abs. 2 LBauO einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen. Weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz sind im Rahmen der Planung nicht erforderlich.

8.5.3. Kultur- und Sachgüter

Bisher liegen keine Hinweise auf vorhandene Kultur- und Sachgüter im Plangebiet vor. Aufgrund der bestehenden Bebauung und Befestigung der Flächen im Plangebiet wurden zumindest die oberen Bodenschichten bereits gestört, so dass keine oberflächennahen Bodenfunde mehr zu erwarten sind. Sollten wider Erwarten archäologische Bodenfunde zu Tage treten, so sind die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten.

8.6. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

Wie in Kapitel 8.5. dargelegt, sind durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder auf den Menschen zu erwarten. Damit sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen der Planung erforderlich.

8.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung basiert auf dem Wusch des privaten Eigentümers eine als Abstellplatz genutzte Fläche im direkten Anschluss an sein Wohnhaus umzunutzen und im Familienzusammenhang mit einem weiteren Wohnhaus zu bebauen. Aufgrund dieser Konstellation wurde eine Prüfung von Alternativflächen von Beginn als nicht zweckdienlich verworfen.

Die möglichen Vorhabensalternativen, z.B. die Entwicklung einer Mischgebietsfläche oder einer gewerblichen Baufläche kommen aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht in Betracht oder entsprechend nicht dem planerischen Willen der Gemeinde.

8.8. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehung und Recherchen einschlägiger Fachliteratur und –gesetze. Weitergehende technische Verfahren erschienen aufgrund der geringen Größe des Plangebiet und des geringen Konfliktpotenzials der geplanten Nutzung nicht erforderlich.

8.9. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

8.10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkzungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

8.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der Planung ist es auf dem südlichen, bisher als Abstellplatz genutzten und dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnenden Teil des Anwesens Schwegenheimer Straße 23 - 25 ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Die Erschließung erfolgt dabei von der Schwegenheimer Straße aus über den Vorderlieger.

Aufgrund der aktuellen Nutzung des Plangebiets als vollständig bebaute oder versiegelte Fläche sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Bei einer vollständigen Planumsetzung ist vielmehr mit einer Entsiegelung in der Größenordnung von 424 m^2 mit den entsprechenden positiven Auswirkungen auf das Lebensraumpotenzial für Pflanzen und Tiere, die Grundwasserneubildung, das Bodenpotenzial und das Kleinklima zu rechnen.

9. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

9.1. Zielsetzung der Planung

Ein Grundstückseigentümer beabsichtigt, in Harthausen auf den früher als Autoabstellplatz genutzten Flurstücken 4128/4 und 4128/6, Schwegenheimer Straße 25, ein Einfamilienhaus zu errichten. Die Erschließung soll über die Grundstücke 2237/31 und 4128/3 erfolgen.

Die Ortsgemeinde unterstützt das Vorhaben, da eine bereits baulich genutzte Fläche in Anspruch genommen wird und zugleich dem Wohnbaulandbedarf für die örtliche Eigenentwicklung Rechnung getragen werden kann.

Das Vorhaben liegt nach Auffassung der Kreisverwaltung trotz der bestehenden Versiegelung planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, so dass zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird.

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

In den Bebauungsplan wird das Anwesen Schwegenheimer Straße 23 einbezogen, um die erforderlichen Regelungen zur Erschließung des geplanten zusätzlichen Baugrundstücks treffen zu können.

9.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft und eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft berücksichtigt.

Das Plangebiet zeigt sich bisher als vollständig überbaute bzw. versiegelte Fläche, so dass im Zuge der Planumsetzung eine Entsiegelung in der Größenordnung von 424 m2 zu erwarten ist, die sich positiv auf das Bodenpotenzial, die Grundwasserneubildung, das Kleinklima und die Lebensraumeignung des Plangebiets auswirkt. Negative Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

9.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen, die grundsätzlich gegen die Planung sprechen. Der Landesbetrieb Mobilität Speyer hat auf den beabsichtigten einen Ausbau der L 537 zwischen Schwegenheim und Harthausen durch den Neubau eines Rad-/ Gehweges sowie eines kombinierten Rad-/Geh-/Wirtschaftsweges hingewiesen. Diese Planung tangiert das Planungsgebiet nicht unmittelbar. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass der Landesbetrieb Mobilität Speyer daher an einem Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Die Untere Naturschutzbehörde hat eine Randeingrünung Richtung Süden und Westen gefordert. Dieser Anregung wurde aufgrund der Darstellung der

angrenzenden Flächen als geplante Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan nicht Rechnung getragen.

9.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung basiert auf dem Wusch des privaten Eigentümers eine als Abstellplatz genutzte Fläche im direkten Anschluss an sein Wohnhaus umzunutzen und im Familienzusammenhang mit einem weiteren Wohnhaus zu bebauen. Aufgrund dieser Konstellation wurde eine Prüfung von Alternativflächen von Beginn als nicht zweckdienlich verworfen.

Die möglichen Vorhabensalternativen, z.B. die Entwicklung eiern Mischgebietsfläche oder einer gewerblichen Baufläche kommen aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht in Betracht oder entsprechend nicht dem planerischen Willen der Gemeinde.

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	21.04.2016
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	28.04.2016
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	Vom: 25.08.2016 Bis: 28.09.2016
4. Frühzeitige Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Vom: 29.08.2016 Bis: 28.09.2016
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Vom: 10.06.2016 Bis: 10.08.2016
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	03.05.2018
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	28.06.2018
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Vom: 09.07.2018 Bis: 10.08.2018
9. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	15.11.2018
10. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	15.11.2018
11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben Ortsbürgermeister Harald Löffler	Harthausen, den
12. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft Ortsbürgermeister Harald Löffler	Harthausen, den