

Gemeinde Haßloch

**Bebauungsplan
„Südlich der Schillerstraße“**

Begründung



Stand: 06.07.2009

Inhalt

1.	Planungsanlass	2
2.	Geltungsbereich und Bestandsaufnahme	2
3.	Wahl der Verfahrensart	4
4.	Einfügung in die Gesamtplanung und Planungsvoraussetzungen	5
4.1.	Regionalplan	5
4.2.	Flächennutzungsplan	6
4.3.	Sonstige planrelevante Grundlagen	8
5.	Planungsziele	8
6.	Erschließung	9
7.	Planerische Festsetzungen	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	11
7.4	Stellplätze und Nebenanlagen	12
7.5	Anschluss an die Verkehrsflächen	12
7.6	Grünordnerische Festsetzungen	12
7.7	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	13
7.8	Immissionsschutz	13
7.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
7.10	Hinweise	15
8	Auswirkungen des Bebauungsplanes	15
9	Abwägung	16
10	Flächenbilanz	18
11	Bodenordnung	18
12	Kosten	18

Anlage:

Schalltechnisches Immissionsschutzgutachten, Untersuchungsbericht 07.0914 A, Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, März 2009

1. Planungsanlass

Ein privater Investor möchte im Ortskern von Hassloch, auf einer Fläche, die derzeit durch einen Raiffeisenmarkt, ein Postgebäude und ein Wohnhaus genutzt wird, einen Lebensmittelmarkt sowie einen neuen Raiffeisenmarkt errichten. Im hinteren Grundstücksbereich sollen ein Seniorenpflegeheim (ca. 100 Betten) sowie ein Gebäude mit betreuten Wohnungen (ca. 8 Wohnungen) entstehen.

Die Grundstücke befinden sich im Ortskern von Hassloch in der Schillerstraße südlich des Rathauses. Es handelt sich um bereits bebaute bzw. genutzte Flächen, die als Flächen gemäß § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage) einzustufen sind.

Für das Gebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die künftigen Nutzungen regelt, da sich insbesondere die beiden geplanten Märkte nicht nach § 34 BauGB umsetzen lassen.

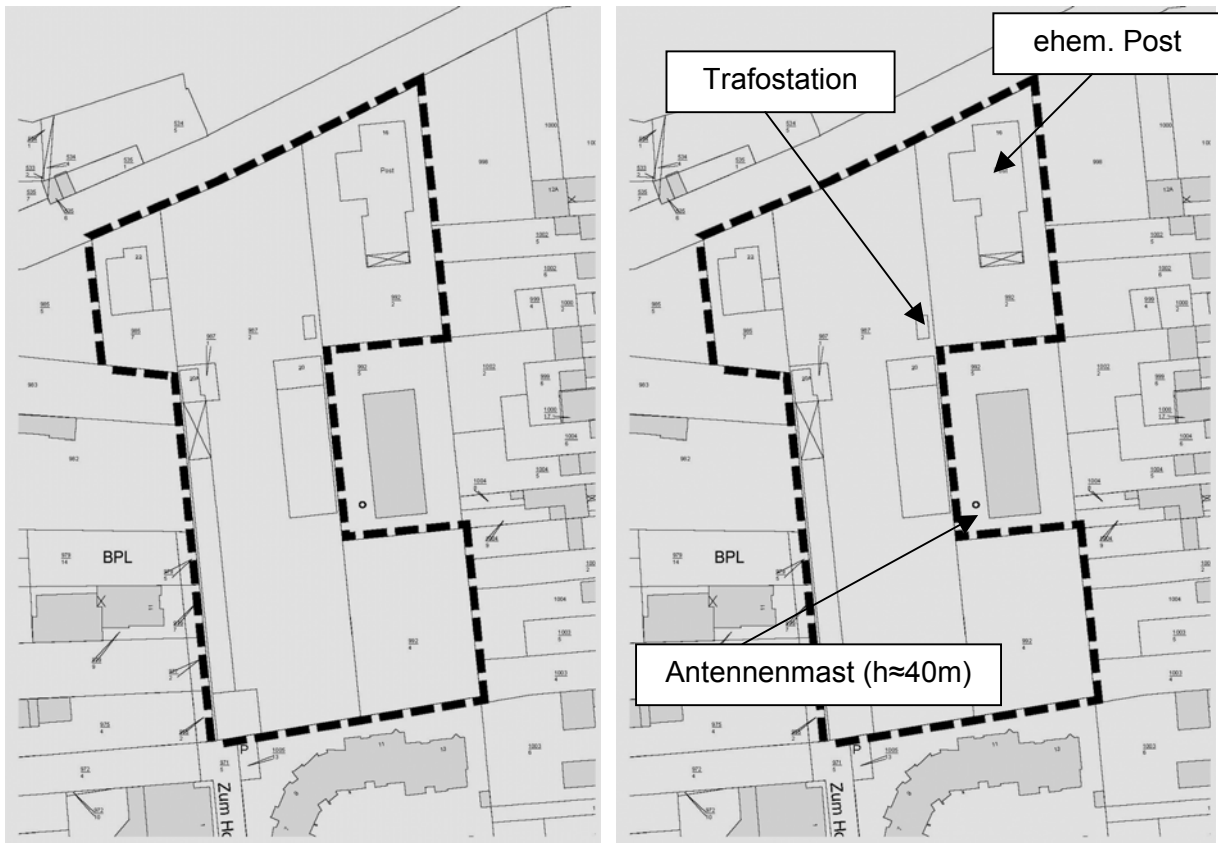
2. Geltungsbereich und Bestandsaufnahme

In der folgenden Abbildung ist die Lage des Bebauungsplanes im gesamtörtlichen Zusammenhang.



Wie zu erkennen ist, befindet sich das Gebiet unmittelbar angrenzend an die zentralen Einrichtungen der Gemeinde: das Rathaus, die Kirche, die Feuerwehr und die Langgasse als zentrale Einkaufsstraße sowie bedeutenden Freizeit- und Bildungseinrichtungen im Osten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der folgenden Abbildung ersichtlich.



Nördlich des Bebauungsplanes befindet sich die Schillerstraße, eine Sammelstraße, nördlich angrenzend daran ein öffentlicher Parkplatz, das Rathaus und die Feuerwehr. Westlich grenzt entlang der Kirchgasse eine gemischte Bebauung an, die durch Läden, Dienstleistungsunternehmen und Wohnnutzung geprägt ist. Die östlich und südlich angrenzenden Straßen „Brühl“, „Zum Hofstück“ und „Im Rebental“ sind wohnlich geprägt und umfassen vereinzelt gewerbliche (Dienstleistung, Einzelhandel) und kirchliche (Gemeinschaftshaus Ev. Christuskirche) Nutzungen.

Das Plangebiet selbst wird derzeit durch die Deutsche Post AG, die eine Postfiliale bis Ende 2008 am Standort betrieb, ein Wohnhaus und einen Raiffeisenmarkt mit entsprechenden Nebenanlagen, wie Stellplätze, Schuppen und Freilager genutzt. Die Dienstleistungen der Post werden bereits in unmittelbarer Nähe (Leo-Leob-Straße) sowie in einer Paketstation (Moltkestraße) erbracht.

Südlich des Postgebäudes befindet sich ein Gebäude, das durch die Deutsche Telekom genutzt wird. An seiner Westseite befindet sich ein 40 m hoher Antennenmast, der für den Richtfunk eingesetzt wird. Das Grundstück 992/4 südlich des Telekomgebäudes befand sich ebenfalls im Eigentum der Telekom und ist derzeit eine eingezäunte und augenscheinlich ungenutzte Rasenfläche.

Auf dem Gelände selbst befindet sich eine Trafostation, die den Raiffeisenmarkt und das Gebäude der Telekom mit Elektrizität versorgt.

Die städtebauliche Struktur ist uneinheitlich und nicht geordnet. Während das Wohnhaus und das Gebäude der Post sich in die umgebende Struktur noch weitgehend einfügen, erweckt das Gelände des Raiffeisenmarktes derzeit einen untergenutzten und wenig an die Umgebung angepassten Eindruck. Die alten Schuppen und Unterstände, die großräumige

Nutzung und Versiegelung der Freibereiche, ohne dass hierfür ein Grund erkennbar wäre, lassen den Betrachter den Eindruck gewinnen, dass eine Umstrukturierung und Nachverdichtung der Fläche sowie die Schaffung von Raumkanten, gerade im Hinblick auf die nördlich der Schillerstraße gelegene Stellplatzfläche, sinnvoll ist. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden könnte hier an einem bereits bebautem Ort die Nutzungsdichte erhöht werden und Nutzungen angesiedelt werden, die dem Ortskern und seiner Bevölkerung zu gute kommen.

Die private Freifläche südlich des Telekom-Gebäudes ist derzeit nicht nutzbar und stellt ebenfalls eine mögliche Nachverdichtungsfläche dar.

3. Wahl der Verfahrensart

Da es sich beim dem Pangebiet um innerörtliche bereits bebaute Flächen handelt, die umgenutzt werden sollen, soll der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Das BauGB führt hierzu aus:

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.....

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen:

- Die Gesamtfläche beträgt nur ca. 9000 m², so dass 20.000 m² Grundfläche bei weitem unterschritten werden.
- Für das Vorhaben „Bau zweier Märkte“ wurde eine Vorprüfung über die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Diese ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine UVP durchgeführt werden muss. Auch für den restlichen Teil des Bebauungsplanes besteht keine UVP-Pflicht. Weiterhin sind keine Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nichts entgegen.

Damit einhergehen:

- Der Verzicht auf die Umweltprüfung und den formellen Umweltbericht,
- die Tatsache, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig,

- der Verzicht auf die frühzeitige Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Verzicht auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der Verzicht auf die zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB,
- der Verzicht auf das Monitoring gemäß § 4c BauGB.

4. Einfügung in die Gesamtplanung und Planungsvoraussetzungen

Die Gemeinde Haßloch genießt im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine weitgehende planerische Gestaltungsfreiheit. Sie hat allerdings ihre Planungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen abzustimmen. Dem entsprechend besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

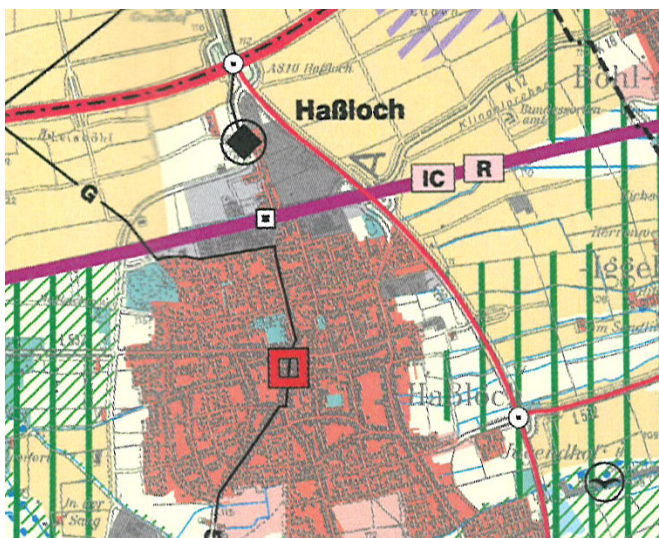
Weiterhin bestimmt das Baugesetzbuch, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die einzelnen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB). Zu berücksichtigen sind außerdem von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte sowie sonstige städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

4.1. Regionalplan

Im **Regionalen Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz** ist das gesamte Gebiet als bestehende Baufläche gekennzeichnet.

Haßloch wird als Mittelzentrum im Ergänzungsnetz ausgewiesen. Der Gemeinde werden gleichzeitig die besonderen Funktionen Wohnen, Fremdenverkehr und Gewerbe zugewiesen.

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan.



Der Regionalplan führt zum Bereich „Handel“ aus:

„Die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung ist in allen Teilräumen sicherzustellen. Die Einzelhandelsstandorte sollen innerörtlich zentral ... und gut für Fußgänger und Fahrradfahrer erreichbar sein. Sind für die wohnungsnah Grundversorgung mehrere Nahversorgungsbetriebe notwendig, die einzeln oder in der Summe die Großflächigkeit überschreiten, können diese Betriebe an geeigneten, herausgehobenen Nahversorgungsstandorten in zentralen Orten konzentriert werden.“ ...

„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur im Oberzentrum Ludwigshafen und in den Mittelzentren zulässig. ... Einzelhandelsgroßprojekte sind im engen, räumliche und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten“.

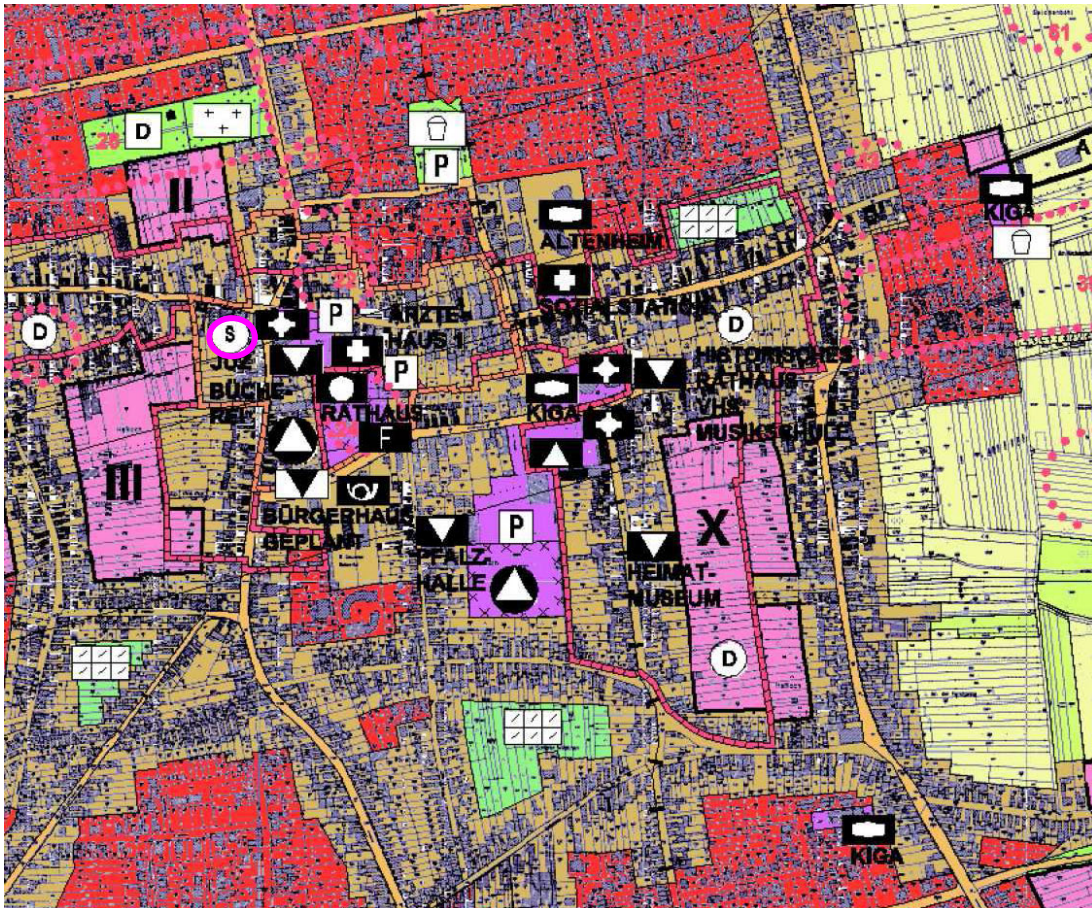
Alle diese Kriterien werden im Bebauungsplan ideal erfüllt:

- Hassloch ist als Mittelzentrum als Standort des Projektes geeignet.
- Das Gebiet ist gut erreichbar für Fußgänger und Radfahrer und ist an den ÖPNV angeschlossen.
- Es handelt sich um einen zentralen, integrierten Standort direkt angrenzend an die sonstigen Einkaufsbereiche der Gemeinde.

Damit entspricht der Bebauungsplan den Inhalten und Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes.

4.2. Flächennutzungsplan

Der die städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen vorgebende **Flächennutzungsplan 2005** der Gemeinde Haßloch weist den Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche aus. Auch umgebend befinden sich nur gemischte Bauflächen und öffentliche Nutzungen, wie das Rathaus oder die Feuerwehr.



Angrenzend befinden sich ein Sanierungsgebiet sowie eine Denkmalschutzzone.

Textlich führt der Flächennutzungsplan zum Bereich „Handel“ aus:

„Durch die Veränderungen des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung sind in den letzten Jahren auch einige Ladenleerstände innerhalb der Ortslagen zu verzeichnen. Zur Sicherung der innerörtlichen Versorgungssituation soll ein weiterer Rückgang der Läden im Ortskern verhindert und die heutige Versorgungssituation stabilisiert und gestärkt werden. Um diese Zielsetzung umzusetzen, können die städtebaulichen Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschöpft werden. Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nicht in nicht integrierten Randlagen angesiedelt werden. „

Umso sinnvoller erscheint die Ansiedlung eines Marktes im Ortskern.

Zum Bereich „Senioren“ sagt der Flächennutzungsplan:

„Da aufgrund des demographischen Wandels langfristig mit einem weiteren Bedarf an Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für Alte Menschen ausgegangen werden muss wird vorsorglich im Süden der Ortslage das Gelände C2 für öffentliche Einrichtungen reserviert
.....“

Auch hier erscheint die Lage im Ortskern für Anlagen des Seniorenwohnens angemessener als ein Standort am Ortsrand.¹ Die Gefahr, dass die ältere Bevölkerung auch räumlich „abgeschoben“ oder „ausgeschlossen“ wird, besteht so nicht. Mehr oder weniger mobile Personen können durch die Lage im Ortskern dessen Einrichtungen wie die Bibliothek, Cafés, den öffentlichen Nahverkehr, die Volkshochschule usw. noch nutzen. Eine Integration der älteren Bevölkerungsgruppen gelingt so deutlich besser.

¹ Der Standort „C2“ befindet sich unmittelbar nördlich angrenzend an den Badepark. Die Entfernung zum hiesigen Standort beträgt ca. 1.300 m Luftlinie.

Damit kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan mit der Ausweisung der geplanten Bauflächen als Kerngebiet (MK) und Mischgebiet (MI) und den hier geplanten Nutzungen den Vorgaben und Intentionen des Flächennutzungsplanes entspricht.

4.3. Sonstige planrelevante Grundlagen

Das Plangebiet wurde als Gebiet, in dem Vorbereitende Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung gemäß § 140 ff. BauGB durchgeführt werden sollen, festgesetzt.

Angrenzend an das Sanierungsgebiet im Ortskern der Gemeinde Hassloch sollen die Flächen unter Zuhilfenahme von Mitteln der Städtebauförderung einer neuen Nutzung zugeführt werden, die dem Sanierungsgebiet dient. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind abgeschlossen, ein Sanierungsbedarf wurde erkannt. Der Sanierungsrahmenplan sieht den Abriss der bestehenden Bausubstanz und die Nachverdichtung durch den Bau zweier Marktgebäude an der Schillerstraße sowie von Gebäuden für Seniorenwohnen/Altenpflege im hinteren Grundstücksbereich vor. Die Ausweisung als Sanierungsgebiet steht kurz bevor.

Damit decken sich die Zielsetzungen der städtebaulichen Sanierung mit denen des Bebauungsplanes.

Weiterhin ist angrenzend an das Gebiet eine Denkmalzone im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Des Weiteren befinden sich in der Kirchgasse 38 und 42 zwei Einzeldenkmäler. Das Plangebiet hat auf die Denkmäler und die Denkmalzone keine Auswirkung. Durch die Neubebauung in der zweiten Reihe der Kirchgasse entlang der Straße „Zum Hofstück“ besteht kein direkter Kontakt mehr zwischen den Gebieten. Allenfalls ist das Pflegeheim von der Kirchgasse aus sichtbar. Dieses wird sich jedoch in die Bebauung einfügen. Insbesondere wird es – mit Ausnahme der Dachneigung – ähnliche Höhen und Kubaturen wie die südlich angrenzende Neubebauung aufweisen.

5. Planungsziele

Das Kern- und Mischgebiet „Südlich der Schillerstraße“ hat eine hohe Bedeutung für die weitere Entwicklung der Infrastruktur in Haßloch.

Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von neuen Mischbauflächen im dörflichen Umfeld zur Deckung des Bedarfs an Einkaufsmöglichkeiten und der Schaffung von Bauflächen für ein Altenpflegeheim und ein Gebäude für betreutes Wohnen.

Zum einen soll so im Innerortsbereich die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes sichergestellt werden. Ein Lebensmittelmarkt fehlt derzeit im Ortskern von Hassloch. Die Einkaufsmöglichkeiten für ältere oder nicht mobile Bürger im Ortskern sind im Bereich der Güter des täglichen Bedarfes schlecht. Ein PKW ist derzeit zum Einkaufen zwingend notwendig. Hassloch besitzt einen hohen Anteil an Radfahrern gerade in der älteren Bevölkerung. Auch für diese ist neben den Fußgängern und den Nutzern des ÖPNV der geplante Markt deutlich besser erreichbar.

Durch den geplanten Lebensmittelmarkt wird eine Angebotslücke geschlossen. Weil die Fläche im Zentrum von Hassloch liegt, das als Standort der öffentlichen Einrichtungen sowie zahlreicher Läden und Dienstleister tagtäglich von vielen Bürgern aufgesucht wird, bietet sich der Standort an.

Auch der bestehende Raiffeisenmarkt, der Güter für den Gartenbedarf, wie Erden, Düngemittel, Gartengeräte und Tierbedarf anbietet, soll in das Kerngebiet integriert werden. Der seit 1985 bestehende 1993 erweiterte Markt benötigt eine zeitgemäßere Darstellung seiner Waren und Dienstleistungen in der Form eines Neubaus am gleichen Standort. Der Gartenbau hat in Hassloch lange Tradition, der Bedarf hierfür ist gerade auch bei den innerörtlichen

Grundstücken mit den Selbstversorger-/ Obst- und Gemüse- und Hobbygärten weiterhin vorhanden. Die beiden geplanten Märkte ergänzen sich und profitieren voneinander. Die Stellplätze können gemeinsam genutzt werden so dass erhebliche Synergieeffekte und gleichzeitiger Schonung von Grund und Boden entstehen.

Im hinteren Grundstücksteil sollen zwei Einrichtungen geschaffen werden, die der zunehmend älter werdenden Bevölkerung Rechnung tragen. So sollen auf der Fläche ein Pflegeheim mit ca. 100 Betten und ein Gebäude für betreutes Wohnen (ca. 8 Wohnungen) in ruhiger und dennoch sehr zentraler Lage entstehen.

Ziel des Bebauungsplanes „Südlich der Schillerstraße“ ist es auch, für den Planbereich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Folgende Teilziele des Bebauungsplanes sind zu nennen:

- Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfes zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung,
- Schaffung von Pflegeplätzen und betreuten Wohnungen für Senioren,
- Städtebauliche Einbindung und Strukturierung durch Festlegung maximaler Höhen und die Regelung der Baukörperanordnung und der Werbeanlagen sowie die Schaffung von attraktiven Frei- und Platzräumen,
- Vermeiden von nicht notwendiger Flächenversiegelung,
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet,
- Begrünung des Gebietes durch Festsetzungen für die Gestaltung der Stellplätze und der privaten Grundstücke,
- Neuordnen der Grundstücksgrenzen zur optimalen Nutzbarkeit der Fläche, Vorschläge zur Parzellierung.

6. Erschließung

Das Gebiet wird wie im Bestand über die Schillerstraße verkehrlich erschlossen. Die Schillerstraße ist als Sammelstraße problemlos dazu geeignet, den zusätzlichen Verkehr, der durch die vermehrte Nutzung des Gebietes entsteht, aufzunehmen.

Im Inneren wird das Gebiet über die geplanten Stellplatzflächen erschlossen. Die Nutzer und Besucher der Senioreneinrichtungen und des Telekomgebäudes fahren über die gleiche Zufahrt zu wie die Besucher der Einkaufsmärkte. Der Verkehr wird so gebündelt über eine Einfahrt auf die Schillerstraße geleitet. Für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke werden Geh- und Fahrrechte eingeräumt. Um Fußgängern und Radfahrern die Durchquerung und Erreichbarkeit des Gebietes zu ermöglichen, werden Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt für die vorderen Gebäude an der Schillerstraße über die öffentliche Verkehrsfläche. Die hinteren Grundstücksteile und das Gebäude der Telekom werden derzeit bereits über das bestehende Vordergrundstück versorgt. Für diese notwendigen Leitungen werden Leitungsrechte festgesetzt, so dass die Erschließung auch in diesen Bereichen gesichert ist.

7. Planerische Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO sowie ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Ingesamt ist das Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, das auf ca. 90 % der Fläche ausgewiesen wird, in zwei Teile gegliedert: das „MK 1“ und das „MK 2“.

Durch die Ausweisung des Kerngebietes „MK 1“ gemäß § 7 BauNVO, das im Norden des Bebauungsplangebietes gelegen ist, soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich Märkte, die der Versorgung der umliegenden Misch- und Wohngebiete dienen, ansiedeln können.

Aus diesem Grund werden Nutzungen, wie Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen. Tankstellen werden auch als ausnahmsweise zulässige Anlagen ausgeschlossen, ebenso wie Wohnungen.

Vergnügungsstätten sind für die Ansiedlung in diesem Kerngebiet, angrenzend an Mischgebiete, die wohnbaulich geprägt sind, nicht geeignet. Vergnügungsstätten entsprechen hier nicht dem angestrebten Gebietscharakter, es wären negative Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete durch die zu erwartenden nächtlichen Öffnungszeiten (insbesondere im Hinblick auf das Ruhebedürfnis der Bewohner des Pflegeheims und des Betreuten Wohnens), nächtlichen An- und Abfahrtsverkehr, Geräusche durch lautstarke Unterhaltungen, zuschlagende Autotüren usw. zu erwarten. Für Tankstellen gelten ähnliche Einschränkungen, auch hier ist ein höheres Verkehrsaufkommen sowie Belästigungen durch Lärm zu erwarten. Beide Nutzungen entsprechen auch nicht dem angestrebtem städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes. Aus den genannten Gründen werden diese Nutzungen nicht Bestandteil des MK 1.

Der zweite Teil des Kerngebietes „MK2“ wird dadurch gekennzeichnet, dass neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen wie im MK1 anstatt der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) die Einzelhandelbetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) ausgeschlossen werden. Der angestrebte Bau eines Pflegeheimes soll hierdurch unterstützt bzw. klargestellt werden. Des Weiteren soll verhindert werden, dass sich im hinteren Grundstücksteil weitere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die Lärm und Verkehr weit in den Blockinnenbereich hineinbringen würden. Zur Begründung des Ausschlusses von Tankstellen und Vergnügungsstätten gilt das gleiche, wie es zum MK 1 ausgeführt wurde.

Ingesamt wird so die Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt. Es wird in sich gegliedert, so dass ein Gebietsteil mehr dem gewerblichen Teil zugeordnet werden kann, während der zweite Gebietsteil mehr dem sozialen/ gesundheitlichen Teil zugeordnet wird.

Im Mischgebiet, das südöstlich festgesetzt ist, wurden aus den gleichen Gründen wie im Kerngebiet Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Des Weiteren wurden hier die Einzelhandelbetriebe ausgeschlossen, um Verkehr aus dem Blockinnenbereich fernzuhalten und die ruhige Lage fernab der Straßen nicht zu stören. In diesem Gebiet soll nach den Planungen das Gebäude für das betreute Wohnen entstehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche baulicher Anlagen, die maximale Höhe baulicher Anlagen und die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Kerngebiet MK 1 beträgt 0,9, was unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung bleibt.

Nebengebäude und Nebenanlagen wie Stellplätze werden hierauf angerechnet.

Die maximale Geschossfläche im MK 1 beträgt 2.400 m². Diese kann in zwei Baufenstern umgesetzt werden, wobei östlich ca. 1.700 und westlich ca. 700 m² verwirklicht sind. Umgesetzt in Verkaufsflächen bedeutet dies, dass insgesamt etwa 1.700 m² Verkaufsflächen entstehen können, verteilt auf zwei Bereiche. Dies ist eine Größenordnung, die im Hasslocher Ortskern noch verträglich anzusiedeln ist, zumal bisher fast jegliche Möglichkeit des Einkaufs der Güter des täglichen Bedarfs im Ortskern fehlt. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird so unterstützt. Berücksichtigt man den Bestand des Raiffeisenmarkts mit ca. 350m² Verkaufsfläche (ohne Hofverkaufsflächen) kommt es nur zu einer planbedingten Erhöhung der Verkaufsfläche um 1350m².

Im MK 2, das nicht den Bedarf an Nebenanlagen wie das MK1 hat, wurde die GRZ auf 0,6 und die GFZ entsprechend der festgesetzten drei bis vier Vollgeschosse auf 1,8 begrenzt. So verbleibt noch eine Freifläche südlich und westlich des Baufensters.

Für das Mischgebiet wurden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung mit 0,4 für die GRZ und 1,2 für die GFZ ausgeschöpft, um das Grundstück bestmöglich nutzen zu können.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Es soll so vermieden werden, dass überdimensionierte Gebäude das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

Im MK 1 dürfen daher nur Gebäude mit einem Vollgeschoss errichtet werden. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 7,0 m festgesetzt

Im MK 2 dürfen Gebäude mit drei bis vier Vollgeschossen und Gebäudehöhen von 11,0 bis 13,5 m errichtet werden. Im MI dürfen Gebäude mit drei Vollgeschossen und Wandhöhen von bis zu 9,50 m errichtet werden. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen berücksichtigen die umgebende, insbesondere die unmittelbar südlich angrenzende Bebauung. Die Entstehung überhöher Gebäude wird unterbunden.

Zu den Festsetzungen der Höhen werden ein unterer und ein oberer Bezugspunkt definiert. Der untere Bezugspunkt liegt auf Höhe der nächsten Straße in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudelinie/Fassadenseite. Der Bezugspunkt angelehnt an die Höhe der Straße in der Mitte des Gebäudes garantiert für jedes Grundstück definierte Höhen in Anlehnung an das vorhandene Gelände.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dienen dazu, die Bebauung in sinnvoller Art und Weise zu errichten, um eine optimale Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten und ein ausgewogenes Straßenbild zu schaffen. Durch die Beschränkung durch Baugrenzen werden die Gebäude in ihrer Ausdehnung auf sinnvolle Maße beschränkt.

Im MK wurde die abweichende Bauweise festgesetzt:

Im Bereich der **abweichenden Bauweise a 1 (im MK 1)** sind die Gebäude als Einzelhäuser zu errichten. Für sie gilt keine Längenbeschränkung.

Der Anbau an die Grundstücksgrenzen ist innerhalb der **abweichenden Bauweise a 1** wie folgt möglich: An die nördliche Grundstücksgrenze entlang der Schillerstraße darf angebaut werden, soweit die Baugrenze dies zulässt. Zu den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen muss der Grenzabstand eingehalten werden. Dies gilt nicht für Nebenanlagen. An die südliche Grundstücksgrenze darf angebaut werden, soweit die Baugrenze dies zulässt.

Im Bereich der **abweichenden Bauweise a 2 (im MK 2)** sind die Gebäude als Einzelhäuser mit allseitigem Grenzabstand zu errichten. Für sie gilt keine Längenbeschränkung.

Die Festsetzungen dienen dazu, den Standort der Gebäude möglichst genau zu definieren, ohne diesen zu sehr einzuschränken.

Für das Mischgebiet wurde die übliche **offene Bauweise** festgesetzt, um den Grenzabstand allseits zu wahren.

7.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, die Versiegelung auf den dafür vorgesehenen Bereich, das heißt das Baufenster und für Stellplätze festgesetzten Flächen, zu begrenzen.

Grundsätzlich wurden die Stellplätze zwischen den Baukörpern angeordnet, was auch dem Immissionsschutz dient. Lediglich auf der Westseite des westlichen Baufensters im MK 1 wurden weitere Stellplätze angeordnet, die vom Nachbargrundstück - der Volksbank – erschlossen werden.

Nebengebäude müssen um 2,50 m von der Straße zurückversetzt sein, um das Straßenbild nicht durch technische Bauwerke zu verunstalten. So ist die Möglichkeit gegeben, diese einzugrünen.

7.5 Anschluss an die Verkehrsflächen

Zur Schillerstraße hin wurde an zwei Stellen die Einfahrt erlaubt: Zum einen gibt es eine Einfahrt in die zentrale Stellplatzfläche, zum anderen gibt es östlich des Baufensters C, wo die Anlieferung des Marktes erfolgen soll, eine weitere Einfahrt. Diese wird nur im Anlieferungsfall genutzt. Die Einordnung in den Verkehr auf der Schillerstraße wird durch die Beschränkung der Anzahl der Einfahrten erleichtert und gebündelt. Sonstige Flächen außerhalb der Baufenster wurden als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

Auch zur Straße „Zum Hofstück“ hin wurde die Ein- und Ausfahrt untersagt, um Schleichwegeverkehr durch die Wohnanlage zu verhindern.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur städtebaulichen Einbindung des Gebietes und der ökologischen Aufwertung wurde festgesetzt, dass die Stellplatzbereiche mit einem Baum je sechs Stellplätze zu begrünen sind. Des Weiteren sind die Flächen, die nicht der Erschließung dienen und nicht überbaut sind, zu begrünen. Insbesondere im Bereich der Senioreneinrichtung dient die Begrünung auch dem Schutz der Bewohner.

Im MK 2 und MI sind Flachdächer zu begrünen, was dort aufgrund der geringeren Spannweiten der Dächer möglich ist.

Zur Straße „Zum Hofstück“ und zur südlich angrenzenden Bebauung wurde eine 2,50 m breite Heckenpflanzung festgesetzt, die der optischen Abgrenzung zu den bereits bebauten Gebieten dient. Der direkte Einblick auf die Grundstücke z.B. von Terrassen aus wird so unterbunden.

Es werden zur Pflanzenqualität und dem Pflanzzeitpunkt Vorgaben gemacht, die einen Mindeststandard und eine zügige Umsetzung sicherstellen.

Zur Minderung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt soll das auf der Fläche anfallende Regenwasser komplett versickert werden. Ein Bodengutachten hat nachgewiesen, dass dies aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet möglich ist.

7.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das die Grundstücke bereits heute in den hinteren Bereichen von Leitungen erschlossen sind, die über private Grundstücke verlaufen und sich dies aufgrund der Grundstücksstruktur auch nicht ändern lässt, wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.

Die Fläche, die in der Planzeichnung mit ① gekennzeichnet ist, ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Grundstücke, auf denen sich das mit „A“ gekennzeichnete Baufenster befindet, zu belasten. Dies betrifft das Mischgebiet, das über die fremden Vorderliegergrundstücke erschlossen ist.

Die Fläche, die in der Planzeichnung mit ② gekennzeichnet ist, ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Grundstücke, auf denen sich das mit „B“ gekennzeichnete Baufenster befindet, und zugunsten der Nutzer und Besucher des Grundstückes 992/5 zu belasten. Dies betrifft das Grundstück im MK 2 und das Grundstück der Telekom, die ebenso über das MK 1, also fremde Grundstücke, erschlossen werden müssen.

Die Flächen, die in der Planzeichnung mit ③ und ④ gekennzeichnet sind, sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger, die für die Ver- und Entsorgung mit Elektrizität, Wasser, Abwasser, Gas und Telekommunikation zuständig sind, zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis, unterirdische Leitungen zu errichten und zu unterhalten. Dies betrifft bereits bestehende Leitungen, wobei die Leitungsrechte von der bestehenden Trafostation aus etwas nach Westen verlagert wurden, das sie sich ansonsten unter dem geplanten Gebäude befunden hätten.

Um eine einfache Erreichbarkeit und Durchquerung des Gebietes für Radfahrer und Fußgänger zu ermöglichen, werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit für die mit ⑤ gekennzeichneten Flächen festgesetzt. Dies umfasst auch das Recht der Gemeinde einen allgemein zugänglichen Weg zu errichten und zu unterhalten.

Mit dem Grundstückseigentümer ist die Vorgehensweise für die Erschließung abgesprochen, er stimmt dem Verfahren so zu.

7.8 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Tatsache, unter welchen Voraussetzungen die Geräuschemissionen der geplanten Stellplätze, der Warenanlieferung und der notwendigen maschinentechnischen Einrichtungen die Einhaltung der Orientierungswerte im Gebiet und in der Nachbarschaft weiterhin sicherstellen, wurde ein schalltechnisches Immissionsschutzgutachten angefertigt.²

Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass unter folgenden Voraussetzungen die Richtwerte der TA Lärm, die hier anwendbar sind, außerhalb des Plangebietes im Tagzeitraum um mindestens 4,2 dB(A) und in der Nacht um mind. 1,8 dB(A) unterschritten werden:

² Schalltechnisches Immissionsschutzgutachten, Untersuchungsbericht 07.0914 A, Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, März 2009

- Im Plangebiet werden die Richtwerte unterschritten (mind. am Tag um 1,7 dB(A), in der Nacht um 4,2 dB(A)), soweit das Pflegeheim sich in einem Mischgebiet befindet. Dies ist entsprechend im Bebauungsplan so ausgewiesen.
- An der östlichen Grenze am Baufenster C muss eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m ab Oberkante Rampentisch errichtet werden. Die Länge der Wand muss mind. 10 m ab Rampentisch in Richtung Norden betragen. Die Lärmschutzwand muss auf der Seite der Rampe hochabsorbierend nach ZTV- LSW 06 ausgebildet sein.
- Eine Anlieferungsrampe, die östlich des Baufensters „C“ errichtet wird, ist vollständig zu überdachen und nach Osten und Süden zu schließen. Die Ausführung der Rampe hat mit einer Torrandabdichtung zu erfolgen.
- Die Anlieferung von Waren hat nur im Tagzeitraum (zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr) zu erfolgen.
- Die Schallemission luftgekühlter Verflüssiger sind auf einen Schalleistungspegel von jeweils max. 70 dB(A), die der Lüftungs- und Klimaanlage auf 65 dB(A) und die der Entwärmungslüfter in der Nacht auf 60 dB(A) zu begrenzen.
- Die Fahrspuren der Stellplätze sind mit Asphalt zu befestigen.

Ein bereits aus der Konzeption der Baufenster resultierender Vorteil ergibt sich aus der Lage der Stellplätze zwischen den Baufenstern, abgeschirmt von der umgebenden Bebauung.

Sämtliche im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen wurden zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelästigungen für die Anwohner in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen. Damit sind die Anforderungen an den Lärmschutz erfüllt.

7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Wegen der Art der geplanten Gebäude wurden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf die Festsetzung von Werbeanlagen im MK 1 beschränkt. Hierbei wurde folgendes festgesetzt:

- Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Alle Werbeanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen, die an der Fassade angebracht sind, sind bis zu einer Größe von insgesamt 20 m² je Hauptgebäude erlaubt. Die Errichtung von Werbeanlagen an Nebengebäuden ist nicht erlaubt.
- Als Werbeanlage, die nicht an der Fassade angebracht sind, ist je Hauptgebäude ein Mast/Pylon zulässig, die Gesamtfläche der Werbeanlagen daran darf 6 m² nicht übersteigen.
- Weitere Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Dadurch, dass die Werbeanlagen jeweils auf die Gebäude beschränkt und in ihrer Größe limitiert sind, wird ein Übermaß von Werbeanlagen vermieden. Dennoch wird mit der Beschränkung auf 20 m² am Gebäude und 6 m² an einem Pylon ein ausreichendes Maß an Werbung gestattet. Es wird jedoch unterbunden, dass unzählige Werbeanlagen und großflächig plakatierte Werbung das Ortsbild stört. Diesem Ziel dient auch, dass die Werbeanlagen die Gebäudehöhe nicht überschreiten dürfen.

7.10 Hinweise

Unter den Hinweisen, die nicht Gegenstand rechtsverbindlicher Festsetzungen des Bebauungsplans sind, werden die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes und Denkmalschutzgesetzes dargelegt, um den Bauherren Informationen, die im Rahmen der Bautätigkeiten wichtig sein können, zu geben. Auf die Anforderungen der einschlägigen DIN-Vorschriften zum Baugrund wird hingewiesen.

Des Weiteren wird auf die Regenwasserversickerung eingegangen sowie Hinweise zum Umgang mit Anpflanzungen entlang von Leitungen gegeben. Die Hinweise enthalten ebenso Inhalte der im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Es wird auf die Durchführung von Bauarbeiten im Bereich von Telekommunikationsleitungen, auf die Anforderungen des Brandschutzes und auf den Wunsch der Gemeinde zur Nutzung regenerativer Energien hingewiesen.

8 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im Folgenden sollen die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargestellt werden, die bei der anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen sind.

Die geplante Entwicklung eines Kern- und Mischgebietes bedingt eine Vielzahl unterschiedlicher Auswirkungen.

Mit Blick auf § 1 Abs. 5 BauGB und die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Ziele lässt sich eine Betroffenheit von folgenden privaten und öffentlichen Belangen feststellen:

- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch verschiedene Festsetzungen berücksichtigt: Die Lärmimmissionen, die durch geplanten Nutzungen verursacht werden, werden durch verschiedene technische Maßnahmen reduziert:

Auch der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten dient dem Schutz der Wohnverhältnisse. Durch diese Nutzungen wären negative Auswirkungen durch die zu erwartenden nächtlichen Öffnungszeiten, nächtlichen An- und Abfahrtsverkehr, Geräusche durch lautstarke Unterhaltungen, zuschlagende Autotüren usw. zu erwarten gewesen.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Antennenmast. Die Mobilfunkanlagen auf dem Mast müssen die Anforderungen der 26. BImSchV erfüllen. Diese Verordnung stellt sicher, dass die erforderlichen Grenzwerte unter Einhaltung von Sicherheitsabständen eingehalten werden. Eine Prüfung der Strahlenbelastung liegt für diesen Richtfunk-Antennenmast nicht vor, jedoch liegen von der Bundesnetzagentur veröffentlichte Aussagen zum standortbezogenen Sicherheitsabstand vor. Dieser liegt bei 6,15 m horizontal in Hauptstrahlrichtung und bei 0,62 m in vertikaler Richtung wobei eine Montagehöhe von 17,80 m (unterst montierte

Sendeantenne) zugrunde liegt.

Die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse im Baugebiet und in der Umgebung werden damit berücksichtigt, da keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung resultieren.

Dem Ziel der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile wird durch den Bebauungsplan entsprochen. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um bereits genutzte Grundstücke, die einer neuen Verwendung zugeführt werden.

Die Belange der Baukultur werden durch die Integration von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die eine dem Umfeld angepasste Bauweise zum Ziel haben, umgesetzt.

Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Integration von grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen.

Dem Ziel, die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen, wird durch den Bau der Märkte sowie den Bau der Senioreneinrichtungen entsprochen. Der Zuzug von Bewohnern unterstützt die örtliche Wirtschaftskraft.

Drei Monate vor Beginn der Abrissarbeiten des an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs grenzständig gebauten Gebäudes (Abstellräume) ist der Eigentümer des Grundstücks Kirchgasse 38 zu informieren, damit rechtzeitig eine neue Einfriedung errichtet werden kann.

9 Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Schaffung von gemischten Bauflächen und eine Überplanung bisher untergenutzter Flächen in einer Größenordnung von 0,9 ha vor.

Die Anforderungen zur Berücksichtigung des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB) werden durch verschiedene Festsetzungen gewährleistet.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf eine möglichst flächensparende Erschließung und eine Begrenzung der Versiegelung durch die Beschränkung der Grundflächenzahlen i.V.m. der Anrechnung der Nebenanlagen hingewirkt. Dadurch wird das Ziel "Minimierung des Versiegelungsgrades" und damit dem Bodenschutz in angemessenem Rahmen berücksichtigt.

Den Belangen der zukünftig in dem Gebiet wohnenden Bürger wird durch die Integration der immissionsbeschränkenden Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Versickerung der Niederschlagswässer vor Ort sowie durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades können die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes im Gebiet selbst ausgeglichen werden.

Die Schaffung von Freiflächen mit grünordnerischen Festsetzungen am Rand des Gebietes ermöglicht durch die Verknüpfung mit Stellplatzgrün eine zusammenhängende Grünstruktur und eine Einbindung in das Ortsbild.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt, insbesondere das Grundwasser, wird durch die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers kompensiert.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in die Natur bestmöglich minimiert werden, wenn auch aufgrund des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB ein Ausgleich nicht erbracht werden muss.

Die Belange der in Hassloch, insbesondere in der Umgebung des Baugebiets, ansässigen Bevölkerung waren ebenso in die Abwägung einzustellen. Zu diesen Belangen gehören u.a. Aspekte wie Lärmschutz und Verkehrssicherheit, jedoch auch dem gegenüber das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung innerorts sicherzustellen, anstatt weiterhin auf Ansiedlungen von Märkten „auf der grünen Wiese“ zu setzen.

10 Flächenbilanz

	Flächengröße	Flächenanteil in %
Gesamtfläche	8.960 m²	100,0 %
Bauflächen, davon:	8.960 m ²	100 %
Kerngebiet MK	7.630 m ²	85,16%
Mischgebiet MI	1.330 m ²	14,84%

11 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Diese werden aufgrund der geringen Anzahl an Eigentümern im Rahmen privater Ankäufe umgesetzt.

12 Kosten

Durch Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehen dem gemeindlichen Haushalt keine unmittelbaren Kosten, da keine zusätzliche öffentliche Erschließung notwendig wird.