

Gemeinde Meckenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

„Haßlocher Straße 3-5“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Juli 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	3
1.2	Ziele und Zweck der Planung	3
1.3	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	3
2.	Beschreibung des Plangebiets	4
3.	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.2	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
3.3	Überörtliche Fachplanungen	5
3.4	Flächennutzungsplan	6
3.5	Sonstige rechtliche Vorgaben	6
3.6	Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan	6
3.7	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	7
4.	Begründung und Erläuterung der Planfestsetzungen	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Abfallbehältnissen	9
4.5	Verkehrsflächen	9
4.6	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	10
4.7	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10
4.8	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	10
4.9	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen	11
4.10	Regelungen im Durchführungsvertrag	11
5.	Belange des Umweltschutzes	11
5.1	Eingriff/Ausgleich, Umweltbelange	11
5.2	Radonprognose	12

6.	Auswirkungen des Bebauungsplans	13
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	13
6.1.1	Artenschutz.....	13
6.1.2	Immissionsschutz.....	14
6.2	Soziale Auswirkungen.....	16
6.3	Infrastrukturelle Auswirkungen	16
6.3.1	Abwasserentsorgung.....	16
6.3.2	Wasserversorgung	17
6.3.3	Gas- und Stromversorgung	18
6.4	Verkehrliche Auswirkungen.....	18
6.5	Städtebauliche Auswirkungen	18
7.	Verfahrensübersicht	19
7.1	Verfahrensablauf	19
7.2	Beteiligung und eingegangenen Stellungnahmen	19

ANLAGEN

1. Vorhaben- und Erschließungsplan „Haßlocher Straße 3-5“; grund-immobilienbau-gmbh, Kernerstraße 50, 70182 Stuttgart; Juli 2016.
2. Projektbeschreibung, Ansichten, Perspektiven, Schnitte, Grundrisse zum Vorhaben; November 2015.
3. Ermittlung und Beurteilung der Betriebs- und Verkehrsgeräusche in der Planungsfläche; Gutachten 2252aG/15; Richard Möbus, Sachverständiger für Schallschutz, Dipl.-Ing. Physik. Technik; Lessingstraße 17A, 65189 Wiesbaden; 14.10.2015.
4. Artenschutzfachbeitrag; naturplan, An der Eschollmühle 30, 64297 Darmstadt; 09.09.2015.
5. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Haßlocher Straße 3-5“ im Ortsteil Meckenheim der Verbandsgemeinde Deidesheim; Bericht Nr. 15-2610; Dr. Gruschka Ingenieuresellschaft mbH, Heinrich-Delp-Straße 106, 64297 Darmstadt; 23.10.2015.
6. Orientierende geotechnische und abfalltechnische Untersuchung des Untergrundes, Bauvorhaben in 67149 Meckenheim, Haßlocher Straße; Projektnummer: 1501268/1; SakostaCAU GmbH, Im Steingrund 2, 63303 Dreieich; 27.01.2016.

1. Einleitung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht die Nutzung von potentiellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft besitzt die Schaffung von Wohnraum und anderen Nutzungen innerhalb von Siedlungsgebieten eine hohe Bedeutung. Auch aus regionalplanerischer Sicht ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen: *„Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen“* (Zitat aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Z 1.4.1.4).

Diesem Ziel trägt auch § 13a BauGB mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Rechnung.

Vor diesem Hintergrund soll im Bereich der Haßlocher Straße 3-5 in Meckenheim eine bestehende Baulücke mit einer Wohnbebauung geschlossen werden. Der Anstoß zur Aufstellung des Bebauungsplans geht von einem privaten Vorhabenträger aus. Unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele der Innenentwicklung liegt die Planung jedoch auch im öffentlichen Allgemeininteresse.

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb des Ortskerns von Meckenheim geschaffen werden.

Daher erfolgt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausschließlich die Festsetzung von Wohngebäuden. Auf dem Gelände sollen Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden, welche durch ihre Grundrissgestaltung insbesondere für Familien mit 2 bis 3 Kindern geeignet sind. Die innere Erschließung des Wohngebiets erfolgt über eine private Anliegerstraße.

1.3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 720/6, 720/8, 721/23 und 721/24 in der Gemarkung Meckenheim.

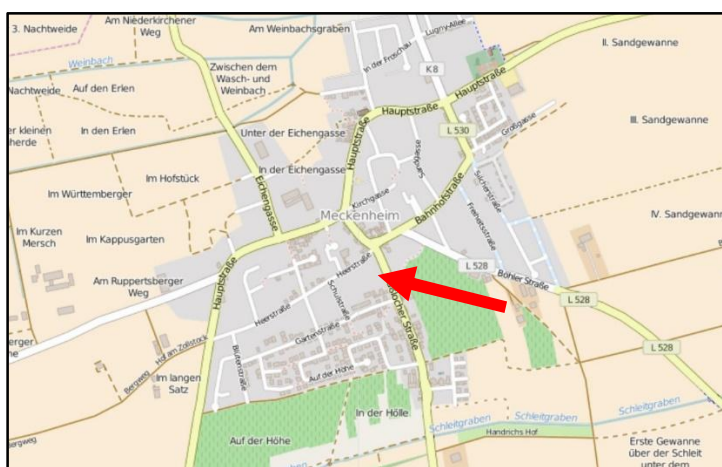
Das Plangebiet besitzt eine Gesamtgröße von 3.469 m². Die Flurstücke sind derzeit noch in Privateigentum, der Vorhabenträger besitzt eine Kaufoption.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit dem Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans identisch.



Abbildung 1: Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

2. Beschreibung des Plangebiets



Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich in der Ortsmitte von Meckenheim, westlich der Haßlocher Straße (L 530). Die Grundstücke werden derzeit als Privatgärten (teilweise mit Obstbäumen) genutzt. Südlich grenzt ein stillgelegter landwirtschaftlicher Betrieb an.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes
(© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Nördlich des Plangebiets befinden sich Wohnhäuser mit Hausgärten. Westlich grenzt die Grundschule an, während sich auf der gegenüberliegenden Seite der Haßlocher Straße ein Kfz-Betrieb befindet.

Das Gelände ist auf drei Seiten mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet, entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Schule steht eine Mauer. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt derzeit von der Haßlocher Straße über das Flurstück 720/7, welche auch gleichzeitig die Zufahrt zum benachbarten ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb darstellt. Entlang der Haßlocher Straße verlaufen beidseitig - allerdings sehr schmale - Gehwege.

3. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des unbeplanten Innenbereichs von Meckenheim. Auf Grund der geplanten Anzahl an Wohngebäuden wird auf einen Genehmigungsantrag nach § 34 BauGB verzichtet und zur Planungssicherheit ein Bebauungsplan aufgestellt.

3.2 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

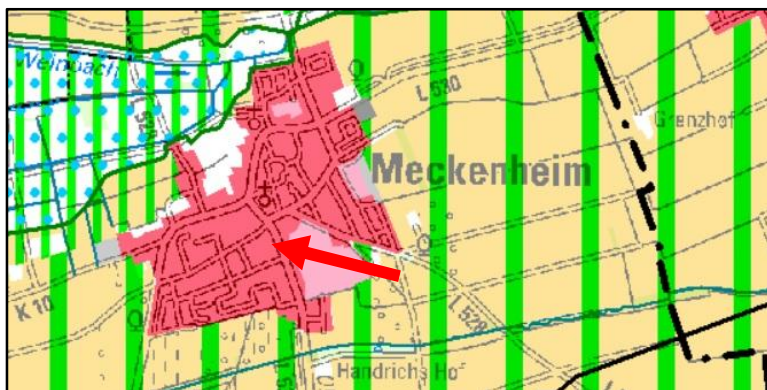


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan „Rhein-Neckar“

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Meckenheim sind im Einheitlichen Regionalplan „Rhein-Neckar“ (Stand 2014) festgelegt. Dort ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen - Bestand“ dargestellt.

Gemäß dem regionalplanerischen Ziel 1.4.1.4 ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen und verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen. Die Planung entspricht somit den regionalplanerischen Zielvorgaben.

3.3 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbaufächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind derzeit nicht bekannt.

3.4 Flächennutzungsplan

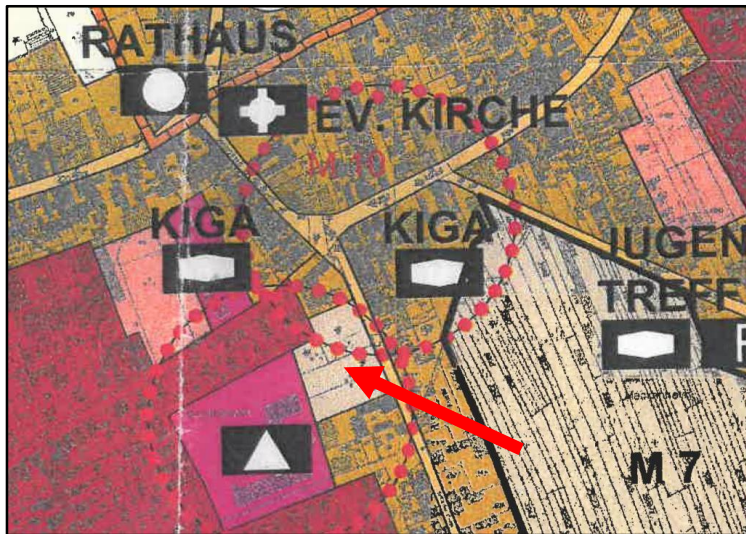


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Deidesheim

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Deidesheim ist der Planbereich als „gemischte Baufläche - geplant“ dargestellt.

Das Plangebiet selbst ist Teil des großflächigen Mischgebiets entlang der innerörtlichen Durchgangsstraßen (vgl. auch Kapitel 6.1.2).

Auch wenn gemäß der vorhabenbezogenen Planung nur Wohngebäude vorgesehen sind, entspricht die Planung städtebaulich der Mischgebietsumgebung, da gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude in Mischgebieten allgemein zulässig sind. Insofern ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

3.5 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt außerhalb von festgesetzten Natura 2000-Gebieten, Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

3.6 Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für das geplante Vorhaben festgelegt. Diese Sonderform des Bebauungsplanes ist dadurch gekennzeichnet, dass hier eine konkrete Vorhabenbezogenheit vorliegt, im Gegensatz zur „Angebotsplanung“ eines normalen Bebauungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem bestimmten Investor bzw. Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen. Dabei muss das Vorhaben so konkret umschrieben sein, dass eine Umsetzung der Durchführungspflicht eindeutig feststellbar ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gemäß § 30 Abs. 2 BauGB die gleiche Wirkung wie ein qualifizierter Bebauungsplan. Somit ist ein Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Auch dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in dem die wesentlichen Festsetzungen erläutert und die tragenden Elemente der Abwägung dargelegt werden. Dabei soll auch auf die Inhalte des Durchführungsvertrages Bezug genommen werden, soweit diese für die städtebauliche Planung von Belang sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den folgenden drei Elementen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert die Details des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen.

Als *Mindestinhalt* des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in der Regel Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen zu treffen. Dabei ist die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung gebunden.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer näher bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs.1 BauGB vorliegen, ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB besteht die Möglichkeit, Flächen außerhalb des Bereichs der *Vorhabenbeschreibung* mit in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Von dieser Möglichkeit wird jedoch kein Gebrauch gemacht.

3.7 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das in § 13a BauGB vorgesehene beschleunigte Verfahren gilt für alle Bebauungspläne und ist somit auch bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen anwendbar. Unter die sogenannten „Bebauungspläne der Innentwicklung“ fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung durch Schließung einer innerörtlichen Baulücke.

Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren des Bebauungsplans sind gemäß § 13a Abs.1 BauGB:

- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche muss unter 20.000 m² liegen,
- es dürfen keine Vorhaben geplant werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,

- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogel-schutzgebieten vorliegen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) vor. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend, d.h. es wird keine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt und es wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden abgesehen. Zudem findet die Eingriffsregelung keine Anwendung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

4. Begründung und Erläuterung der Planfestsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB besteht beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bindung an den Festsetzungskatalog von § 9 BauGB, die BauNVO oder die Planzeichenverordnung. Dennoch orientieren sich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan inhaltlich an den genannten Vorschriften. Grundlage für die Festsetzungen ist der Vorhaben- und Erschließungsplan.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen festzusetzen ist, sind im Geltungsbereich ausschließlich Wohngebäude zulässig. Analog zu § 13 BauNVO ist eine Nutzung von Räumen in den Wohngebäuden für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben zulässig. Zulässig sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenschaft nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO). § 14 Abs. 3 BauNVO findet ebenfalls Anwendung (Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf Grund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen wird hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundfläche keine Grundflächenzahl (GRZ) als Verhältniszahl, sondern für die jeweiligen Haustypen eine absolute max. Grundfläche festgesetzt.

Dabei sind Terrassen oder Wintergärten in die zulässige Grundfläche eingeschlossen.

Für die geplanten Wohnhäuser wird eine max. Firsthöhe von 10 m sowie eine max. Traufwandhöhe von 6,7 m festgesetzt, wodurch eine maßvolle Einbindung in die umgebende Bebauung gewährleistet wird. Als Bezugspunkt wird die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche festgelegt. Da das Gelände weitgehend eben ist, ist die noch zu errichtende Verkehrsfläche ausreichend in ihrer Höhenlage bestimmt und als Bezugspunkt für die zukünftigen Gebäude geeignet.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die geplante Bebauung wird eine offene Bauweise mit Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt. In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, wobei die Tiefe des Grenzabstandes durch das Abstandsflächenrecht bestimmt wird. Die Länge der Hausgruppen wird durch die Baufenster auf max. 21 m begrenzt.

Durch die Festsetzung von Einzelbaufenstern wird eine ausreichende Durchlüftung und Besonnung des Gebietes gewährleistet.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (z.B. Gerätehütten).

4.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Abfallbehältnissen

Zur Sicherung und Ordnung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Die Festsetzung der Stellplatzflächen dient der Sicherung des sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Meckenheim ergebenden Flächenbedarfs. Dabei sind für jede Hauseinheit eine Garage sowie ein Stellplatz vorgesehen. Darüber hinaus werden zwei zusätzliche Stellplätze (z.B. für Besucher) nachgewiesen.

Da die innere Erschließung für ein Wenden von Müllfahrzeugen nicht geeignet ist, werden im Bereich entlang der Haßlocher Straße Flächen für Abfallbehältnisse festgesetzt. Dort können die Mülltonnen aus dem Gebiet zur Abholung bereitgestellt werden.

4.5 Verkehrsflächen

Der geplante Erschließungsweg wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anliegerweg) festgesetzt. Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche kommt in Betracht, wenn auf ihr im Wesentlichen nur Ziel- und Quellverkehr einer definierten Personengruppe (hier: Anlieger) zu erwarten ist. Die Verkehrsfläche wird im Gemeinschaftseigentum der zukünftigen Eigentümer liegen. Auf Grund der eingeschränkten Erschließungsfunktion ist für den Anliegerweg eine Mindestbreite von 5,5 bis 6 m ausreichend.

In dem Bereich der angrenzenden Flurstücke 721/25 im Norden und 720/7 im Süden ist eine Abgrenzung (Zaun) geplant, so dass eine Zufahrt zu den benachbarten Flurstücken nicht möglich ist.

Zudem handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine Anliegerstraße, die im Privateigentum verbleibt. Insoweit wird keine Beitragspflicht auf die nördlich und südlich angrenzenden Nachbargrundstücke ausgelöst.

Die verkehrstechnischen Anforderungen des Anschlusses der Erschließungsstraße an die L 530 werden im Rahmen des Bauvorhabens bei der Bauausführung umfänglich berücksichtigt. Die wesentlichen Punkte sind hierzu in dem zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ausgearbeiteten Durchführungsvertrag enthalten. Zudem ist im Durchführungsvertrag geregelt, dass der Vorhabenträger verpflichtet ist, die Abstimmung der Anbindung an die L 530 in technischer und gestalterischer Sicht sowie auch hinsichtlich der zeitlichen Abfolge mit den zuständigen LBM Speyer und der Gemeinde abzustimmen. Für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus kein weiteres Festsetzungserfordernis.

Die für die Verkehrssicherheit auf der L 530 erforderlichen Anfahrsichtweiten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) dargestellt. Die Zufahrt zum Haus „Haßlocher Straße 7“ wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da hier im Sichtbereich keine baulichen Anlagen geplant sind.

4.6 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (siehe Anlage 4) wurde zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eine Rodungsbeschränkung festgesetzt, welche in den Bebauungsplan übernommen wurde. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Eingriffsminimierung und der Sicherung einer qualitätsvollen Gestaltung und Einbindung des Baugebietes in das Ortsbild. Da es sich um eine innerörtliche Baulücke ohne Bezug zur freien Landschaft handelt, wird auf die Festsetzung von bestimmten Anpflanzflächen sowie quantitativer Vorgaben verzichtet.

4.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ermöglicht die Festsetzung von baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ohne eine Flächenfestsetzung. Es muss jedoch aus den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen sein, für welche Grundstücke oder Grundstücksteile bzw. Flächen die Vorkehrungen als zu verwirklichende bauplanungsrechtliche Bestimmungen gelten sollen.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung (siehe Anlage 3) sind auf Grund der von der L 530 ausgehenden Lärmemissionen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Daher erfolgt im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung zur maßgeblichen DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise) sowie der im Schallgutachten fassaden- und geschossweise ermittelten Lärmpegelbereiche. In Kapitel 5 des Schallgutachten sind die hieraus resultierenden einzelnen Anforderungen ausführlich erläutert.

4.9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen wurden nur bezüglich Dachform, -neigung und -farbe in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Grund der ausschließlichen Wohnnutzung und der Lage an der L 530 werden Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

4.10 Regelungen im Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den auf Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB sowie § 12 BauGB getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (siehe Anlagen 1 und 2) werden durch den Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Meckenheim und dem Vorhabenträger Regelungen getroffen

- zur Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens
- zum Verzicht auf Ersatzansprüche und Aufwendungsersatz
- zur Bodensanierung
- zur Umsetzung der Pflanz-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen
- zur Erschließung und Verkehrssicherung
- zur Abnahme der Erschließungsanlagen und deren rechtliche Wirkungen
- zu Gewährleistungspflichten des Vorhabenträgers sowie
- zur Rechtsnachfolge.

5. Belange des Umweltschutzes

5.1 Eingriff/Ausgleich, Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung und die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Durch die komplette Umnutzung kann der Gehölzbestand auf dem Grundstück nicht erhalten werden. Als Eingriffsminimierung werden ausschließlich heimische Gehölze mit entsprechenden Pflanzqualitäten für die Bepflanzung der privaten Grundstücke festgesetzt.

Im Rahmen der Planung wurden insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange geprüft (siehe Anlage 4) und durch Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Die Belange des Immissionsschutzes wurden durch zwei schalltechnische Untersuchungen berücksichtigt (siehe Anlagen 3 und 5).

5.2 Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Die Ergebnisse der Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;

- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans

Gemäß § 2a BauGB sind in der Begründung die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen.

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und schafft auf bislang ungenutzten innerörtlichen Freiflächen neue Baugrundstücke, so dass keine Flächen im Außenbereich beansprucht werden müssen.

6.1.1 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind in einem Fachbeitrag untersucht worden (siehe Anlage 4). Dabei wurden die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebiets konnten auf Grund des Fehlens von Gebäuden und Höhlenbäumen keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse gefunden werden. Das Grundstück wird von Fledermäusen lediglich als Jagdgebiet und Durchflugsschneise zu den nahegelegenen Offenlandbereichen genutzt. Somit ist eine mögliche Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten.

Reptilien (insbesondere Zauneidechsen) wurden bislang trotz intensiver Suche auf Grund fehlender bzw. suboptimaler Habitats im Gebiet nicht gefunden.

Bei den nachgewiesenen und potentiell zu erwartenden Vogelarten handelt es sich vorwiegend um weit verbreitete, anpassungsfähige Arten, die sich Deutschlandweit in einem guten Erhaltungszustand befinden. Hier ist mit keiner Verschlechterung des Zustandes der lokalen Population zu rechnen, zumal in der unmittelbaren Umgebung weitere potentielle Nahrungs- und Bruthabitats vorhanden sind. Durch die Beschränkung der Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar kann die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten von Vögeln sowie die Tötung von Jungtieren in Nestern innerhalb der Gehölze vermieden werden.

6.1.2 Immissionsschutz

Gemäß schalltechnischer Untersuchungen (siehe Anlagen 3 und 5) ist im Gebiet mit Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm eines benachbarten Kfz-Betriebes, Verkehrslärm von der stark befahrenen Haßlocher Straße (L 530) sowie Schüllärm auszugehen.

Das Plangebiet selbst ist aus städtebaulicher Sicht als Mischgebiet einzustufen. Dies ist sachgerecht, da im Flächennutzungsplan sämtliche Bereiche entlang der innerörtlichen Durchgangsstraße, einschließlich des Plangebietes selbst, als Mischbauflächen dargestellt sind und dies teilweise in Bebauungsplänen auch nachvollzogen wird. Auch entspricht es der tatsächlichen Nutzungsstruktur, da entlang der Durchgangsstraßen eine alte Ortskernbebauung mit Wohn- und unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen vorliegt. Der Geltungsbereich nimmt nur einen kleinen Teil des Mischgebietes im Ortskern von Meckenheim ein.

Auch wenn gemäß der vorhabenbezogenen Planung dort nur Wohngebäude vorgesehen sind, entspricht die Planung städtebaulich der Mischgebietsumgebung, da gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude in Mischgebieten allgemein zulässig sind.

Gewerbelärm

Hinsichtlich der vom benachbarten Kfz-Betriebes ausgehenden Lärmemissionen werden die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von tags 60 dB(A) an allen Fassaden (entlang der L 530 knapp) zum Teil deutlich unterschritten und damit eingehalten.

Allerdings wird die Anforderung durch die Spitzenpegel der seltenen Ereignisse nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung resultiert aus dem Druckluftgeräusch der Lkw auf dem Parkplatz des Betriebs. Es ist jedoch sicher, dass diese Schallereignisse durch die stark mit Güterverkehr befahrenen Straße akustisch nicht von der Straße zu trennen sind.

Es handelt sich dabei um typische Geräusche des Güterverkehrs, die als seltenes Ereignis nicht wahrnehmbar im Gesamtgeräuschpegel enthalten sind. Zudem geht von der Straße im Vergleich zum Betriebsgelände aufgrund des geringeren Abstands der Straße zur geplanten Wohnbebauung ein deutlich höherer Schallpegel auf die geplanten Wohngebäude aus.

Selbst bei einer (hypothetischen) Einstufung des Gebiets als Allgemeines Wohngebiet werden die dort geltenden Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für die regelmäßigen betrieblichen Schallimmissionen des Gewerbebetriebes an fast allen Fassaden eingehalten. Lediglich an der Ost- und Südfassade von Haus Nr. 7 sowie an der Südfassade von Haus Nr. 8 kommt es zu Überschreitungen von tags um max. 3 dB(A) sowie nachts (nur im 1.OG Ost von Haus Nr. 7) um max. 1 dB(A). Die kurzzeitigen Spitzenpegel von tags $55+30=85$ dB(A) werden an allen Fassaden eingehalten, die kurzzeitigen Spitzenpegel nachts von $40+20=60$ dB(A) werden ebenfalls lediglich an den Ost- und Südfassaden von Haus Nr. 7 max. 2 dB(A) überschritten. Diese minimale Überschreitung an einzelnen Fassaden löst keinen erhöhten Aufwand an Lärmschutzmaßnahmen aus. Es ist damit zu rechnen, dass die gewerblichen Lärmeinwirkungen an dieser Stelle durch den Verkehrslärm der L 530 überlagert werden.

Die im Bebauungsplan aufgrund des Verkehrslärms festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen reduzieren im Übrigen auch die gewerblichen Lärmeinwirkungen, so dass hierdurch die vorstehend angeführten Überschreitungen ebenfalls gemindert werden und deshalb auch bei einer fiktiven Einstufung des Gebiets als WA nicht mit einer Überschreitung der Richtwerte der TA-Lärm zu rechnen ist.

Zudem wird auf die Aussage im Schallgutachten verwiesen, dass die Grundlagen für die Berechnungen und auch die Berechnungsverfahren stets zu höheren Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft führen als sie sich dann später in der Praxis tatsächlich einstellen.

Die Immissionsrichtwerte für seltene betriebliche Schallimmissionen gelten für Mischgebiete und Wohngebiete gleichermaßen. Insofern wären hier bei einer Einstufung als Wohngebiet ebenfalls keine höheren Anforderungen an den Schallschutz zu stellen.

Verkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden durch den von der Haßlocher Straße ausgehenden Verkehrslärm insbesondere an den nördlichen, östlichen und südlichen Fassaden der Gebäude entlang der Haßlocher Straße teils erheblich, an einzelnen Fassaden tags bis zu max. 14 dB(A) und nachts bis zu max. 13 dB(A) überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand (welche mehrere Meter hoch sein müsste) kommen hier jedoch aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage. Eine solche einschließend wirkende Abschirmung im baulichen Bestand würde das städtebauliche Erscheinungsbild entlang der Haßlocher Straße maßgeblich beeinträchtigen. Hinzu kommt, dass eine wirtschaftlich gebotene Ausnutzung des Grundstücks dann nicht verwirklicht werden kann und die Grundstücke praktisch unverkäuflich wären.

Da durch die Planung ein bereits vorbelasteter Bereich überplant wird, der bereits zum Wohnen genutzt wird, können die Werte der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Im Schallgutachten sind die Lärmpegelbereiche an allen betroffenen Hausfassaden bestimmt. Durch passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 wird dennoch ein verträgliches Wohnen gewährleistet. Dies geschieht zum einen durch eine optimierte Grundrissanordnung und den Verzicht auf Fenster in einzelnen Geschossen, um die Anzahl der beeinträchtigten Wohn- und Schlafräume zu minimieren. Zusätzlich werden die baulichen Außenwandteile sowie die Fenster entsprechend der festgestellten Lärmpegelbereiche angelegt und bei Schlafräumen sowie Kinderzimmern Konstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen vorgesehen.

In Kapitel 5 des Schallgutachtens (Anlage 3) sind die einzelnen Anforderungen ausführlich erläutert. Zusätzlich sind die im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) zeichnerisch dargestellt.

Schullärm

Hinsichtlich möglicher Lärmbeeinträchtigungen auf die geplante Wohnbebauung durch die angrenzende Schule wurde eine zusätzliche schalltechnische Untersuchung (siehe Anlage 5) durchgeführt.

Dabei wurde festgestellt, dass selbst bei einer (hypothetischen) insgesamt vierstündigen Nutzung pro Tag des gesamten Freigeländes der Grundschule Meckenheim, im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von weniger als 53 dB(A) der Orientierungswert der DIN 18005 für Misch- als auch für Wohngebiete sicher eingehalten wird und somit keine zusätzlichen Maßnahmen gegen die Geräuscheinwirkungen aus dem Schulbetrieb erforderlich sind.

6.2 Soziale Auswirkungen

Die Planung besitzt positive Auswirkungen hinsichtlich der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung, der Schaffung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen sowie der Eigentumbildung. Durch die zusätzliche Wohnnutzung wird der Ortskern insgesamt aufgewertet und es sind langfristig günstige Wirkungen auf die Bevölkerungsstruktur und die Sicherung des Ortsteils als attraktiver Wohnstandort zu erwarten.

6.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

6.3.1 Abwasserentsorgung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau von 15 Doppelhaus- bzw. Reihenhausteilen. Außerdem gehören 15 Carports, 17 Stellplätze und eine Zufahrt mit Anliegerstraße zu dem zu entwässernden Grundstück.

Das Schmutzwasser der insgesamt 15 Wohneinheiten wird geradlinig in Richtung Haßlocher Straße geführt, wobei über 3 Stichkanäle jeweils 5 Wohneinheiten gefasst werden. Diese werden parallel zur Haßlocher Straße auf einen Übergabeschacht geführt, um von dort zusammengefasst in die öffentliche Kanalisation eingeleitet zu werden.

Gemäß der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Deidesheim vom 23.12.2015 kann das Schmutzwasser bedenkenlos in die angrenzende Mischwasserkanalisation in der Haßlocher Straße eingeleitet werden.

Bezüglich der gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgeschriebenen ortsnahen Versickerung des Niederschlagswassers wurde eine bodentechnische Untersuchung für den Umfang des Plangebietes durchgeführt (Anlage 6). Aufgrund der festgestellten hydraulischen Durchlässigkeit der auf der Untersuchungsfläche vorhandenen sandigen und schluffigen Terrassensedimente ist eine Versickerung in diesen Böden nicht möglich. Daher muss auch das unbelastete Niederschlagswasser über ein innerhalb des Plangebietes verlaufendes Trennsystem in den Mischwasserkanal der Haßlocher Straße eingespeist werden.

Die durchgeführte „Berechnung nach Kostra“ zeigt, dass bei einem 20-jährlichen Regenereignis das erforderliche Retentionsvolumen 9,5 m³ beträgt, beim 100-jährlichen Regenereignis liegt dieser Wert 19,3 m³. Hierbei sind für die Garagen Abflussbeiwerte von 0,5 zu Grunde gelegt, die durch eine extensive Dachbegrünung erreicht werden.

Im Hinblick auf die Kapazität des im Bereich der Haßlocher Straße befindlichen Mischwasserkanals sowie des weiterführenden Kanalnetzes ist in der Folge eine Abstimmung mit den VG-Werken Deidesheim hinsichtlich des zulässigen Einleitenvolumens - insbesondere bezüglich der maximalen Einleitmenge des Oberflächenwassers - erfolgt.

Unter Berücksichtigung des Generalentwässerungsplans der VG Deidesheim ist hierbei festzustellen, dass das örtliche Kanalnetz zur Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers aus dem Plangebiet ausreichend dimensioniert ist.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers wird es erforderlich werden, die Einleitmenge auf max. 60 l/s zu begrenzen. Größere Zuflüsse müssen gedrosselt werden, eine Rückhaltung für ein 20-jähriges Regenereignis ist zu gewährleisten.

Für die vorstehenden Anforderungen ist ein hydraulischer Nachweis im Zuge eines gesonderten Entwässerungskonzeptes für die geplante Bebauung zu erbringen und eine separate Entwässerungsgenehmigung auf dieser Grundlage bei den VG-Werken zu beantragen. Im Zuge der Beantragung wird geprüft, ob die festgelegte max. Einleitmenge von 60 l/s komplett über einen Staukanal realisiert werden kann oder ob eine/mehrere Zisterne(n) mit Drossel zum Einsatz gelangen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine getrennte Ableitung für das Schmutz- und Oberflächenwasser bereits berücksichtigt. Ferner wurde vor der Einleitestelle zum Hauptkanal eine Drosselung durch eine Zisterne dargestellt.

Die Rückstauenebene befindet sich wahrscheinlich auf dem Niveau des Kellers, dies kann allerdings erst zweifelsfrei festgestellt werden, wenn die Höheneinordnung der Häuser erfolgt ist. Hebeanlagen sind für die dort vorgesehenen Waschmaschinenanschlüsse wahrscheinlich nicht erforderlich, allerdings müssen diese Ablaufstellen in geeigneter Weise gegen die Gefahren des Rückstaus gesichert werden.

6.3.2 Wasserversorgung

Der Anschluss des Gebietes an die bestehende Trinkwasserversorgung in der Haßlocher Straße ist möglich, dies wurde vom Vertreter der Verbandsgemeindewerke Deidesheim bestätigt.

Auch der zuständige Zweckverband für Wasserversorgung „Friedelsheimer Gruppe“ hat hinsichtlich der Versorgung mit Trinkwasser keine Bedenken geäußert.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist ebenfalls eine Abklärung mit dem örtlichen Wasserversorger „Friedelsheimer Gruppe“, Fußgönheim, erfolgt. Hierbei wurde bestätigt, dass gemäß der im November 2015 erstellten Löschwasserberechnung, aus dem Trinkwassernetz in der Haßlocher Straße durchgängig 96 m³ Wasser entnommen werden können. Damit ist die Löschwasserversorgung des Gebietes entsprechend gewährleistet.

6.3.3 Gas- und Stromversorgung

Nach einer ersten Abstimmung mit den Stadtwerken Neustadt wurde die Zusage erteilt, dass der Anschluss mit Gas und Strom an diesem Standort gewährleistet ist. Das Herstellen der Hausanschlüsse erfolgt dabei in enger Abstimmung und in Koordination der Stadtwerke und dem Wasserversorger „Friedelsheimer Gruppe“.

6.4 Verkehrliche Auswirkungen

Auf Grund der Planung ist nicht mit einem merklichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf die Haßlocher Straße zu rechnen. Bei einer täglichen Verkehrsmenge von 8.820 Fahrzeugen sind durch die aus dem Plangebiet auf die L 530 einfahrenden Fahrzeuge keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zu erwarten.

Der zuständige Landesbetrieb Mobilität Speyer hat in seiner Stellungnahme vom 09.06.2015 keine grundsätzlichen Einwände gegen das Bauvorhaben vorgebracht.

Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

6.5 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Das geplante Wohnquartier wertet den Ortskern von Meckenheim auf und schließt eine Baulücke.

Die konzentrierte Bebauung ist mit dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich begründet. Zudem wird durch die Vorhabenbezogenheit gesichert, dass keine Mehrgeschosswohnungsbauten entstehen können.

Die geplante Bebauung orientiert sich von der Größe der Baukörper und der Bebauungsdichte an der Ortskernbebauung der Gemeinde Meckenheim, wie sie insbesondere östlich der Haßlocher Straße und auch nördlich fortfolgend im Bereich der Steingasse zu finden ist und trägt dementsprechend einer angepassten städtebaulichen Entwicklung und einer angemessenen Nachverdichtung im Innenbereich Rechnung.

Gemäß Textfestsetzung A.2 liegt die max. Grundfläche der Einzelgebäude (inkl. Terrassen oder Wintergärten) bei 75 m² (Reihenmittelhäuser) bzw. 80 m² (bei Reihenendhäusern bzw. Doppelhaushälften). Die Gebäude sind hierbei so angeordnet, dass ausreichende Abstandsflächen der Gebäude untereinander und zu den äußeren Grenzen des Plangebietes entsprechend berücksichtigt sind. Zudem ist jedem Gebäude ein Grün- und Freiflächenbereich zugeordnet. Die Anforderungen und gesunde Wohnverhältnisse sind bei der Planung gewahrt.

7. Verfahrensübersicht

7.1 Verfahrensablauf

Aufstellungs-/Offenlegungsbeschluss	02.11.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	13.11.2015
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	13.11.2015
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB	23.11.-23.12.2015
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB, Anschreiben vom	13.11.2015
Abwägungsverfahren zu den Eingaben nach § 3 Abs. 2/ 4 Abs.2 BauGB	07.03.2016
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	11.07.2016

7.2 Beteiligung und eingegangene Stellungnahmen

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingebrachten Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen, Hinweise zu...
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung	1	1	Entwicklung aus dem FNP Schallschutz Bebauungsdichte
§ 4 Abs. 2 BauGB	35	17	12	Verkehrstechnische Belange Kataster, Bodenordnung Abwasserentsorgung Niederschlagswasserbewirtschaftung Bodenschutz Denkmalschutz Telekommunikation Radonvorkommen Pflanzfestsetzungen