

Nr. 45

Heftlage vom 01.04.97 - 02.05.97

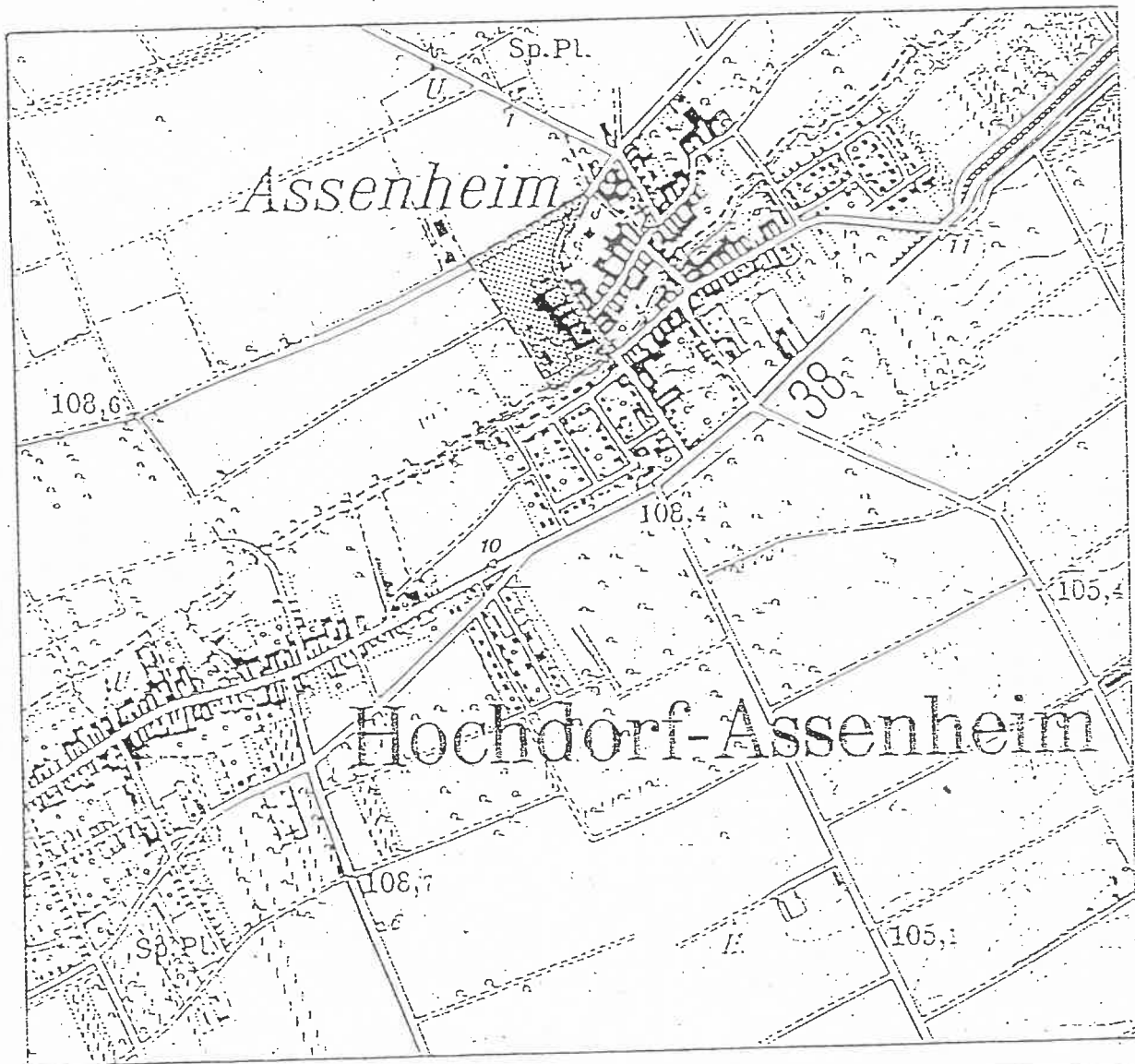
Einl. 13.02.97

Verbandsgemeindeverwaltung
Postfach 61
67123 Danksau-Grödenheim

ZUR VERFÜGUNG
DER KREISVERWALTUNG
LUDWIGSHAFEN A. RH.
VOM: 17. Dez. 1999
AZ: 63/610-13 HOCHDORF-ASSENHEIM-13-

I. Fertigung Begründung

zum Bebauungsplan "Im Obergarten" der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim



Aufgestellt:
Überarbeitet:
Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH,
Brahmsstraße 11
67655 Kaiserslautern

November 1994
Januar/März 1997

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz
Dipl.-Ing. Ch. Engel

**Begründung
Bebauungsplan "Im Obergarten"
Hochdorf-Assenheim**

G

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeines.....	1
1.1 Planungsanlaß.....	1
1.2 Aufstellungsbeschluß.....	1
1.3 Geltungsbereich.....	1
1.4 Plangebietsbeschreibung.....	2
2 Einfügung in die Gesamtplanung.....	2
3 Planungsgrundsätze.....	3
4 Festsetzungen des Bebauungsplans.....	3
4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	3
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
5 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange.....	16
5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	16
5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	16
5.3 Auslegung.....	16
5.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen.....	16
6 Abwägung.....	17
7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	18
7.1 Auswirkungen auf die Umwelt.....	18
7.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse.....	18
8 Planverwirklichung.....	18
9 Flächenangaben.....	19
10 Kosten und Finanzierung.....	19

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlaß

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer dringend benötigten Kindertagesstätte zur Erfüllung des Rechtsanspruchs auf einen Kindergartenplatz geschaffen werden; zum anderen sollen die lückenhaften Bereiche westlich der Oberstraße im Sinne einer Ortsarrondierung zur Deckung der gestiegenen Nachfrage nach Bauland in der Ortsgemeinde für eine bauliche Nutzung vorbereitet und neu geordnet werden und dadurch die z.Zt. gestalterisch unbefriedigende Ortsrandsituation eine Aufwertung erfahren. Die bestehenden dorftypischen Nutzungen sollen in diesem Zusammenhang eine planungsrechtliche Absicherung erhalten.

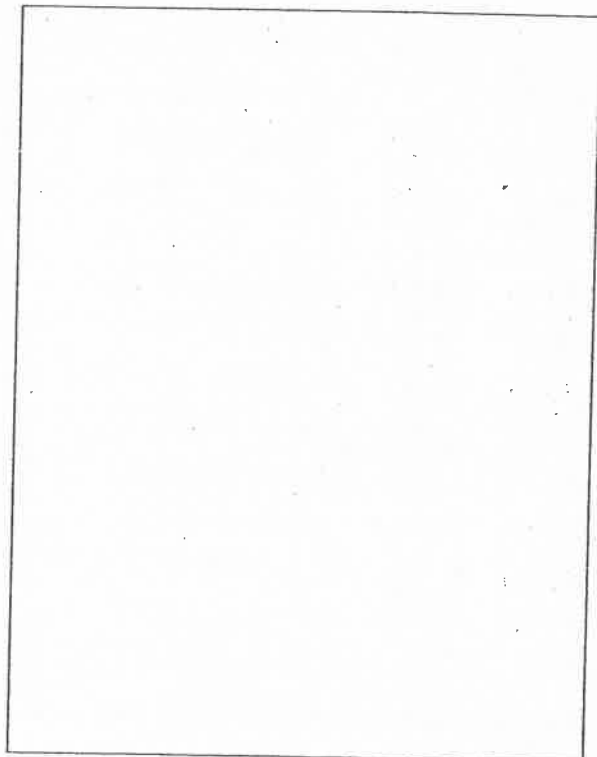
1.2 Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Im Obergarten" wurde am 06.09.1993 vom Rat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim beschlossen und gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 21.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt umrandet:

- im Norden durch die Nordgrenze des Wirtschaftsweges Deidesheimer Weg, Flurstück-Nr. 2036/3, und der kürzesten Verbindungslinie zum nordöstlichsten Punkt der Oberstraße, Flurstück-Nr. 167/11;
- im Osten durch die Ostgrenze der Oberstraße bis zur Nordgrenze der Marlach;
- im Süden durch die Nordgrenze der Marlach bis zur Westgrenze des ersten westlich von der Oberstraße liegenden Wirtschaftsweges, Flurstück-Nr. 2005/3;
- im Westen durch die Westgrenze des Wirtschaftsweges, Flurstück-Nrn. 2005/2 und 2005/3, verlängert bis zur Nordgrenze des Wirtschaftsweges Deidesheimer Weg, Flurstück-Nr. 2036/3.



1.4 Plangebietsbeschreibung

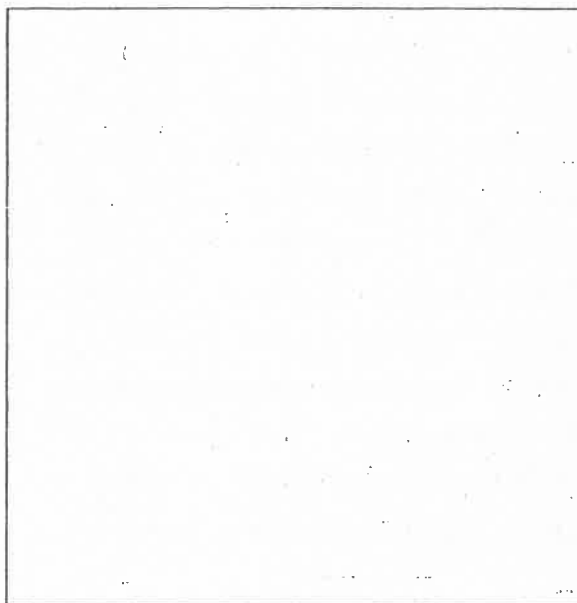
Das Bebauungsplangebiet umfaßt einen ca. 3,65 ha großen, zum Teil bereits bebauten Bereich in der Gewanne "Im Obergarten" westlich der Oberstraße im Ortsteil Assenheim der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim.

Der Bebauungszusammenhang ist durch den Abriß eines Anwesens im südlichen Teil des Plangebiets in der jüngeren Vergangenheit sowie durch die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im nördlichen Teil des Plangebiets unterbrochen. Die vorhandene Bebauung ist in der Regel zweigeschossig und vorwiegend durch die Haus-Hof-Bauweise geprägt. Das Nutzungsspektrum ist einem Dorfgebiet entsprechend vielfältig; u.a. ist auch ein Dachdeckerbetrieb vorhanden. Im Nordwesten an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Aussiedlungsbetrieb.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan im wesentlichen als Dorfgebiet (MD) mit Ortsrandeingrünung im nördlichen Bereich dargestellt. Im Süden des Plangebietes ist weiterhin eine Grünfläche entlang der Marlach als Bestandteil einer örtlichen Grün- vernetzung vorgesehen.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) fest, wobei die landespflegerischen Zielvorstellungen im Flächennutzungsplan durch die Ausweisung von Grünflächen Berücksichtigung finden. Lediglich im Norden des Plangebietes im Eckbereich Deidesheimer Weg / Oberstraße sieht der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke als Standort für den Bau einer Kindertagesstätte vor. Derartige Vorhaben sind auch nach § 5 Abs.2 Nr.7 BauNVO in einem Dorfgebiet allgemein zulässig.



Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§8 Abs.2 BauGB), wird damit Rechnung getragen.

3 Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die Ortsarrondierung eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu schaffen.

Die Planung soll eine umgehende Realisierung der Kindertagesstätte ermöglichen und im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes die Bildung von Bauabschnitten zulassen.

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen. Dabei sind insbesondere die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen als auch der nordwestlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Aussiedlungsbetrieb und die zwei, im Osten des Geltungsbereiches gelegenen, vorhanden landwirtschaftlichen Betriebe zu berücksichtigen.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung

Für die Errichtung der Kindertagesstätte ist im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

Ansonsten ist als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ein Dorfgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt zum einen die bestehende Situation in diesem Bereich von Hochdorf-Assenheim, die geprägt ist durch das Nebeneinander vielfältiger dorftypischer Nutzungen (Landwirtschaft, Handwerk, Dienstleistung, Wohnen); zum anderen soll durch die Ausweisung als Dorfgebiet den künftigen Bewohnern verdeutlicht werden, daß das Wohnen gegenüber den dorfgbietstypischen Nutzungen keinen bevorzugten Schutz vor Immissionen beanspruchen kann. Die Festsetzung als Dorfgebiet dient auch der planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Dachdeckerbetriebs als der Versorgung des Dorfgebiets dienender Handwerksbetrieb.¹

¹ vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO: "Die der Versorgung des MD-Gebiets dienenden Handwerksbetriebe sind unabhängig von ihrem Störgrad zulässig. Soweit sich derartige Handwerksbetriebe an die üblichen werktäglichen Arbeitszeiten halten, können ihnen nicht – etwa wegen einer benachbarten Wohnnutzung – Lärminderungsmaßnahmen auferlegt werden."

Der Katalog der zulässigen Nutzungen ist folgendermaßen eingeschränkt:

Auf der Grundlage des § 1 Abs.5 Nr.1 BauNVO sind Nutzungen nach § 5 Abs.2 Nr.7 BauNVO (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) als ausnahmsweise zulässig und Nutzungen nach § 5 Abs.2 Nr.9 BauNVO (Tankstellen) als unzulässig festgesetzt. Auf der Grundlage des § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind Nutzungen nach § 5 Abs.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) als unzulässig festgesetzt.

Im westlich an die bestehende Scheunenzonen angrenzenden Baufenster sind auf der Grundlage des § 1 Abs.9 BauNVO nur den Hauptnutzungen zugeordnete Betriebs- und Wirtschaftsgebäude sowie Nebenanlagen zulässig.

Im direkt an die Ausgleichsfläche 'A' angrenzenden Baufenster nördlich der Planstraße 'A' sind auf der Grundlage des § 1 Abs.9 BauNVO nur den Hauptnutzungen zugeordnete Betriebs- und Wirtschaftsgebäude sowie Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

Sinn und Zweck dieser Festsetzung ist es, im Plangebiet ein möglichst breites Nutzungsspektrum zu ermöglichen. Vergnügungsstätten (§ 5 Abs.3 BauNVO) und Tankstellen (§ 5 Abs.2 Nr.9 BauNVO) sind im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen, da sie aus städtebaulich-funktionalen Gründen sowie aufgrund des mit derartigen Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommens in diesem Teilbereich des Gemeindegebietes nicht sinnvoll und mit dem bestehenden Gebietscharakter auch nicht vereinbar sind. Im Dorfgebiet (MD) sind Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5 Abs.2 Nr.7 BauNVO) nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, um den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten und gleichzeitig unter Beachtung des Ausnahmestandes ein gewisses Maß an Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

Die Beschränkung auf Betriebs- und Wirtschaftsgebäudezonen in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes erfolgte im Kernbereich unter Berücksichtigung vorhandener Nutzungsstrukturen für betriebliche Erweiterungen, im nordwestlichen Randbereich aus Gründen des Immissionsschutzes.

Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Dorfgebietes (§5 Abs.1 Satz 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

- Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der maximalen Trauf-/Firsthöhe bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 für die Haus-Hof-Gruppen orientiert sich an der Obergrenze des § 17 Abs.1 BauNVO, um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung zu gewährleisten. Im restlichen Dorfgebiet sind die Grundflächenzahlen aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden reduziert und – ebenso wie die Geschoßflächenzahlen – unter Berücksichtigung des jeweils angestrebten Nutzungszwecks differenziert festgesetzt. Die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse² i.V.m. der Festsetzung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhe berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft. Für die westlich an die Scheunenzone und an die Ausgleichsfläche 'A' angrenzenden Baufenster, die zur Unterbringung von Betriebs- und Wirtschaftsgebäuden vorgesehen sind, ist die höchstzulässige Trauf- und Firsthöhe reduziert, um zum einen die gestalterisch bedeutsame Wirkung des Scheunenkranzes zu erhalten und zum anderen am nördlichen Ortsrand einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu bilden.³

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,
Stellung der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplangebiet sind unterschiedliche Bauweisen festgesetzt:

- o offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO.
- g geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs.3 BauNVO.
- a₁ abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO.
Die Gebäude sind mit einer Wandseite an die seitliche Grundstücksgrenze anzubauen.
- a₂ abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO.
Die Gebäude dürfen auch an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden.

Die Bauweise ist für die bestehende Bebauung entsprechend der vorhandenen Situation festgesetzt. Die Haus-Hof-Bebauung soll in ihrer historischen Form erhalten bleiben. Für die neugeplanten Baugrundstücke ist im wesentlichen die offene Bauweise festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung im Ortsrandbereich zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen.

² zum Vollgeschoßbegriff s. §2 Abs.4 LBauO

³ Da längerfristig die Siedlungsentwicklung wohl Richtung Westen erfolgen wird, ist dort eine höhenmäßige Abstufung der Bebauung zur Landschaft hin nicht erforderlich.

Mit der damit verbundenen Möglichkeit, die Häuser als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten, sind vielfältige Bauformen gegeben.

Für das an die Ausgleichsfläche 'A' angrenzende Baufenster für Betriebs- und Wirtschaftsgebäude ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine Abschirmung zum Aussiedlerhof nordwestlich des Plangebietes zu erreichen; ersatzweise können auch bis zu 3,0 m hohe Einfriedungen errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im wesentlichen durch Baugrenzen bestimmt, um einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Baulinien sind im Bestandsgebiet lediglich dort festgesetzt, wo es aus stadtgestalterischen Gründen unbedingt notwendig ist. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, so daß auch den Nutzungen im Bestandsgebiet noch Entwicklungsmöglichkeiten bleiben.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Angabe der Hauptfirstrichtung vorgegeben. Dabei wurde dem historischen Straßenbild entsprechend insbesondere auf eine giebelständige Ausrichtung der Hauptgebäude zur Oberstraße Wert gelegt. Zur Landschaft hin wurde in Anlehnung an das historische Ortsbild die Traufständigkeit gewählt.

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für die an die Ausgleichsfläche 'A' angrenzenden Grundstücke, für die im rückwärtigen Bereich Baufenster für Betriebs- und Wirtschaftsgebäude, Nebenanlagen und Garagen festgesetzt sind, ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf das rückwärtige Baufenster eingeschränkt, um diese aus Immissionsschutzgründen vorgesehene eingeschossige Gebäudezone optimal zu nutzen und über die seitlichen Abstandsflächen die Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich zu gewährleisten.

Durch die Festsetzung, daß Garagen von der Straßenbegrenzungslinie auf der Einfahrtseite grundsätzlich einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten müssen, wird Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage geschaffen, damit das Fahrzeug zum Öffnen der Garagentore nicht auf der Fahrbahn stehen bleiben muß (Verkehrssicherheit); gleichzeitig werden zusätzliche Stellplätze vor den Garagen ermöglicht.

Lediglich entlang der Oberstraße sind aus Gründen der Ortsgestalt sowie aus Immissionsschutzgründen Garagen ausnahmsweise auch in einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

- Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um unerwünschte Umstrukturierungen der dörflichen Eigenart des Gebietes durch eine übermäßige Verdichtung zu verhindern und zu vermeiden, daß sich die Situation aufgrund der gegebenen Vorbelastung noch verschärft, wird auf der Grundlage des § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei beschränkt. Diese Festsetzung trägt überdies zu einer Minimierung des Eingriffs im landespflegerischen Sinne bei, da eine geringere Versiegelung durch die erforderlichen Stellplätze und die sonstige bauliche Ausnutzung zu erwarten ist.

- Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Oberstraße aus über zwei Stichstraßen, die mit einem Querschnitt von 6,0 m sowohl das Parken am Straßenrand als auch gleichzeitig den Begegnungsfall Pkw/Pkw ermöglichen. Die Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraßen ist für Pkw ausreichend dimensioniert; eine größere Dimensionierung für Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich, da diese den anschließenden Wirtschaftsweg als Umfahrt benutzen können.⁴ Aufgrund des zukünftig vorwiegenden Wohncharakters im Bereich der Stichstraßen ist für diese ein verkehrsberuhigter Ausbau im Sinne einer Mischfläche vorgesehen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll der Teilbereich der Oberstraße vor der Kindertagesstätte als "Tempo-30-Zone" eingerichtet werden. Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit ist die Verkehrsführung der Oberstraße im Einmündungsbereich der Planstraße 'A' geringfügig abgeändert; die entstehende Biegung trägt gleichzeitig zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten bei. Um die Übersichtlichkeit auch im Einmündungsbereich der Planstraße 'B' zu gewährleisten; ist die vordere Baugrenze der Eckgrundstücke von der Oberstraße zurückgesetzt.

Das bestehende Wirtschaftswegesystem bleibt in der derzeitigen Form erhalten. Für den Hauptwirtschaftsweg "Deidesheimer Weg" ist im Bereich des Bebauungsplanes in südlicher Richtung eine Verbreiterung von einem Meter festgesetzt, um die Begegnung landwirtschaftlicher Fahrzeuge nördlich des Baugebietes zu erleichtern und damit unnötige Lärm- und Staubemissionen zu vermeiden.

Die entsprechende Fläche kann als befahrbarer Verkehrsgrünstreifen angelegt werden, da im weiteren Verlauf des Wirtschaftsweges eine Verbreiterung gegenwärtig nicht zur Diskussion steht.

⁴ u.U ist der entsprechende Teilbereich des Wirtschaftsweges ausreichend zu befestigen (Schotterbelag o.ä).

• Ver- und Entsorgung

Die Anschlußmöglichkeit zur Ver- und Entsorgung des Gebietes besteht über die Oberstraße. Die notwendigen Leitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden, so daß eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich ist. Zur Entwässerung des Neubaugebiets ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit der Anschluß an das bereits bestehende Trennsystem vorgesehen.

Zur Realisierung des nördlichen Bauabschnittes (Bereich der Planstraße 'A') ist die Abwasserleitung des nordwestlich des Plangebietes gelegenen Aussiedlerbetriebes, die gegenwärtig das Neubaugebiet über das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 61/1 quert, im Bereich des Wendeplatzes der Planstraße 'A' an die herzustellende Entwässerungsleitung anzuschließen.

In Abstimmung mit den VG-Werken wurde in der Grünfläche im Einmündungsbereich des Deidesheimer Weges in die Oberstraße der Standort für eine Trafostation festgesetzt. Bei der Errichtung ist der Erhaltenswerte Baumbestand zu schützen, dies kann durch die Zugänglichkeit der Fläche vom Deidesheimer Weg aus erreicht werden.

• Oberflächenwasserbeseitigung

Die nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswässer sollen aus wasserrechtlichen Gründen nach Möglichkeit im Gebiet verbleiben, da sich auch durch Rückhaltung als Brauchwasser, durch geringere Versickerung oder Verdunstung der Abfluß reduziert. Im Zuge der Realisierung des Baugebietes ist darauf hinzuwirken, das Oberflächenwasser, soweit es nicht auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten werden kann, in die Grünflächen, die als Ausgleichsflächen festgesetzt sind, einzuleiten und über einen Notüberlauf über eine Mulde in den Grünflächen und eine Rinne im Wirtschaftsweg FI-Nr. 2005/2 und 3 der Marlach bzw. dem geplanten, der Marlach vorgelagerten, Retentionsraum zuzuführen. Diese Problematik wurde bereits mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft besprochen. Die Durchführung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Amt und der VG-Verwaltung.

Zur Schaffung eines ausreichenden Rückstauvolumens im südlichen Bereich des Baugebietes ist ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren eingeleitet, hierin einbezogen ist neben der als Ausgleichsfläche 'B' festgesetzten Grünfläche im südlichen Geltungsbereich, ein weiterer, 12 m breiter, Streifen entlang der Marlach, der sich ca. 220 m nach Westen erstreckt. Durch die Schaffung dieses Retentionsraumes wird der Hochwassergefahr für die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücksflächen entgegengewirkt. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Erweiterung des Querschnittes des Brückendurchlasses an der Oberstraße hinzuweisen, der durch die Demontage von Rohrleitungen erreicht wurde.

Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens wird planerisch vorgesehen, die Fläche zu einem Feucht- Trockenbiotop zu entwickeln; darüber hinaus bietet sich auch die Möglichkeit der Schaffung einer Fußwegeverbindung zum Baugebiet "Am Oberweg", wobei dann eine kleinere Fußgängerbrücke über die Marlach notwendig wird. Die Einzelheiten zum Retentionsraum, auch die der landespflegerischen Belange, werden, wie bereits erwähnt, durch das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren geregelt.

- Grünordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden; dazu gehören auch die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Der durch die Bebauung der Grundstücke verursachte Eingriff in Natur und Landschaft soll gemäß der Zielsetzung der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim auf den jeweiligen Grundstücksflächen ausgeglichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen gemildert werden, der Eingriff durch die Erschließungsmaßnahmen hingegen auf öffentlichen Grünflächen.

Als Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs, die Bestimmung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und letztendlich für die gemeindliche Abwägung wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet.

Als Ergebnis des landespflegerischen Planungsbeitrages können folgende Kernaussagen festgehalten werden:

"Die Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche durch die geplanten Verkehrswege sowie der Verlust von ökologisch bedeutsamen Strukturen kann im Rahmen der ausgewiesenen Ausgleichs- und Ersatzflächen jeweils im Norden und Süden des Plangebietes kompensiert werden."⁵

"Eine Kompensation der Neuversiegelung durch die geplante Bebauung kann im Planungsraum nur vollständig erfolgen, wenn die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu 50% mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden, so daß gegenüber der ursprünglich als Acker genutzten Fläche eine ökologische Aufwertung erzielt wird."⁶

Durch die Übernahme der maßgeblichen Vorschläge im Grünordnungsplan zur Kompensation der durch die Bebauung und Versiegelung verursachten Eingriffe als Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff weitestgehend als ausgeglichen angesehen werden. Im übrigen ist auch auf die landespflegerischen Maßnahmen zu verweisen, die im Zusammenhang mit dem für den wasserwirtschaftlichen Ausgleich eingeleiteten Planfeststellungsverfahren, vorgesehen werden.

Sowohl im südlichen Bereich des Plangebietes als auch im nördlichen Bereich des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche" (AGF) ausgewiesen. Diese sollen mehrere Funktionen erfüllen:

⁵ Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan, S. 9

⁶ Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan, S. 9

Auf der nördlichen Grünfläche (Ausgleichsfläche 'A') sollen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durch die Herstellung der Planstraße 'A' und den damit verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich werden, durchgeführt werden. Gleichzeitig dient diese Fläche zur Ortsrandeingrünung⁷ und gewährleistet den aufgrund der Immissionsituation erforderlichen Abstand zwischen dem landwirtschaftlichen Aussiedlungsbetrieb (bzw. dem Deidesheimer Weg) und der nächstgelegenen Wohnbebauung.⁸

Auf der südlichen Grünfläche (Ausgleichsfläche 'B') sollen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durch die Herstellung der Planstraße 'B' und den damit verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich werden, durchgeführt werden. Dabei ist darauf zu achten, daß Laubbäume und Gehölzgruppen im nördlichen Randbereich angelegt werden, um eine künftige naturnahe Gestaltung der Marlach nicht zu behindern. Ebenso soll der Bereich entlang der Marlach zum Aufbau einer örtlichen Biotopvernetzung von Bebauung freigehalten werden. Dem Planfeststellungsverfahren entsprechend wurde festgesetzt, daß die Ausgleichsfläche 'B' zu einem Feucht- Trockenbiotop zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten ist, um damit eine Abstimmung der Verfahrensinhalte zu erreichen.

Zur freien Landschaft hin ist im Westen am Rande des Wirtschaftsweges ein 3,0 m breiter Grünstreifen vorgesehen und in Ergänzung dazu ein 2 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der Grundlage des § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB auf den angrenzenden Neubaugrundstücken festgesetzt, um eine im Sinne der Landespflege ausreichende Ortsrandeingrünung zu erreichen. Im Zuge einer künftigen Siedlungserweiterung können die Ausgleichsflächen sinnvoll vernetzt werden, indem auf der gegenüberliegenden Seite des Wirtschaftsweges ebenfalls ein Grünstreifen angelegt wird.

Zur Kompensation des Eingriffs durch die Kindertagesstätte wird im Grünordnungsplan eine Eingrünung des Gebäudes mit einem mindestens 1,5 m breiten Pflanzstreifen und eine Eingrünung des nach Südwesten hin orientierten Freibereichs mit einem mindestens 4,0 m breiten Gehölzstreifen vorgeschlagen. Eine entsprechende Eingrünung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Desweiteren ist das Anpflanzen großkroniger Laubbäume unter Bezugnahme auf das tatsächliche Maß der Versiegelung vorgeschrieben, wobei die auf der Stellplatzfläche festgesetzten Einzelbäume angerechnet werden können. Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sollten die Stellplätze möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien (zB. Rasengittersteine o.ä.) hergestellt werden.

Zur Kompensation des Eingriffs auf den privaten Baugrundstücken ist für diese bestimmt, daß mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Angesichts verhältnismäßig geringer

⁷ vgl. Darstellungen des Flächennutzungsplans zur Ortsrandeingrünung

⁸ s. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanung "Im Obergarten"

Grundflächenzahlen in Verbindung mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude, die auch zu einer geringeren Versiegelung durch erforderliche Stellplätze und Nebenanlagen führt, erscheint diese Festsetzung vertretbar.

Der die Örtlichkeit prägende Baumbestand auf der bestehenden Grünfläche im Einmündungsbereich des Deidesheimer Wegs in die Oberstraße wird erhalten; die Fläche ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Ebenso ist ein erhaltenswerter Baum am Westrand des Plangebietes festgesetzt.

Weiterhin sind in den Planstraßen 'A' und 'B' anzupflanzende Bäume unter Berücksichtigung möglicher Grundstückseinfahrtsbereiche zur Gliederung des Straßenraums und zur Betonung des verkehrsberuhigten Charakters vorgesehen. Zur Sicherung einer möglichst raschen optischen und funktionalen Wirksamkeit ist für die anzupflanzenden Einzelbäume ein Mindeststammumfang festgesetzt.

- Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen durch die Ackerbewirtschaftung, die aufgrund betriebswirtschaftlicher Erfordernisse auch nachts erfolgt (Ernte, Berieselung etc.) vorbelastet.⁹ Diese in der gesamten Region übliche und auch notwendige Form der Ackerbewirtschaftung muß im gegenwärtigen Maße auch weiterhin möglich sein, um die Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe nicht zu gefährden.

Zur genauen Bestimmung der Beeinträchtigung des Plangebietes durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich nordwestlich des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.^{10 11}

Die Untersuchung ergab, daß die Immissionen im wesentlichen durch die Verkehrsemissionen der Oberstraße und des Deidesheimer Wegs bestimmt werden, während die Emissionen durch die Betriebsabläufe auf dem Hofgelände am Tag nur von untergeordneter Bedeutung

⁹ Nach Erfahrungswerten in anderen Baugebieten, die zur Beurteilung der vorliegenden Situation herangezogen werden können, führen die Beregnungsanlagen in einem Abstand von 15 m zu Beurteilungspegeln von ca. 50 – 53 dB(A), die Bewirtschaftung zu Beurteilungspegeln von ca. 60 – 64 dB(A).

¹⁰ s. Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO: "Im Hinblick auf den Bestandsschutz muß nach dem Gebot der Rücksichtnahme grundsätzlich die neu hinzukommende Nutzung auf den materiell rechtmäßigen Bestand Rücksicht nehmen. Der Veranlasser der neu hinzukommenden Nutzung hat die notwendigen Schutzmaßnahmen daher selbst zu vertreten bzw. gegen sich gelten zu lassen. ... Durch geeignete Festsetzung zum Schutz – jedoch zu Lasten der Wohnnutzung – sowie durch Kenntlichmachung der Vorbelastung im B-Plan ist sicherzustellen, daß der Betrieb nicht in seiner Nutzung eingeschränkt wird oder nachträglichen Immissionsschutzanforderungen nachkommen muß."

¹¹ Die an der Oberstraße gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe wurden nicht in die Untersuchung einbezogen, da sie aufgrund ihrer Lage dem bestehenden Dorfgebiet zuzuordnen sind, welches gemäß § 5 Abs.1 BauNVO u.a. sowohl der Unterbringung landwirtschaftlicher Wirtschaftsstellen als auch dem Wohnen dient.

sind und lediglich nachts im näheren Einwirkungsbereich des Gehöfts einen stärkeren Einfluß auf die Immissionsituation haben als die verkehrsbedingten Emissionen.¹²

Die Kernaussagen der Untersuchung lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- a) Tagsüber kommt es in keinem Immissionspunkt zu einer Überschreitung des nach der DIN 18005 für Dorfgebiete maßgeblichen Tag-Orientierungswertes von 60 dB(A).¹³ Unter Zugrundelegung der über den gesamten Nachtzeitraum gemittelten Verkehrsbelastung für die Oberstraße und den Deidesheimer Weg kommt es lediglich in einem Immissionspunkt zu einer geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes um 1 dB(A).
- b) Erfolgt die Immissionsberechnung aber unter Berücksichtigung des Kriteriums der lautesten Nachtstunde (zwischen 5 und 6 Uhr), so erhöhen sich die Immissionspegel um durchschnittlich 10 dB(A). Dabei kommt es entlang der beiden Straßen in einem Bereich von ca. 30 m zu Überschreitungen der maßgeblichen Nacht-Orientierungswerte von 50 dB(A).¹⁴

Die Vorbelastung des Gebiets sowie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind folgendermaßen in der Planung berücksichtigt:

Die geplante (Wohn-) Bebauung hält vom Deidesheimer Weg einen ausreichenden Abstand ein, damit die maßgeblichen Nacht-Orientierungswerte eingehalten werden.

Die Abstandsfläche wird teilweise als Ausgleichsfläche genutzt, teilweise ist sie Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte. Der Standort der Kindertagesstätte im Eckbereich Deidesheimer Weg / Oberstraße ist aus Immissionsschutzgründen unbedenklich, da diese lediglich tagsüber betrieben werden wird.

Darüberhinaus ist entlang dieser Ausgleichsfläche auf den Baugrundstücken eine Gebäudezone für Betriebs-, Wirtschafts- und Nebengebäude in geschlossener Bauweise festgesetzt, wobei Fenster und Türen zur Ausgleichsfläche hin nicht zulässig sind.¹⁵ Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit werden ersatzweise 3,0 m hohe Einfriedungen zugelassen. Diese Festsetzung soll sicherzustellen, daß der landwirtschaftliche Aussiedlungsbetrieb auch bei notwendigen Erweiterungen nicht in seiner Nutzung eingeschränkt wird oder nachträglichen Immissionsschutzanforderungen nachkommen muß. Staubeinwirkungen sollen durch diese Gebäudezone in Verbindung mit einer intensiven Begrünung der Ausgleichsfläche und der Verbreiterung des Wirtschaftsweges weitestgehend abgehalten werden.

¹² Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanung "Im Obergarten", S. 19

¹³ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanung "Im Obergarten", S. 17

¹⁴ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanung "Im Obergarten", S. 23

¹⁵ Die Anordnung von Fenstern und Türen wird, da die Gebäudezone direkt an die Ausgleichsfläche angrenzt, auch von der Landespflege abgelehnt.

Von einem Abrücken der geplanten Bebauung von der Oberstraße wird aus städtebaulichen / stadtgestalterischen Gründen abgesehen.¹⁶ Durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen für die neu zu errichtenden Gebäude werden erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen ausgeschlossen.

Aus Gründen der Vorbelastung und der bestehenden emittierenden Betriebe im Plangebiet sowie im Sinne einer vorsorgenden Planung sind im übrigen für das gesamte Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen für neu zu errichtende Gebäude festgesetzt.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan auf die Vorbelastung des Plangebietes hingewiesen, um den künftigen Bewohnern zu verdeutlichen, daß auf die Bedürfnisse und Erfordernisse der Landwirtschaft in diesem Teilbereich der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim besondere Rücksicht zu nehmen ist.

Weitere Einzelheiten, die letztendlich die Festsetzung von Immissionsschutzvorkehrungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB begründen, sind der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanung "Im Obergarten" der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim zu entnehmen.

¹⁶ Hierzu ist anzumerken, daß das BVerwG grundsätzlich keine Bedenken gegen eine in einen vorbelasteten Bereich herärückende Wohnbebauung hat, wenn die Zumutbarkeitsgrenze des § 5 Abs.1 BImSchG eingehalten wird und die Wohnnutzung keiner stärkeren Vorbelastung ausgesetzt sein wird als eine bereits vorhandene Wohnnutzung (BVerwG, Urteil v. 30.09.83 - 4 C 74.78 -, Urteil v. 16.03.84 - 4 C 50.80 -).

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachgauben sowie zur Fassadengestaltung sind erforderlich, um im Zuge der Bebauung des Gebietes ein weitgehend einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild zu erhalten, das sich in das bestehende Ortsbild einfügt.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Vorgärten soll zum einen eine Aufwertung des Straßenraumes durch eine ansprechende Grüngestaltung bewirken und damit den verkehrsberuhigten Charakter betonen, zum anderen soll eine klar ablesbare Übergangszone zwischen dem öffentlichen Bereich (Straße) und dem privaten Bereich (Wohnung) gebildet werden. Diesem Zweck dient auch die Beschränkung der Einfriedungshöhe vor der vorderen Baugrenze (straßenseitig) auf max. 1,20 m. Entlang der Oberstraße und ersatzweise für die geschlossene Bauweise im Bereich der Betriebs- und Wirtschaftsgebäudezone entlang der Ausgleichsfläche 'A' werden aus Immissionsschutzgründen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 3,0 m zugelassen, während sich im übrigen Plangebiet die zulässige Höhe der Einfriedungen nach den Bestimmungen der Landesbauordnung richtet.

5 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB im Rahmen einer Offenlage in der Zeit vom 08.08.1994 bis zum 22.08.1994 durchgeführt.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden geprüft und soweit erforderlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 01.08.1994 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Ihnen wurde eine angemessene Frist nach Übersendung der Planunterlagen zugebilligt, innerhalb derer sie ihre Stellungnahme zu den Planungsabsichten abgeben konnten.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen von insgesamt 35 beteiligten Träger öffentlicher Belange 20 Stellungnahmen ein. Von diesen Stellungnahmen waren 8 ohne Anregungen und Bedenken. Die verbleibenden 12 Stellungnahmen gingen mit Anregungen und Bedenken ein. Alle eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken wurden geprüft und nach Abwägung gemäß Beschluß des Ortsgemeinderats vom 26.10.1994 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5.3 Auslegung

Gemäß § 3 Abs.2 BauGB lag der Bebauungsplan mit Begründung auf die Dauer von einem Monat vom 19.12.1994 bis einschließlich 20.01.1995 im Rathaus der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim in der Bauverwaltung zu jedermanns Einsicht aus.

Anregungen und Bedenken konnten während der Amtsstunden vorgebracht werden. Die TÖB wurden von dieser Auslegung informiert.

5.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen

Die im Rahmen der Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken von Bürgern (1 Einzeleinwendung und 1 Einwendung einer Interessengemeinschaft) und des Bauern- und Winzerverbandes wurden geprüft und nach Abwägung gemäß Beschluß des Ortsgemeinderats vom 31.01.1996 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

6 Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs.6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei sind die in § 1 Abs.5 BauGB genannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im konkreten Planungsfall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Immissionsschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Hochwasserschutzes
- die Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung.

Einzelheiten hierzu sind den Niederschriften der Ortsgemeinderatssitzung Hochdorf-Assenheim vom 26.10.1994 zum Tagesordnungspunkt 1 – der Behandlung der Ergebnisse aus der Anhörung der TÖB und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung – und vom 31.01.1996 Tagesordnungspunkt 10 Bebauungsplanverfahren 'Im Obergarten' (Änderungen aufgrund der Auslegung) zu entnehmen.

Dem gesetzlich vorgeschriebenen Abwägungserfordernis wurde in vollem Umfange Rechnung getragen.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im wesentlichen durch die unvermeidliche Flächenversiegelung für Verkehrsanlagen, Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen entstehen. Der Eingriff wird durch die grünordnerischen Festsetzungen weitestgehend ausgeglichen bzw. minimiert. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, daß die Bestands-erweiterungen sowie die Vorhaben im Einmündungsbereich Oberstraße / Planstraße 'B' auch auf der Grundlage des § 34 BauGB als Innenbereichsvorhaben zulässig gewesen wären und damit nicht den Eingriffstatbestand erfüllen. Ein Eingriff in das Landschaftsbild wird aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht gesehen; vielmehr ist durch die geplante Bebauung in Verbindung mit einer Ortsrandeingrünung von einer Aufwertung des Ortsrandes auszugehen. Durch den verbesserten Übergangsbereich Dorf-Landschaft wird teilweise der Tatbestand des Ausgleichs erfüllt.

7.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Im Vordergrund steht die Realisierung der Kindertagesstätte und damit die Umsetzung des Rechtsanspruchs auf einen Kindergartenplatz. Diese Maßnahme kommt hauptsächlich den Bedürfnissen von Familien und Alleinerziehenden entgegen.

Angesichts der gestiegenen Nachfrage nach Bauland wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

Weiterhin werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die bestehenden Betriebe und Nutzungen mit vertretbaren Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert. Insgesamt betrachtet sind damit die Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse positiv zu werten.

8 Planverwirklichung

Es ist vorgesehen, umgehend mit dem Bau der Kindertagesstätte zu beginnen. Das vorge-sehene Grundstück ist bereits durch die Oberstraße erschlossen. Anschließend kann ein nördlicher (Planstraße 'A') und ein südlicher Bauabschnitt (Planstraße 'B') gebildet werden. Zur Planverwirklichung sind außerhalb des Bestandsgebietes mit Ausnahme des Grundstücks für die Kindertagesstätte auf jeden Fall bodenordnende Maßnahmen erforderlich; die Flurstück-Nrn. 60 und 61/1 zählen hierbei nicht zum Bestandsgebiet.

9 Flächenangaben

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 3,65 ha und gliedert sich wie folgt auf:

- Dorfgebiet (MD) ca. 2,34 ha 64,1 %
- Gemeinbedarfsfläche ca. 0,31 ha 8,5 %
- Grünflächen ca. 0,31 ha 8,5 %
davon
 - Parkanlage ca. 0,03 ha
 - Ausgleichsflächen ca. 0,28 ha
- Verkehrsflächen ca. 0,69 ha 18,9 %
davon
 - öffentliche Straßen ca. 0,47 ha
 - Fußwege ca. 0,01 ha
 - Wirtschaftswege ca. 0,21 ha

Im Bebauungsplangebiet entstehen insgesamt 30 Neubaugrundstücke, davon eines für die Kindertagesstätte. Für die bestehenden Nutzungen sind Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Unter Zugrundelegung von durchschnittlich 1,5 Wohnungen je Einfamilienhaus und 2,3 Einwohnern je Wohnung bieten die Neubaugrundstücke Raum für rd. 100 Einwohner.

10 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Hochdorf-Assenheim werden bei der Realisierung des Gebietes – abgesehen von den Planungskosten sowie eventuellen Ansprüchen i.S.d. §§ 40 ff BauGB – Kosten entstehen für:

- Straßenbau
- Straßenoberflächenentwässerung und Kanalisation
- Wasserversorgung
- Elektroversorgung und Beleuchtung
- Grünflächen und Begrünung sowie durch Schaffung des Retentionsraumes entlang der Marlach

Es obliegt der Gemeinde, gemäß § 127 ff BauGB Beiträge zur Deckung des Erschließungsaufwands zu erheben. Die erforderlichen Finanzmittel werden je nach Umfang der Erschließungsabschnitte im Haushalt der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim bereitgestellt.

ERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs.1 BauGB. 06.09.1993
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB. 21.10.1993
3. Beteiligung der Bürger (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs.1 BauGB durch Auslegung. von:08.08.1994
bis:22.08.1994
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB. (Anschreiben, Fristende) von:01.08.1994
bis:09.09.1994
5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.2 BauGB. 26.10.1994
6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB. 23.11.1994
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB. 08.12.1994
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB. 12.12.1994
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB. 1. Auslegung 2. Auslegung
von: 19.12.1994 01.04.1997
bis: 20.01.1995 02.05.1997
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB. 1. Auslegung 2. Auslegung
01.02.1995 04.11.1998
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs.2 BauGB. 1. Auslegung 2. Auslegung
22.02.1995
02.03.1995
09.03.1995 04.01.1999
12. Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim als Satzung beschlossen. 04.11.98

Jeb. Boel
Ortsbürgermeister



13. Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauGB 15.09.99
14. Erklärung der Kreisverwaltung Ludwigshafen, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs.3 BauGB nicht geltend gemacht wird Ludwigshafen, den _____

15. Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Hochdorf-Affenheim, den _____

**Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim - Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim
Wasserwirtschaftlicher Ausgleich für das Baugebiet "Im Obergarten" und Revitalisierung der Marlach**

- Landschaftspflegerischer Begleitplan -

Nachtrag: 1. Änderung vom 28. Februar 2000

Bitte Kap. 4 - Zusammenfassung aus dem Entwurf streichen und durch folgende Änderung ersetzen:

4. Zusammenfassung

Die beschriebene Bestockung des Grabens ist als erhaltenswert einzustufen, während die sonstigen Uferbereiche und der aquatische Teil des Gewässerbiotops als naturfern zu charakterisieren ist. Unbenommen davon ist das Fließgewässer mit seinen Uferbereichen als landschaftsvernetzendes Element unbedingt erhaltenswert und Rückgrat der Biotopvernetzung.

Die vorgesehenen Umbaumaßnahmen zur Verbesserung der Strukturgüte des Fließgewässers dienen somit der Stärkung und dem Ausbau dieser Vernetzungsfunktionen und der Verbesserung der standörtlichen Biotopfunktionen und sind im Sinne der Landespflge zu begrüßen. Die Eingriffe durch das Brückenbauwerk und die sonst notwendigen Befestigungen werden durch entsprechende Materialwahl und durch die Einlage von Weidenruten und -steckhölzern minimiert. Der verbleibende Eingriff kann durch die positive Wirkung der Gesamtmaßnahme als ausgeglichen angesehen werden.

Landespflegerische Festsetzungen des Bebauungsplanes "Im Obergarten":

Die vorgelegte Planung umfasst ca. 300 m Fließstrecke. Ca. 80 m davon verlaufen innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches des Baugebietes. Hier hat der Bebauungsplan Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen. Textlich ist hierzu ausgeführt, daß die gekennzeichnete Fläche "als eine naturnah gestaltete Grünfläche anzulegen" (Anm.: Grünflächen können i.d.R. auch Wege beinhalten) bzw. "eine bachbegleitende Hochstaudenflur" zu entwickeln ist. Die nunmehr beabsichtigte Planung mit Erweiterung und Abflachung des Grabenprofils geht im landespflegerischen Sinne weit über diese Festsetzungen hinaus und entspricht eher einer "Idealvorstellung". Im Sinne der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann deshalb davon ausgegangen werden, daß der angestrebte Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes als erbracht gelten kann.

Neustadt, 28.2.2000

Wein
INPLUS

UMWELTPLANUNG GmbH
WEINSTRASSE 79
67434 NEUSTADT