Gemeinde Offenbach / Queich

Bebauungsplan
„ICI - 3.Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

Gemeinde Offenbach / Queich

durch

BBP
STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbB
Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern, im Oktober 2018

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB... 3

A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB 3

1 Planungshistorie 3

2 Aktueller Planungsanlass 3

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 3

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFT DES § 13 A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB 4

D. GRUNDLAGEN 5

1 Planungsgrundlagen 5

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 5

3 Bestandssituation 6

3.1 Nutzung, natürliche Situation und Topografie 6

3.2 Schutzgebietsausweisungen 7

3.3 Geschützte Pflanzen 7

3.4 Geschützte Tierarten 7

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 7

1 Regionaler Raumordnungsplan 7

2 Flächennutzungsplan 8

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN 9

1 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen 9

2 Altablagerungen / Altlasten 9

3 Sonstiges 9

G. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG 10

1 Beschreibung und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft 10

2 Landespflegerische Zielvorstellungen 10

3 Auswirkungen der Planung 11

4 Vorschlag von grünordnerischen Maßnahmen 11

5 Zusammenfassende Beurteilung des Planvorhabens in Bezug auf die landespflegerischen Belange und Hinweise zur Anwendung des § 13 a BauGB 12

H. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT 12
1 Städtebauliche Zielvorgaben 12
2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes 12
3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes 13

I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 13
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 13
1.1 Art der baulichen Nutzung 13
1.2 Maß der baulichen Nutzung 13
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 14
1.4 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 14
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 14
2.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Offenbach/ Queich 14
3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter 15

J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 15
1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) 15
1.1 Nutzung 15
1.2 Altlasten 16
1.3 Radonvorsorge 17
2 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 17
3 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 17
4 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) 17
5 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 17

K. PLANVERWIRKLICHUNG 18
1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans 18
2 Kosten der Bauleitplanung 18

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A. ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

1 Planungshistorie

Der Bebauungsplan „ICI“ der Gemeinde Offenbach / Queich wurde in den 1960er Jahren nach damaligen planerischen Gesichtspunkten aufgestellt und am 29.10.1970 ortsüblich bekannt gemacht.

Zwecks Änderung der festgesetzten Bauweise wurde der Ursprungsbebauungsplan im Jahr 2006 durch den Bebauungsplan „ICI - 1. Änderung“ rechtskräftig überplant. Der Bebauungsplan „ICI - 1. Änderung“ wurde am 11.07.2006 als Satzung beschlossen und trat am 20.07.2006 in Kraft.

Durch den Bebauungsplan „Hochstadter Straße, 3. Änderung und Erweiterung“ wurden 2008 Bereiche des Bebauungsplanes „ICI“ rechtskräftig überplant und mit neuen Festsetzungen versehen.

Um dem Ansiedlungsinteresse eines Unternehmens entgegen zu kommen wurde der Abstand, der festgesetzten westlichen Baugrenze des Bebauungsplans „ICI“ zum Plangebietsrand von 15,00 m auf 3,00 m reduziert. Das hierzu erforderliche Bebauungsplanverfahren „ICI - 2. Änderung“ wurde am 02.10.2014 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Darüber hinaus wurde der Bebauungsplan „ICI“ in zwei Bereichen durch den Bebauungsplan „Niedersand“ überplant und dort aufgehoben. Grund hierfür ist die Errichtung von zwei Erschließungsstraßen, die das westlich angrenzende, bislang baulich nicht genutzte Gebiet erschließen werden.

2 Aktueller Planungsanlass

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

Konkreter Planungsanlass für die hier vorliegende „3. Änderung“ des Bebauungsplans „ICI“ ist,

- der Nachfrage entsprechend, Änderung der Festsetzungen, um die Errichtung von Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind, zu ermöglichen sowie
- Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans an die realisierte Straßenführung im Bereich „Ottersheimer Straße“ und „Kreisstraße K 40“.

Die Umsetzung der dargelegten Änderungsaspekte bedarf der Änderung des bestehenden Bebauungsplans in einem förmlichen Verfahren, da gegenwärtig das gesamte Areal als Industriegebiet ausgewiesen ist.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Offenbach / Queich daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 22.03.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die „3. Änderung“ des Bebauungsplanes „ICI“ beschlossen.

Ursprünglich enthielt der Änderungsbereich auch die westlich und östlich angrenzenden Lebensmittelmärkte sowie die nördlichen Straßenverkehrsflächen (siehe Bebauungsplanung „ICI - 4. Änderung“). Aufgrund der Einholung ergänzender Gutachten zum Thema Einzelhandel hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 01.02.2018 jedoch beschlossen, das Änderungsverfahren in zwei Planbereiche aufzuteilen und für den hier vorliegenden Änderungsbereich „ICI - 3. Änderung“ ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFT DES § 13 A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

Die Gemeinde Offenbach an der Queich beabsichtigt den Bebauungsplan „ICI - 3. Änderung“ gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufzustellen.

Hierzu sind folgende Anwendungsvoraussetzungen zu beachten:

a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche muss unterhalb des in § 13 a BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m² (§ 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB) liegen bzw. weniger als 70.000 m² betragen (§ 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB).
b) Das Vorhaben darf keiner Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
c) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
d) Bei der Planung dürfen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sein.

Die oben aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen an die Durchführung des Planaufstellungsverfahrens nach § 13 a BauGB werden als erfüllt angesehen:

a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 S.2 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m².
b) Es besteht keine Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.
c) Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
d) Für das Plangebiet sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG ersichtlich.

Daher kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Des Weiteren wird hier darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

D. GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

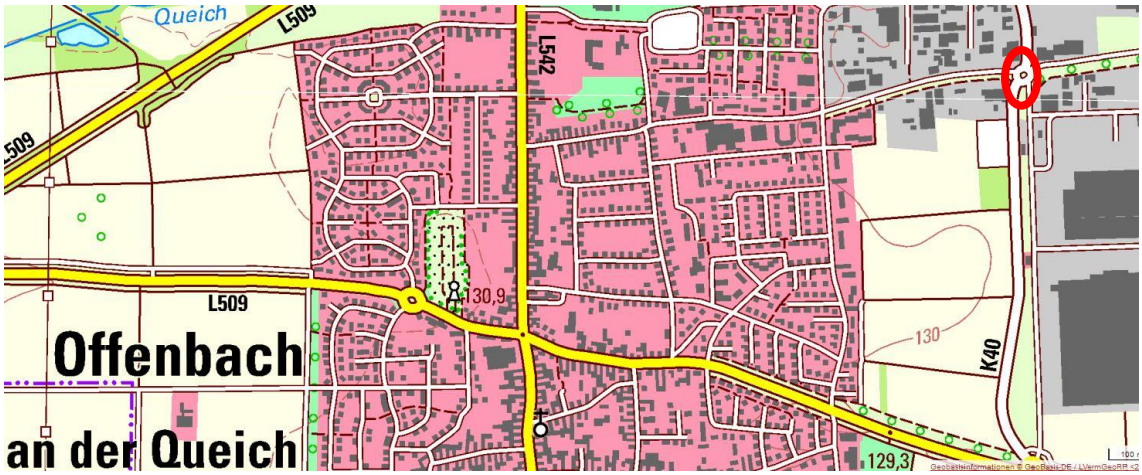
- Abfrage des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand Februar 2018,
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems ALKIS.

Eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung der Bestandssituation und der Darlegung von landespflegerischen Zielvorstellungen durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern (siehe Kapitel G). Die landespflegerische Bewertung wurde begleitend zur Bebauungsplanung erstellt und hat Eingang in die vorliegende Begründung gefunden.

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach / Queich, Fachbereich 3 - Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (Konrad-Lerch-Ring 6, 76877 Offenbach / Queich) eingesehen werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage der Gemeinde Offenbach / Queich. Der genaue Standort ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

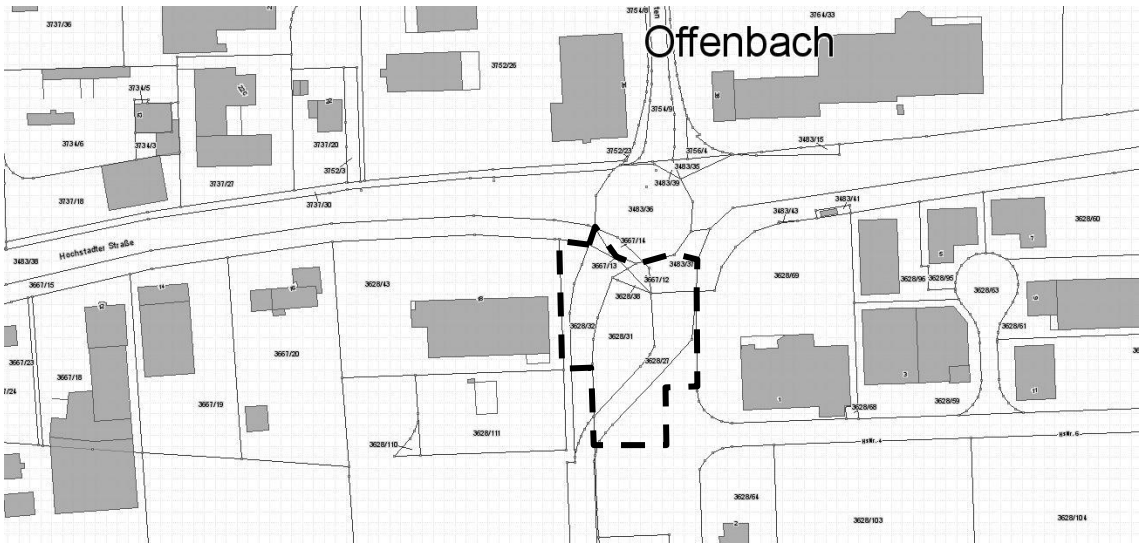


Lage des Plangebiets, Quelle: LANIS, Februar 2018

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3.560 m² und beinhaltet nachfolgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile (=Kennzeichnung „tlw.“) in der Gemarkung Offenbach:

3483/37 (tlw.)	3628/27 (tlw.)	3628/31	3628/38	3628/56 (tlw.)	3628/102 (tlw.)
3628/118 (tlw.)	3667/12				

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.



Unmaßstäbliche Abgrenzung des Bebauungsplans „ICI - 3.Änderung“
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, Stand 04/2018

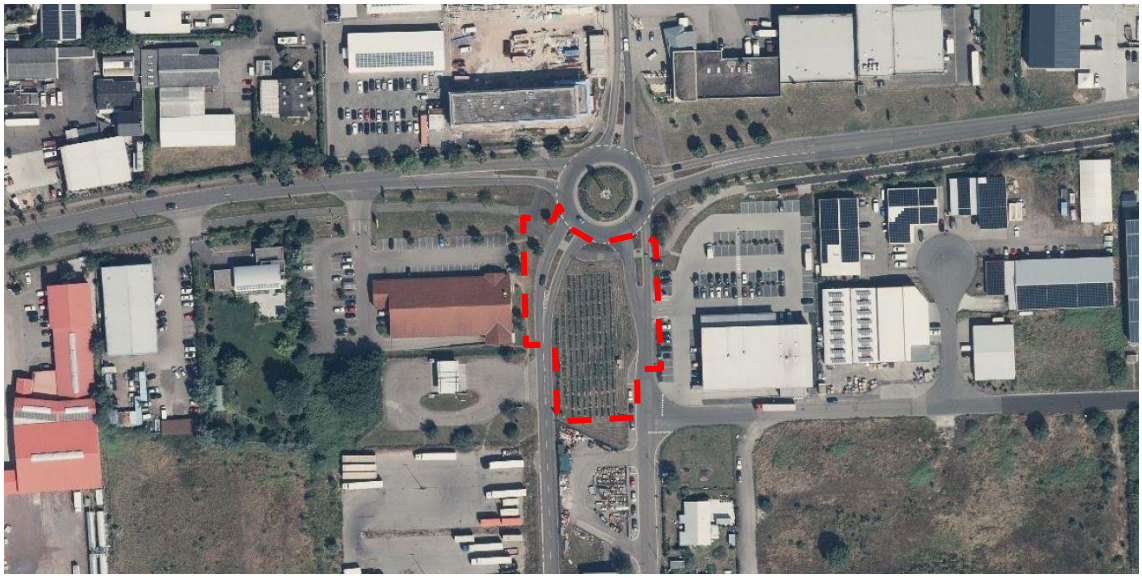
3 Bestandssituation

3.1 Nutzung, natürliche Situation und Topografie

Der Geltungsbereich befindet sich im Osten der Gemeinde Offenbach / Queich südlich der Kreisverkehrsanlage der Kreisstraße K 40.

Das Plangebiet ist baulich ungenutzt, jedoch stark anthropogen überformt. Westlich und östlich im Geltungsbereich verlaufen die Kreisstraße K 40 bzw. die Ottersheimer Straße sowie daran anschließend jeweils eine mit einem Lebensmitteldiscounter bebaute Fläche. Nördlich an das Plangebiet grenzen die Hochstadter Straße sowie der als Kreisverkehrsanlage ausgebaute Knotenpunkt K 40 / Hochstadter Straße an. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich eine Lagerfläche.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.



Lage des Geltungsbereichs im Luftbild, Quelle: LANIS, 02/2018

Das Plangebiet selbst weist keine topografischen Unterschiede auf, so liegt das gesamte Plangebiet auf einer Höhe von ca. 129 m ü. NN.

3.2 Schutzgebietsausweisungen

Schutzgebietsausweisungen nach EU-Richtlinien, Bundesnaturschutzgesetz oder Landesnaturschutzgesetz sind nicht im Planungsgebiet direkt, jedoch in näherer Umgebung vorhanden. So befindet sich ca. 350 m nördlich das Vogelschutzgebiet „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (DE-6715-401 / VSG - 6715 - 401) sowie ca. 500 m östlich das FFH-Schutzgebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (DE-6715-302 / FFH – 6715 - 302).

Sonstige Schutzgebietsausweisungen (wie z.B. Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete) bestehen nicht.

3.3 Geschützte Pflanzen

Vorkommen geschützter und gefährdeter Pflanzen sind in Hinblick auf die hohe anthropogene Überformung und die umgebenden Verkehrsflächen auszuschließen.

3.4 Geschützte Tierarten

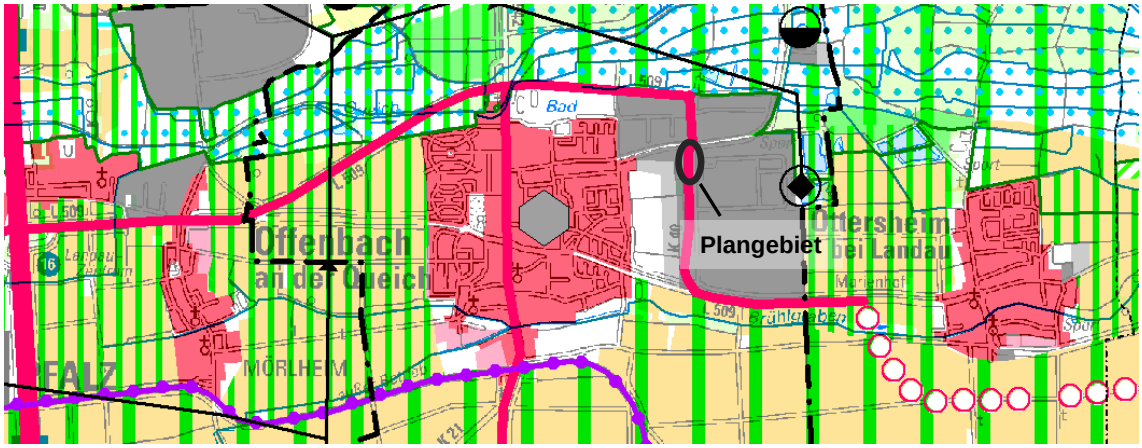
Vorkommen geschützter und gefährdeter Tierarten sind in Hinblick auf die hohe anthropogene Überformung und die umgebenden Verkehrsflächen auszuschließen.

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere nachfolgende Aspekte:

1 Regionaler Raumordnungsplan

Der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ des Planungsverbandes Region Rhein-Neckar konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.



Auszug aus der Raumnutzungskarte, Plan West des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar
Quelle: Raumnutzungskarte, Plan West des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, 12/2014

Im dem seit 15.12.2014 verbindlichen „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ ist die Gemeinde Offenbach als Grundzentrum mit der Funktion „Siedlungsbereich Gewerbe“ eingestuft. Das Plangebiet selbst wird als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht demnach den Darstellungen des aktuellen Raumordnungsplans. Regionalplanerische Vorrangausweisungen sind im Bereich des Geltungsbereichs nicht gegeben.

2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB können jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich (7. Änderung) sind die entsprechenden Flächen überwiegend als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ sowie im untergeordneten Anteil als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes erfordert somit eine Anpassung des Flächennutzungsplans gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung. Die Fläche ist entsprechend der Planung zukünftig als „Gewerbliche Baufläche“ sowie als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB darzustellen.

Verbandsgemeinde Offenbach/ Queich, Flächennutzungsplan 7. Änderung

Losgelöst hiervon wurde vom Verbandsgemeinderat beschlossen, die dargelegten Änderungen in das 8. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans aufzunehmen. Der Beschluss hierzu erfolgte am 04.12.2016.

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Verkehrliche Vorgaben und Rahmenbedingungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die K 40, außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze, so dass die anbaurechtlichen Vorschriften der §§ 22-24 des Landesstraßengesetzes (LStrG) zur Anwendung kommen.

Somit bedarf es zur Errichtung von Hochbauten und baulichen Anlagen in der Bauverbotszone (15 m) sowie der Baubeschränkungszone (30 m) einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 22 Abs. 5 LStrG von dem nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG bestehenden Bauverbot und einer Zustimmung gemäß § 23 Abs. 1 i.V.m. Abs. 6 LStrG, die durch den Straßenbaulastträger auszusprechen sind.

Im vorliegenden Fall hat der LBM Speyer mit Schreiben vom 19.04.2018 mitgeteilt, dass er im Hinblick auf den Grundstückszuschnitt sowie ähnlich gelagerter Vorhaben entlang der K 40 einer Reduzierung der Bauverbotszone auf 10 m zustimmt, wenn ein entsprechender Blendschutz zur Kreisstraße vorgesehen wird.

2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Grundsätze der §§ 5, 55 WHG und § 2 Abs. 2 LWG finden dahingehend Berücksichtigung, dass anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser über die bestehende Regenwasserkanalisation aus dem Plangebiet des Änderungsbereichs in die Queich eingeleitet wird. Darüber hinaus sollte im Bebauungsplan angestrebt werden, dass eine Rückhaltung vor Ort, z.B. durch Verwendung von sickerfähigem Pflaster vorgesehen wird.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen separaten Kanal mit Anschluss an das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage Offenbach.

3 Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Offenbach / Queich, noch bei der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich vor.

4 Sonstiges

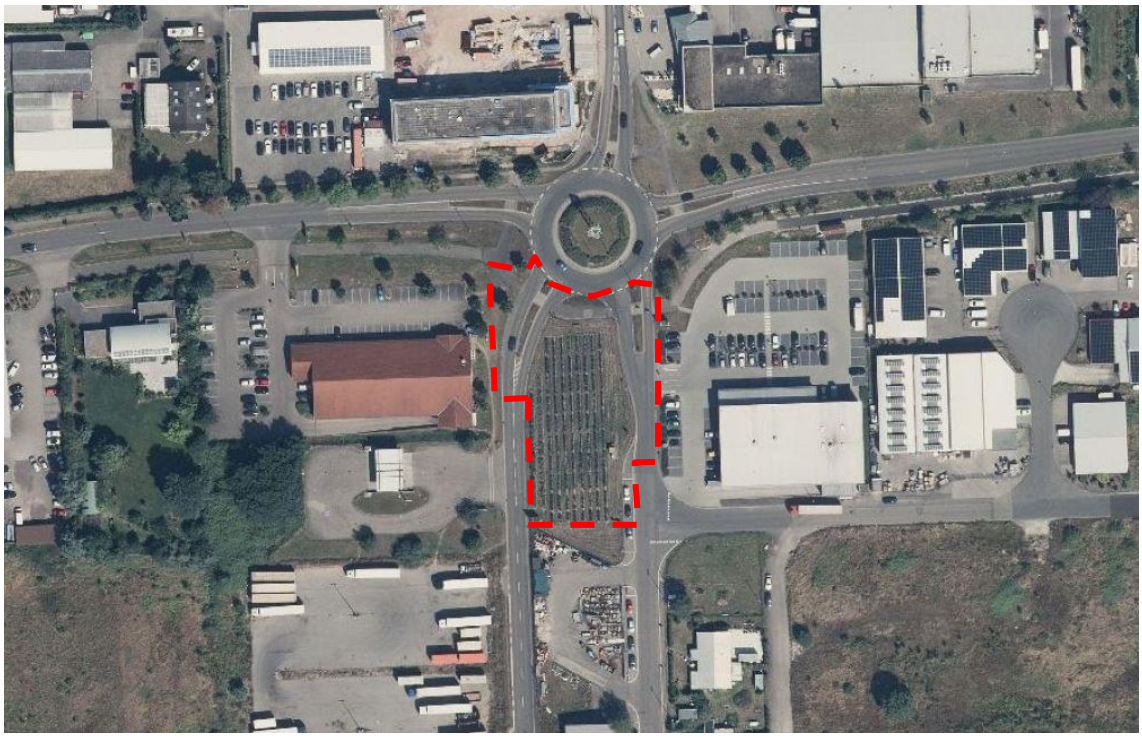
Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

1 Beschreibung und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine zwischen zwei Verkehrsflächen gelegene Fläche, auf der Blumen zum selber schneiden angepflanzt werden. Die Fläche ist deutliche anthropogen überprägt.



Bestandsituation im Änderungsbereich
Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs-und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2017

Potenzialbezogen ergibt sich folgende Beurteilung:

- Boden: geringe Bedeutung aufgrund von fehlender Natürlichkeit; in vielen Bereichen stark verdichtet
- Wasser: geringe Bedeutung aufgrund von fehlenden Gewässern und nur eingeschränkt verfügbarer Versickerungsfläche.
- Kleinklima: geringe Bedeutung: Ortsrandlage, geringe Bedeutung für die Staubbindung, die Sauerstoffproduktion und die kleinklimatische Ausgleichswirkung
- Arten- und Biotopschutz: geringe Bedeutung aufgrund der Lage zwischen zwei Verkehrsflächen und der Kleinflächigkeit.
- Ortsbild: mittlere Bedeutung: Ortseingangssituation von Süden herkommend

2 Landespflegerische Zielvorstellungen

(unabhängig von der städtebaulichen Planung)

- Boden: Erhalt und Ausdehnung unversiegelter Bereiche

- Wasser: Erhalt und Ausdehnung unversiegelter Bereiche
- Kleinklima: Freihaltung von Bebauung; Schaffung von Grünstrukturen
- Arten- und Biotopschutz: Schaffung neuer/ergänzender Biotopstrukturen bspw. durch das Anbringen von Nisthilfen u.a.
- Ortsbild: Schaffung einer positiven Ortseingangssituation

3 Auswirkungen der Planung

Die städtebauliche Planung durch den Bebauungsplan ermöglicht eine zusätzliche bauliche Versiegelung von max. rund 1.422 m² (Fläche GE 1.778 m² x 0,8).

Damit sind folgende Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild verbunden:

- Boden: Neuversiegelung
- Wasser: Erhöhter Oberflächenabfluss
- Kleinklima: Durch die Neuversiegelung kommt es zu einer stärkeren Erwärmung der bodennahen Luftschichten.
- Arten- und Biotopschutz: kleinräumiger Verlust von Teillebensraum ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
- Ortsbild: Veränderung der Ortseingangssituation

Erhebliche negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

4 Vorschlag von grünordnerischen Maßnahmen

- Gestalterische Einbindung der Parkflächen
  - ➔ In den Bebauungsplan wird die Festsetzung übernommen, dass je vier Stellplätzen ein schmalkroniger Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen ist. Die Sortenauswahl orientiert sich an der beigefügten Pflanzliste im Anhang.
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit versickerungsfähigen Materialien:
  - ➔ In den Bebauungsplan wird die Festsetzung übernommen, dass zur Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur versickerungsfähige Materialien zulässig sind.
- Gärtnerische Gestaltung der Grundstücke:
  - ➔ In den Bebauungsplan wird die Festsetzung übernommen, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Dafür sind die Flächen mit heimischen Gehölzen gemäß der beigefügten Pflanzliste im Anhang zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- Verbesserung des Kleinklimas durch Ausbilden der Dächer als Gründach:
  - ➔ In den Bebauungsplan wird die Festsetzung übernommen, dass eine Dacheindeckung als Gründach zulässig ist. Die Sortenauswahl orientiert sich an der beigefügten Pflanzliste im Anhang.

5 Zusammenfassende Beurteilung des Planvorhabens in Bezug auf die landespflegerischen Belange und Hinweise zur Anwendung des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan „ICI - 3.Änderung“ verursacht aufgrund der bereits vorhandenen innerörtlichen Strukturen mit einem hohen Anteil an versiegelten Flächen und dichter Bebauung nur geringfügige zusätzliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die angestrebte Bebauung bedingt eine zusätzliche Versiegelung. Diese Auswirkungen sind allerdings aufgrund der Lage und der bereits vorhandenen hohen anthropogenen Überprägung sowie unter Einhaltung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen als nicht erheblich einzustufen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Vorschriften der § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Danach ist ein landespflegerischer Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

H. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „ICI - 3.Änderung“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Plangebiet soll dabei einer Nutzung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen dabei verhindert bzw. minimiert werden.

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes, insbesondere unter dem Aspekt der Bereitstellung einer gewerblichen Baufläche. Ebenso sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Festsetzungen zu den im Plangebiet gelegenen Verkehrsflächen angepasst werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Differenzierung der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über die Ottersheimer Straße erschlossen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Kreisstraße K 40, der nördlichen Kreisverkehrsanlage sowie zwecks Berücksichtigung der vorhandenen Parkbucht auf der Ottersheimer Straße wurde festgelegt, dass von dort keine Erschließung erfolgen darf. Eine interne Gebietserschließung ist nicht nötig.

3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen Wasser, Elektrizität und Telekommunikation sowie ggf. Gas kann durch einen Anschluss an bzw. Ausbau der bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Für die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes wird für das anfallende Schmutzwasser auf das bestehende Kanalsystem in der Hochstadter Straße zurückgegriffen. Anfallendes Niederschlagswasser kann über die bestehende Regenwasserkanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser aus dem Plangebiet des Änderungsbereichs geleitet werden. Im Übrigen hat die Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß den Vorgaben der „Allgemeinen Entwässerungssatzung (AES) der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich“ zu erfolgen.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt.

I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde wird das Plangebiet gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet wurden als zukünftige Nutzungen Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben aufgrund des verbundenen hohen Störpotentials ausgeschlossen. Der Nutzungsausschluss basiert weiterhin auf dem planerischen Willen der Gemeinde, dass das Plangebiet vorrangig für „klassische“ gewerbliche Ansiedlungen in Anspruch genommen werden soll.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und der Geschossflächenzahl GFZ sowie durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Für das Gewerbegebiet wird dabei als GRZ 0,8 und als GFZ 2,4 festgeschrieben. Die getroffenen Festsetzungen bewegen sich somit im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.

Unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Bebauung gebietet sich in diesem Zusammenhang eine Begrenzung der zulässigen Höhe von Gebäuden auf 12,50 m.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde zugunsten einer weitgehenden Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauherrn verzichtet. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt daher ausschließlich durch Baugrenzen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Hinblick auf eine möglichst hohe Flexibilität für die Positionierung einzelner baulicher Anlagen großzügig bemessen.

Zur Berücksichtigung von Verkehrsbelangen wurde darüber hinaus ein Mindestabstand von 10,00 m für Hochbauten zum Fahrbahnrand der K 40 bestimmt.

Die ergänzend im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Nebenanlagen und zu Stellplätze und Garagen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern.

Um gleichwohl eine flexible gewerbliche Nutzung des Grundstücks sicherzustellen, sind Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine direkte Ausfahrt aus einer Garage in den öffentlichen Straßenraum birgt ein mitunter erhebliches Unfallrisiko. Daher ist vor einer Garage eine hinreichende Stellfläche vorzusehen, so dass das Öffnen und Schließen der Garage ohne Behinderung des Straßenverkehrs möglich ist.

1.4 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung hat es sich gezeigt, dass in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „ICI“ keine Verkehrsflächen festgesetzt wurden. Aus diesem Grund erfolgt in der vorliegenden Änderungsplanung eine Anpassung an den tatsächlichen Ausbauzustand, der zudem zwischenzeitlich auch durch eine entsprechende Grundstücksparzellierung abschließend bestimmt wurde.

Der Bebauungsplan definiert in diesem Zusammenhang nur die für die Straßenführung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen.

Um die Sicherheit sowie Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten wurde darüber hinaus festgesetzt, dass im Bereich der Kreisverkehrsanlage und zur Kreisstraße K 40 keine Zufahrten von bzw. zu Baugrundstücken hergestellt werden dürfen. Von bzw. zur Ottersheimer Straße sind Zufahrten nur im gekennzeichneten Bereich zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan.

2.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Offenbach/ Queich

In den Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen

- zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, insbesondere in den Bereichen Dach- und Fassadengestaltung,

- zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke,
- zur Befestigung von Stellplätzen und deren Gestaltung
- zu Einfriedungen und deren Gestaltung
- zur Gestaltung von Werbeanlagen sowie
- zur Gestaltung von Standorten von Müllbehältern sowie von Lager- und Abfallplätzen.

Die getroffenen Festsetzungen zielen vorwiegend auf die Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite.

Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind. Durch die getroffenen Festsetzungen soll somit vermieden werden, dass der Straßenraum durch überdimensionierte und gestalterisch unpassende Einfriedungen beeinträchtigt wird.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2 a Abs. 1 BauGB) sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden bislang insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Daher wurde bei der Planung darauf geachtet, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes.

Ergänzend sie darauf verwiesen, dass die von der Planungsänderung betroffenen Bereiche bereits als „gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen waren.

1.2 Lärm

Ergänzend hat sich die Gemeinde Offenbach mit der Frage auseinandergesetzt, ob sich durch die vorgesehene Änderung Auswirkungen auf die Geräuschverhältnisse an den nächstgelegenen störempfindlichen Wohnnutzungen ergeben könnten bzw. ob in-

folge der ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung im Plangebiet insbesondere gegenüber dem Verkehrslärm der K 40 schalltechnische Maßnahmen erforderlich werden.

In diesem Zusammenhang wird hier zum einen auf eine Schalltechnische Stellungnahme von der FIRU GfI mbH, welche im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes „ICI“ erstellt wurde, verwiesen:

„Der Bebauungsplan ICI enthält keine Festsetzungen, welche die Geräuscheinwirkungen durch die innerhalb der Industriegebiete zulässigen Nutzungen beschränken. Die zulässigen Geräuscheinwirkungen an den bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung durch die Betriebe und Anlagen innerhalb der derzeit festgesetzten Industriegebiete sind durch die Regelungen der TA Lärm begrenzt. Nach den Regelungen der TA Lärm haben neue Betriebe und Anlagen nachzuweisen, dass sie an den nächstgelegenen Wohngebäuden keine zusätzlichen Gewerbelärmeinwirkungen verursachen, welche zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen. Erreichen die Gesamtgewerbelärmeinwirkungen durch bestehende Betriebe und Anlagen an den nächstgelegenen Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, darf durch neu hinzukommende Betriebe und Anlagen nur eine „nicht relevante“ Zusatzbelastung verursacht werden.“

Da somit nur solche Vorhaben zulässig sind, welche die Einhaltung der o.g. Regelungen der TA Lärm im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachweisen können, können schädliche Umwelteinwirkungen durch die Gewerbelärmeinwirkungen ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes für die in dem geplanten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung gegenüber dem Verkehrslärm wird darauf hingewiesen, dass der erforderliche Schallschutz für die in dem geplanten Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung gegenüber dem Verkehrslärm durch verschiedene Maßnahmen, wie z.B. Anordnung von Wohnnutzungen hinter lärmunempfindlichen Gebäuden und Gebäudeteilen, Grundrissorientierung und passiven Schallschutz grundsätzlich sichergestellt werden kann.

Bei der Prüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnnutzungen im geplanten Gewerbegebiet ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten.

Da die DIN 4109 als technische Baubestimmung gem. § 3 Abs. 3 LBauO in Rheinland-Pfalz eingeführt worden und damit im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich zu beachten ist, erscheint es als ausreichend in der vorliegenden Bebauungsplanung einen Hinweis auf eine entsprechende Beachtung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Umsetzung vorzunehmen.

Somit ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse auch weiterhin gesunde Bedingungen vorfinden wird.

1.3 Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Offenbach noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt / Weinstraße umgehend zu informieren ist.

1.4 Radonvorsorge

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist im Gemeindegebiet von Offenbach / Queich mit einem erhöhten Radonpotenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

2 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Da jedoch bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, wird vorsorglich im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen, sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten.

3 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert.

Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

4 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

5 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Zur Berücksichtigung der Belange des fließenden Verkehrs wurde festgelegt, dass im Bereich der Kreisverkehrsanlage und der Kreisstraße K 40 keine Zufahrten von bzw. zu Baugrundstücken hergestellt werden dürfen. Darüber hinaus wurde ein Mindestabstand von 10,00 m für Hochbauten zum Fahrbahnrand der K 40 bestimmt.

K. PLANVERWIRKLICHUNG

1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse und den geplanten Flächennutzungen ist zum gegenwärtigen Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.