



# Gemeinde Schwedelbach

## Bebauungsplan „Am Bahnhof, 3. Änderung“

### Begründung

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 17.01.2018



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH  
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 Schwedelbach**  
durch



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

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

## **INHALT**

<b>A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB</b> .....	<b>3</b>
<b>B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> .....	<b>3</b>
<b>C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB</b> .....	<b>3</b>
<b>D. GRUNDLAGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Planungsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen     Geltungsbereichs</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Bestandssituation</b> .....	<b>4</b>
<b>E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Flächennutzungsplanung</b> .....	<b>5</b>
<b>F. FACHPLANERISCHE VORGABEN</b> .....	<b>5</b>
<b>G. ÜBERLAGERUNG MIT ANDEREN SATZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>H. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER ÄNDERUNGSPLANUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>1 Hinweise zur Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a     BauGB i.V.m. § 13 BauGB</b> .....	<b>6</b>
<b>2 Bestandssituation</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Auswirkungen der Änderungsplanung</b> .....	<b>8</b>
<b>I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
<b>J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>9</b>
<b>1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und     Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)</b> .....	<b>9</b>
<b>2 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)</b> .....	<b>10</b>
<b>3 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)</b> .....	<b>10</b>
<b>4 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)</b> .....	<b>10</b>
<b>5 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)</b> .....	<b>10</b>
<b>K. PLANVERWIRKLICHUNG</b> .....	<b>10</b>

## **A. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB**

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof, 2. Änderung“ wurde im Jahr 2004 nach den damaligen planerischen Gesichtspunkten aufgestellt und erhielt seine Rechtsverbindlichkeit am 15.10.2004.

Im vorliegenden Fall ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof, 2. Änderung“ notwendig, da die Bebauung eines ehemals als Garten bzw. Grünfläche genutzten Grundstücks ermöglicht werden soll. Aus diesem Grund wird für den entsprechenden Teil des Geltungsbereichs ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und durch Baugrenzen eine überbaubare Fläche geschaffen.

Darüber hinaus werden keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Bahnhof, 2. Änderung“ vorgenommen.

## **B. Aufstellungsbeschluss**

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Gemeinderat daher in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.20\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof, 2. Änderung“ beschlossen.

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

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

## **C. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt innerhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls. Bei der durch die Stadt Bingen durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls hat sich ergeben, dass von dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## D. Grundlagen

### 1 Planungsgrundlagen

Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Bahnhof, 2. Änderung“,
- der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach sowie
- Abfrage des LANIS, [www.lanis.rlp.de](http://www.lanis.rlp.de), Stand Dezember 2017.

### 2 Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Schwedelbach und umfasst eine Größe von ca. 2400 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Grundstücke Mackenbacher Straße 17 und 19.

Die Lage des Gebietes im Stadtgefüge kann dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden.



Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Schwedelbach, Quelle LANIS vom Dezember 2017

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:500

### 3 Bestandssituation

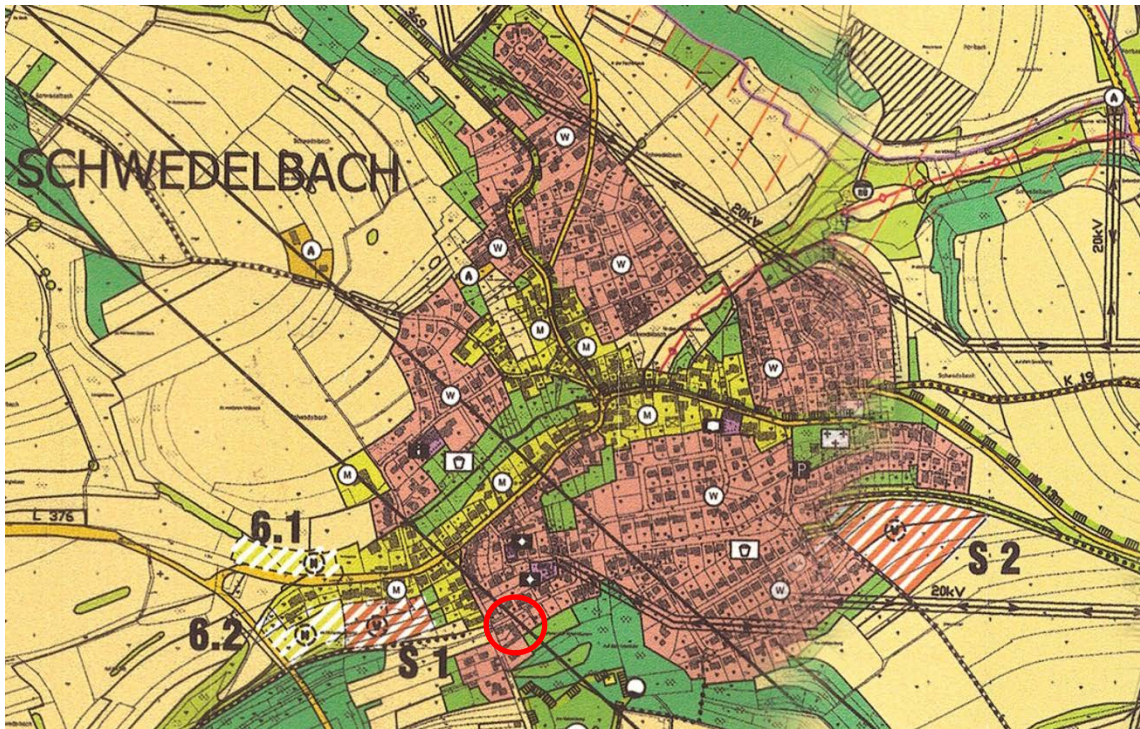
Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich entlang der Mackenbacher Straße Bestandsgebäude, die verbleibenden Flächen sind unbebaut und liegen als Grün- bzw. Gartenflächen vor. Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Mackenbacher Straße bzw. die Straße Am Hübel.

## 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 zählen insbesondere nachfolgende Aspekte hierzu:

### 1 Flächennutzungsplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt die in Rede stehende Fläche als Wohnbaufläche dar. Somit entspricht die Änderungsplanung den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.



Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan

Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach

## F. Fachplanerische Vorgaben

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. Überlagerung mit anderen Satzungen

Der zukünftige Bebauungsplan „Am Bahnhof, 3. Änderung“ überlagert in Teilen den Geltungsbereich „Am Bahnhof, 2. Änderung“. Diesbezüglich gilt, dass der überlagerte Bebauungsplan „Am Bahnhof, 2. Änderung“ von dem Bebauungsplan „Am Bahnhof, 3. Änderung“ überlagert und durch diesen ersetzt wird.



## H. Landespflegerische Bewertung der Änderungsplanung

### 1 Hinweise zur Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

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, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

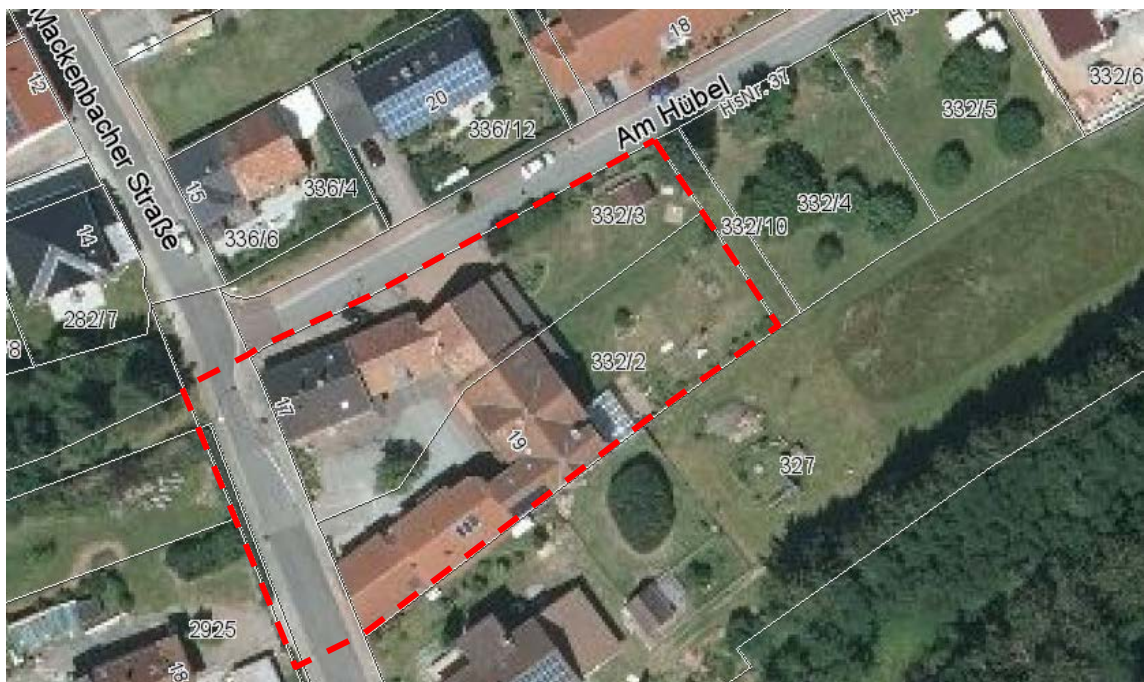
Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

### 2 Bestandssituation

Der Großteil des Plangebietes stellt sich bereits als durch Bebauung und Erschließung versiegelte bzw. durch Schotter teilversiegelte Fläche dar. Die östlich an die Bebauung angrenzende, unversiegelte Fläche wird als Garten/Nutzgarten genutzt. Größere, ortsbildprägende Gehölze finden sich -außer im geschotterten Innenhof der u-förmigen Bebauung in Form eines Obstbaumes- nicht.



Luftbildaufnahme des Geltungsbereiches (rot gekennzeichnet)

(Quelle: [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand 07/2016, abgerufen 12/2017)

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Bahnhof, 2. Änderung“ erfolgt die Ausweisung des Geltungsbereiches als Dorfgebietsfläche (MD) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5.

## 2.1 Schutzgebiete und -objekte

### Internationale Schutzgebiete

Es werden **keine** Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete) oder Gebiete der Ramsar-Konvention für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung ausgewiesen.

### Nationale Schutzgebiete und -objekte

Es werden **keine** Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG (Natur-, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler etc.) für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung ausgewiesen.

### Wasserrechtliche Schutzgebiete

Es werden **keine** wasserrechtlichen Schutzgebiete (Überschwemmungs-, Trinkwasserschutzgebiet etc.) für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung ausgewiesen.

## 2.2 Boden

Der geologische Untergrund besteht aus Zechstein im Pfälzer Bergland.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Bodengroßlandschaft mit hohem Anteil an Sand-, Schluff- und Tonsteinen, häufig im Wechsel mit Löss. Es haben sich podsolige und pseudovergleyte Braunerden aus Sandstein (Buntsandstein) gebildet.

Es handelt sich um Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt.

Es findet sich ein niedriges bis mäßiges Radonpotential (bis 40 kBq/m<sup>3</sup>) innerhalb des Plangebietes. Über Altlasten oder sonstige Altablagerungen ist nichts bekannt.

## 2.3 Wasser

Im Plangebiet liegt die Grundwasserlandschaft „Buntsandstein“. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als ungünstig und die bei 230 mm/a liegende Grundwasserneubildungsrate als hoch einzustufen.

Das nächste Oberflächengewässer liegt etwa 200 m nördlich des Plangebietes; es handelt sich um den „Schwedelbach“, ein Gewässer III. Ordnung.

Wasserschutzgebietsausweisungen liegen für den Bereich des Plangebiets nicht vor.

## 2.4 Luft/Klima

Das Plangebiet findet sich **nicht** innerhalb eines klimatischen Wirkraumes, was eine geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten indizieren würde.

Frischluffproduzenten finden sich innerhalb des Plangebietes kaum. Allerdings findet sich unweit des Geltungsbereichs ein größeres zusammenhängendes Waldgebiet. Die Gartenanlage ist aufgrund von Lage und Größe als Kaltluftproduzent zu vernachlässigen.

## 2.5 Orts- und Landschaftsbild/Erholung

Das Ortsbild rund um den hier in Rede stehenden Geltungsbereich stellt sich als stark anthropogen veränderte Landschaft dar und ist hinsichtlich Eigenart (aufgrund weniger



natürlicher Elemente), Vielfalt (aufgrund der intensiven, anthropogenen Nutzung) und Schönheit (mangelhafte Naturnähe) als eher gering zu bewerten.

Ortsbildprägende Gehölze sind kaum vorhanden; einzig der im Innenhof der Bebauung zur Mackenbacher Straße hin wachsende Obstbaum hat eine beachtliche Größe erreicht.

## 2.6 Arten und Biotope

### Geschützte und schutzwürdige Biotope

Es werden **keine** geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie gemäß § 15 LNatSchG für das Plangebiet ausgewiesen. Es finden sich auch **keine** schutzwürdigen Biotope oder FFH-Lebensraumtypen.

### Flora/Fauna

Die Nutzung des Plangebietes als Teillebensraum und Nahrungshabitat kann nicht ausgeschlossen werden. Die Ortsrandlage und derzeitige Biotopaustattung lassen aber vor allem auf ein Vorkommen vorwiegend ubiquitärer, auch an Störung angepasster Vogelarten schließen. Unabhängig von Häufigkeit und Gefährdung sind alle wild lebenden Vogelarten gemäß § 7 BNatSchG besonders geschützt.

## 3 Auswirkungen der Änderungsplanung

Eine Versiegelung stellt grundsätzlich einen Eingriff in Boden- und Wasserhaushalt durch den Verlust natürlicher Bodenfunktionen sowie Versickerungsflächen dar. Ebenso gehen Freiflächen als Vegetationsstandort und möglicher Lebensraum verloren.

Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter sind durch die Änderungsplanung jedoch nicht zu erwarten. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 führt dazu, dass der maximal mögliche Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs gegenüber der Ursprungsplanung sogar verringert wird.

Schutzgebiete und -objekte sind durch die Änderungsplanung nicht betroffen.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan Maßnahmen vor, die der Minderung von Auswirkungen dienen: So verbessern Durchgrünungsmaßnahmen das Kleinklima, können als Lebensraum fungieren und werten das Ortsbild auf. Das Sammeln von Niederschlagswasser zur Verwendung als Brauchwasser bzw. zur dezentralen Versickerung auf Freiflächen wirkt sich -ebenso wie die Befestigung von Hof- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Material- positiv auf den Wasserhaushalt des Plangebietes aus.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope sind aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes nicht zu erwarten. Um dennoch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind eventuell erforderliche Rodungsarbeiten auf den Zeitraum November bis Februar zu beschränken.

## I. Begründung der Festsetzungen

Die vorliegende Planung übernimmt im Wesentlichen die Festsetzungen des Ursprungsplans „Am Bahnhof, 2. Änderung“ soweit sie für den in Rede stehenden Teilbereich maßgeblich sind.

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof, 3. Änderung“ setzt in Teilbereichen ein allgemeines Wohngebiet entsprechend den Regelungsinhalten des § 4 BauNVO fest. Dies erfolgt

vor dem Hintergrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Bahnhof, 2. Änderung“ in den an den Geltungsbereich angrenzenden Bereichen.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die somit ausschließlich durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend für eine Wohnnutzung dimensioniert und gewährleistet die notwendige Flexibilität einer zukünftigen Bebauung.

Weitere Festsetzungen werden im Rahmen der 3. Änderung nicht getroffen. Es gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Bahnhof, 2. Änderung“.

Die Festsetzungen innerhalb des Dorfgebietes nach § 5 BauNVO entsprechen ebenfalls vollständig den im Bebauungsplan „Am Bahnhof, 2. Änderung“ getroffenen Festsetzungen.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche ist lediglich eine Darstellung der Bestands-situation.

## **J. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

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

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche § 1 Abs.6 BauGB):

### **1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

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

#### **1.1 Nutzungen**

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist besonders von Bedeutung, dass Baugebiete und Nutzungen einander so zugeordnet sind, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die getroffenen Nutzungseinschränkungen und -differenzierungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Gemeinde

#### **1.2 Altlasten**

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen bei der Gemeinde Schwedelbach nicht 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 Kaiserslautern umgehend zu informieren ist.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

## **3 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter sowie Schutzgebiete- und -objekte sind mit Durchführung der Änderungsplanung nicht zu erwarten. Die maximal mögliche Versiegelung wird durch eine niedrigere Grundflächenzahl verringert, was sich in Verbindung mit weiteren Vermeidungsmaßnahmen positiv auf die einzelnen Schutzgüter auswirkt.

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

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können, zum gegenwärtigen Kenntnisstand, von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

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

Belange des Verkehrs werden, unter Berücksichtigung des aktuellen Sachstands, nicht wesentlich beeinträchtigt, die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Mackenbacher Straße bzw. die Straße Am Hübel.

## **K. Planverwirklichung**

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich vorliegend um die Überplanung eines bereits bebauten Innenstadtbereiches handelt, sind zur Planverwirklichung keine Eingriffe in die bestehenden Grundbesitzstrukturen erforderlich. Somit ist eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen.