

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „OST, ÄNDERUNGSPLAN II“

BEGRÜNDUNG

MÄRZ 2018

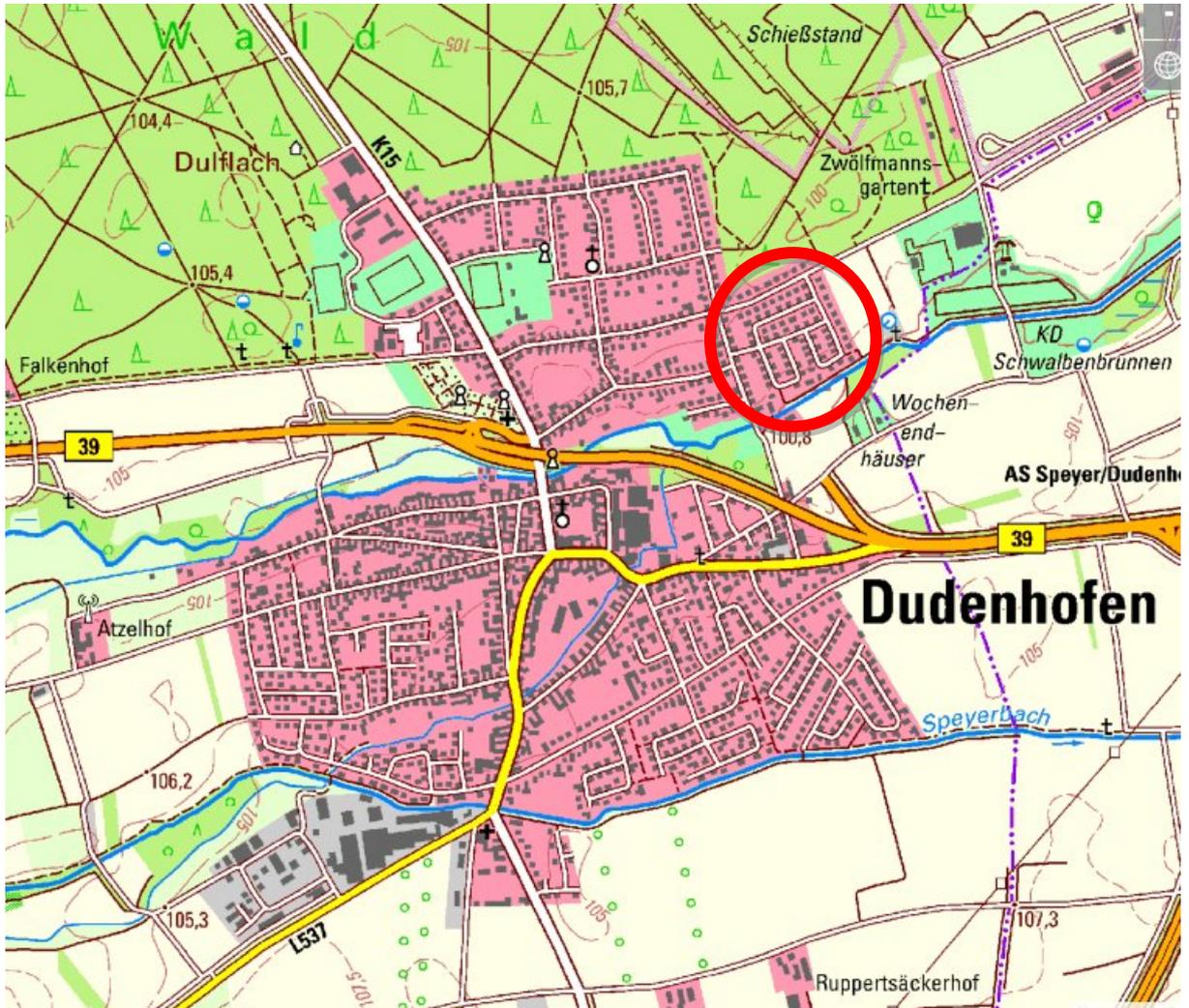
Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	4
1.3. Verfahrensart.....	5
2. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.1. Regionalplan.....	5
2.2. Flächennutzungsplan.....	5
3. Bisheriges Baurecht	6
4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen	7
5. Planung	9
5.1. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	9
5.2. Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	9
5.3. Grünordnung	9
5.4. Ver- und Entsorgung.....	10
6. Bodenordnung	10

1. Allgemeines

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der bestehenden Ortslage östlich der Bodelschwingstraße und der Kettelerstraße.



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ost, Änderungsplan II“ umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ost, Änderungs- und Erweiterungsplan I“ vollständig.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücke 3349/16
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 3349/16, 3349/17, 3302/21 und 3287/3, durch die Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 3287/3 über den Fahrweg Flurstück 4456/1 und durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 3290/2 und 3290/3

Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zum Bebauungsplan „Ost, Änderungsplan II“
Satzungsfassung 01.03.2018

- im Süden: durch die nördliche Grenze des Woogbach (Flurstück 3163/11) und die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 3271/11
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Baugrundstücke östlich der Kettelerstraße, der Bodelschwingstraße und der Herrmann-Löhns-Straße vom Flurstück 3267 (Kettelerstraße 15 bis zum Flurstück 4339 (Herrmann-Löhns-Straße 4)

Der Geltungsbereich ist im folgenden Plan dargestellt:



Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Dudenhofen unterliegt einer nachhaltigen Wohnungsnachfrage. Neben der Schließung von einzelnen Baulücken kommt es innerhalb der bebauten Ortslage hierdurch zu Bauvorhaben, die eine Umnutzung oder einen Ersatz bestehender Gebäude zum Inhalt haben. Weiterhin kann es zu innerörtlichen Nachverdichtungen kommen.

Eine behutsame Innenentwicklung entspricht den grundlegenden städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. Allerdings wird die Gefahr

gesehen, dass durch eine wachsende Anzahl an Wohnungen im Innerortsbereich der Parkdruck in den öffentlichen Straßen weiter ansteigen wird.

In den durch Bebauungspläne abgedeckten Bereichen des Altorts sowie in den jüngeren Neubaugebieten wurden bereits Regelungen zur Mindeststellplatzzahl getroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ost, Änderungs- und Erweiterungsplan I“ wird bislang jedoch nur ein Stellplatz je Wohnung verlangt. Diese Vorgabe wird angesichts der zunehmenden Ausstattung der Haushalte mit PKW als nicht mehr zeitgemäß betrachtet. Daher soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ost, Änderungs- und erweiterungsplan I“ eine Anpassung an die Vorgaben erfolgen, die in den übrigen Ortsbereichen gelten.

1.3. **Verfahrensart**

Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

2. **Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

2.1. **Regionalplan**

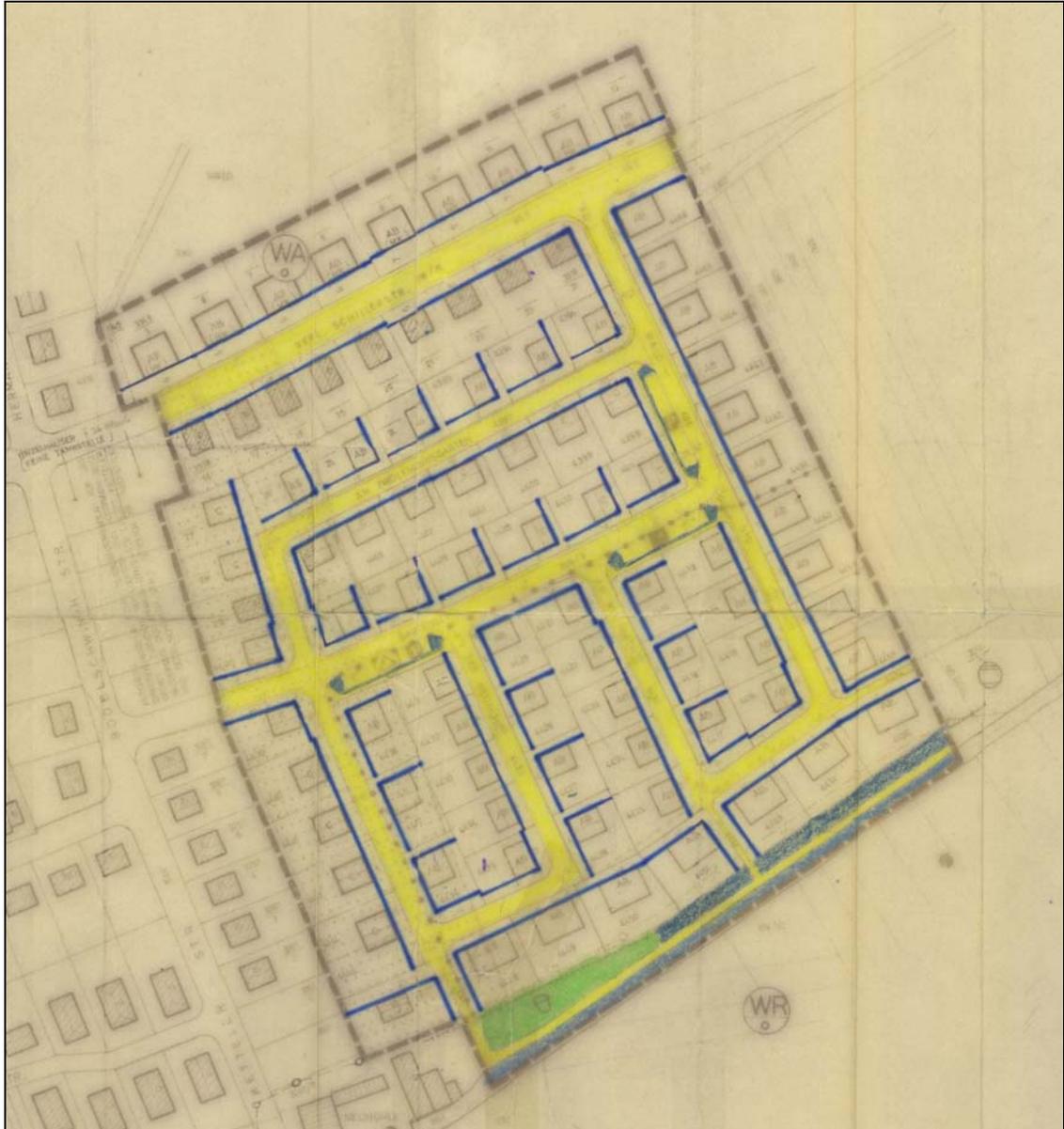
Das Planungsgebiet ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als „Siedlungsfläche Wohnen“ im Bestand ausgewiesen.

2.2. **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden

3. Bisheriges Baurecht

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan „Ost, Änderungs- und Erweiterungsplan I“, der nachträglich am 27.04.2005 ausgefertigt und mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 04.05.2005 rückwirkend zum 17.07.1980 in Kraft gesetzt wurde.



Planzeichnung des Bebauungsplans „West, Änderungsplan I“

Der Bebauungsplan „Ost, Änderungs- und Erweiterungsplan I“ setzt in Bezug auf Stellplätze fest, dass für jede Wohnung ein Stellplatz auf den Privatgrundstücken anzuordnen ist.

4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Die nördliche Bauzeile des Plangebiets nördlich der Schillerstraße befindet sich im Bereich des Landschaftsschutzgebiets Rehbach-Speyerbach. Gemäß § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“ vom, 30.11.1981 sind Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des §34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet erstrecken sich das Vogelschutzgebiet „Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachaue zwischen Geinsheim und Hanhofen“ und das FFH-Gebiet Speyerer Wald und Haßlocher Wald und Schifferstädter Wiesen. Da durch den Änderungsbebauungsplan keine zusätzliche bauliche Nutzung zugelassen wird, ist eine Beeinträchtigung des Erhaltungszwecks der beiden Schutzgebiete nicht zu erwarten.



FFH- und Vogelschutzgebiet (braune Schummerung) und Landschaftsschutzgebiet (grüne Punktschraffur) bei Dudenhofen (Ausschnitt)

Gewässerschutz

Direkt südlich des Plangebiets verläuft der Woogbach, ein Gewässer II. Ordnung. Gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) bedürfen die Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen oder Leitungen in einem Abstand von bis zu 40 m von einem Gewässer II. Ordnung einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Hochwasserschutz

Entlang des Woogbachs erstreckt sich das mit Rechtsverordnung vom 26.01.2004 festgesetzte gesetzliche Überschwemmungsgebiet „Rehbach, Speyerbach“, das im Bereich der südlichen Gebäudezeile bis zu einer Tiefe von ca. 20 m in das Plangebiet hineinragt.



Überschwemmungsgebiet „Rehbach, Speyerbach“ (Ausschnitt)

5. Planung

5.1. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen nicht.

5.2. Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden nur in Bezug auf die Zahl notwendiger Stellplätze geändert.

Anstatt einem Stellplatz je Wohnung wird künftig die Mindeststellplatzzahl in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße geregelt. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es durch die verstärkte Verfügbarkeit von PKW mittlerweile nicht mehr gerechtfertigt ist, davon auszugehen, dass in einer von mehreren Personen nutzbaren Wohnung nur ein PKW vorhanden ist. Es kommt daher zu einer verstärkten Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums durch private PKW.

Mit der Neuregelung der Mindestzahl von Stellplätzen soll sichergestellt werden, dass künftig eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den Privatgrundstücken hergestellt werden muss. Damit soll der öffentliche Straßenraum so weit als möglich von parkenden Fahrzeugen frei gehalten werden.

In den durch Bebauungspläne abgedeckten Bereichen des Innerorts sowie in den jüngeren Neubaugebieten wurden bereits analoge Regelungen zur Mindeststellplatzzahl getroffen. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die dort getroffenen Regelungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ost, Änderungs- und Erweiterungsplan I“ ausgedehnt.

5.3. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Durch die Änderung der Vorgaben zur Mindestzahl an Stellplätzen kann es auf den privaten Baugrundstücken zu einer verstärkten Versiegelung kommen. Die Obergrenze des zulässigen Maßes der Versiegelung ergibt sich jedoch weiterhin aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit der BauNVO. An diesen Vorgaben ergeben sich keine Veränderungen. Insofern wird der bislang mögliche Versiegelungsgrad nicht ausgedehnt. Ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich nicht.

5.4. Ver- und Entsorgung

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine weitergehenden Maßnahmen zur Erschließung erforderlich.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.