

# **ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN**

## **BEBAUUNGSPLAN „CARL-ZIMMERMANN-STRASSE 18“**

### **BEGRÜNDUNG**

**JUNI 2018**

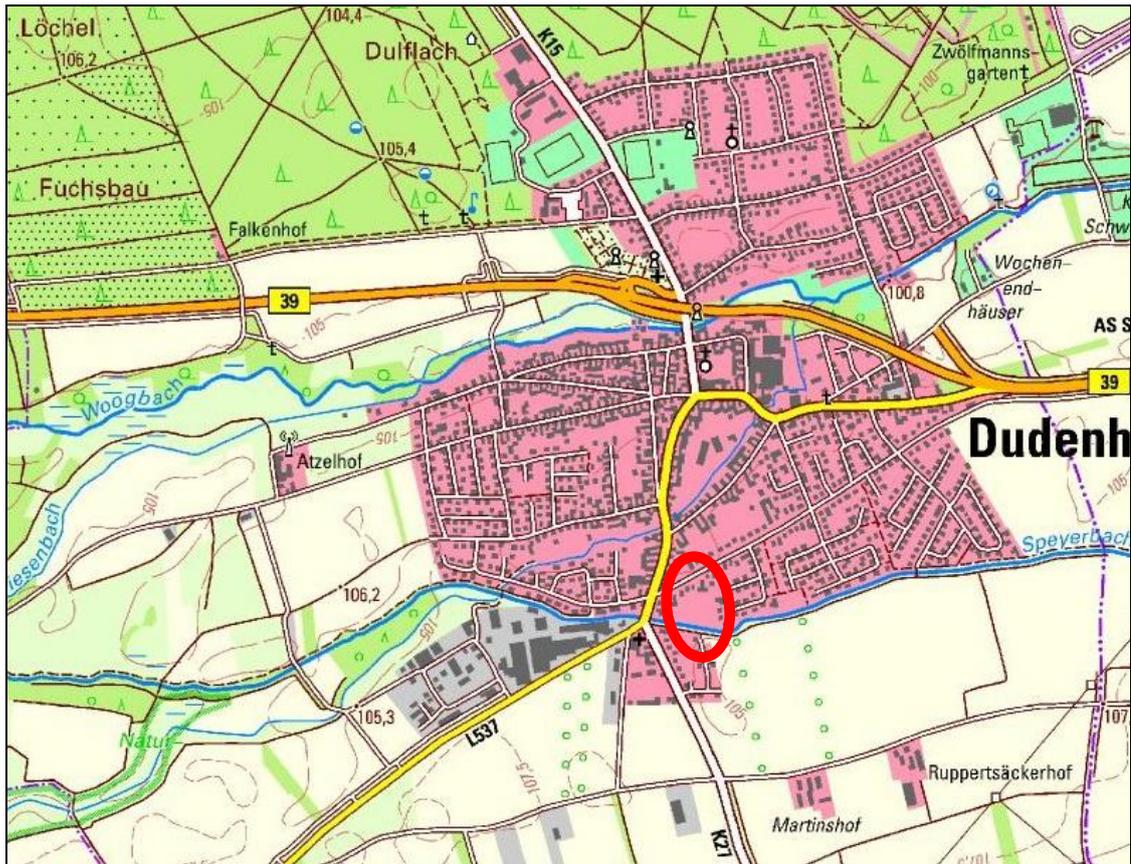
## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung .....	4
1.3. Fachgutachten zum Bebauungsplan .....	4
1.4. Verfahrensart .....	5
<b>2. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	<b>5</b>
2.1. Regionalplan .....	5
2.2. Flächennutzungsplan .....	5
<b>3. Ursprüngliches Baurecht</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen</b> .....	<b>7</b>
4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete .....	7
4.2. Artenschutz .....	7
4.3. Gewässerschutz .....	9
4.4. Hochwasserschutz .....	9
<b>5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele</b> .....	<b>10</b>
5.1. Vorhandene Nutzung .....	10
5.2. Angrenzende Nutzungen .....	11
5.3. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....	11
5.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	11
5.5. Bodenschutz .....	11
5.6. Denkmalschutz .....	14
<b>6. Planung</b> .....	<b>15</b>
6.1. Städtebauliche Konzeption .....	15
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	16
6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	19
6.4. Verkehrserschließung .....	20
6.5. Grünordnung .....	21
6.6. Versorgung .....	22
6.7. Entsorgung .....	23
<b>7. Städtebaulicher Vertrag</b> .....	<b>23</b>
<b>8. Bodenordnung</b> .....	<b>24</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Dudenhofen, südlich der Carl-Zimmermann-Straße und der Speyerbach befindet im Süden des Plangebietes.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden: durch die südliche Grenze der Carl-Zimmermann-Straße, Flurstück 512/22, durch die südliche Grenze des Flurstücks 526/4 und die westliche Grenze des Flurstücks 530/7

im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 530/2, 530/3, 530/4, 530/5, 530/6, 530/7 und 550

im Süden: durch den Speyerbach, Flurstück 2073/12

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 524/2 und 526/4

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 526/6, 526/7, 526/8, 526/9, 526/10, 526/11, 527/2, 527/3, 527/4, 527/5, 527/6, 527/7, 527/8, 527/9, 527/10, 527/11, 527/12, 527/13, 527/14, 527/15 und 527/16.

Der Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

## 1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Ein Grundstückseigentümer beabsichtigt in Dudenhofen auf dem bislang durch eine Gärtnerei genutzten Anwesen Carl-Zimmermann-Straße 18, Flurstücke 526/5 und 527/1, die Entwicklung einer Wohnbebauung. Das Flurstück 527/1 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Süd – Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“. Dieser Bebauungsplan umschließt das Flurstück 527/1 allerdings im Westen, Norden und Osten. Das Flurstück 526/5 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Süd – Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“, setzt aber keine überbaubare Grundstücksfläche fest.

Aufgrund der Tiefe der geplanten Bebauung und der erforderlichen Erschließung kann das Vorhaben weder im Rahmen von § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich (bezogen auf Flurstück 527/1) noch auf Grundlage des Bebauungsplans (bezogen auf Flurstück 526/5) umgesetzt werden. Daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das Vorhaben entspricht den grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen der Ortsgemeinde, da eine bereits baulich genutzte Fläche in Anspruch genommen wird und zugleich dem Wohnbaulandbedarf für die örtliche Eigenentwicklung Rechnung getragen werden kann.

Städtebauliche Zielsetzungen der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung einer sich in die umgebenden Baustrukturen einfügende Nachfolgenutzung des bisherigen Gärtnereigeländes durch eine Wohnbebauung
- die Freihaltung eines ausreichenden Abstandstreifens zum Speyerbach.

## 1.3. Fachgutachten zum Bebauungsplan

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

- Baugrunderkundung und Gründungsberatung:  
 NBG ehemalige Gärtnerei Horländer, Flurstück 527-1, 76373 Dudenhofen erstellt durch Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler, 06.09.2016
- Umwelttechnische Untergrunderkundung:  
 Ehemalige Gärtnerei Horländer, Carl-Zimmermann-Str. 18, 67373 Dudenhofen erstellt durch Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler, 18.10.2016
- Sanierungskonzept  
 Neubaugebiet ehemalige Gärtnerei Horländer, Carl-Zimmermann-Str. 18., 67673 Dudenhofen, Ergänzende Prüfungen auf potentielle Asbestbelas-

tungen und Erstellung eines Sanierungskonzeptes, erstellt durch Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler, 12.02.2018

#### **1.4. Verfahrensart**

Der Bebauungsplan dient der Umwandlung einer Erwerbsgärtnerei in eine Wohnbebauung innerhalb der bebauten Ortslage und soll damit eine Nachverdichtung ermöglichen.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt
- 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.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt. 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**

Die Ortsgemeinde Dudenhofen ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Grundzentrum ausgewiesen.

Das Planungsgebiet selbst ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsfläche Wohnen in Bestand ausgewiesen. Im Süden schließt sich südlich des Speyerbachs ein Vorranggebiet Landwirtschaft an, welches mit einem Regionalen Grünzug überlagert wird.

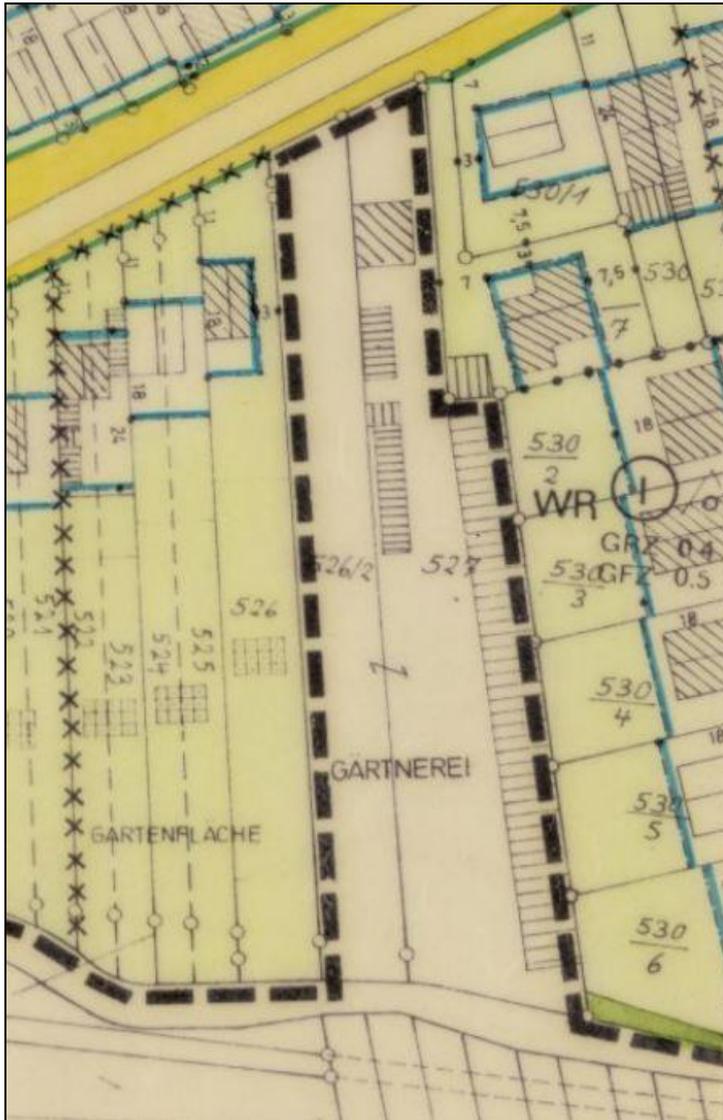
### **2.2. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erwerbsgärtnerei“ dargestellt. Angrenzend zum Plangebiet schließen sich im Norden, Osten und Westen Wohnbauflächen an. Am südlichen Rand ist der Speyerbach dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan allerdings als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ohne gesondertes Änderungsverfahren erfolgen.

### 3. Ursprüngliches Baurecht

Das bisherige Baurecht ergibt sich für das Flurstück 526/5 aus dem Bebauungsplan „Süd – Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“, der seit 19.08.1977 rechtskräftig ist.



Bebauungsplan „Süd, Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ (Ausschnitt)

Dort ist das heutige Flurstück 526/5 (als Teil des damaligen Flurstücks 526) als Allgemeines Wohngebiet, jedoch mit dem Textzusatz „Gartenfläche“ ausgewiesen.

Das heutige Flurstück 527/1 ist im Bebauungsplan „Süd, Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ entsprechend dem damaligen Katasterstand noch als Flurstücke 526/2 und 527 bezeichnet. Diese Flächen befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern im ungeplanten Innenbereich

gemäß § 34 BauGB. Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

#### **4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen**

##### **4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Im Einwirkungsbereich der Planung befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

##### **4.2. Artenschutz**

Da das Vorkommen heimischer Vogelarten und anderer streng geschützter Tierarten im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind die Belange des Artenschutzes zu beachten.

Für die artenschutzrechtlich relevanten besonders geschützten Arten gelten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz umfassende Zugriffsverbote. Entsprechend § 44 Abs. 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote jedoch bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen, besonders geschützten Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf streng geschützte Arten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von Tieren streng geschützter Arten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 44 ff BNatSchG sind jedoch auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Entscheidend ist daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Frage, ob artenschutzrechtliche Belange so weitgehend betroffen sein können, dass

der Vollzug des gesamten Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Das geplante Vorhaben führt zu einer Umnutzung von ca. 2.400 m<sup>2</sup> versiegelten und weitgehend durch alten Gebäudebestand (Gewächshäuser) bebauten Flächen.

Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind insbesondere mögliche Vorkommen europäischer Vogelarten, holzbewohnender Käferarten, Eidechsen und Fledermäusen. Eine überschlägige Prüfung zu möglichen Vorkommen dieser Tierartengruppen ergibt folgendes:

#### Vogelarten

Die Biotoptypen des Planungsgebiets bieten nur typischen Vogelarten der Siedlungsgebiete einen Lebensraum. Aufgrund der gegebenen Biotopstrukturen, der intensiven Nutzung der Grünbereiche sowie der geringen offenen Flächen können Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten ausgeschlossen werden. Auch ist nicht mit höhlen-/halbhöhlenbrütenden Vogelarten zu rechnen, da keine Gehölzbestände von der Planung betroffen sind.

Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten innerhalb der Gewächshäuser ergaben sich nicht.

#### holzbewohnende Käferarten

Im Planungsgebiet sind keine alten Bäume, die eine besondere Eignung für streng geschützte holzbewohnende Käferarten aufweisen würden, vorhanden.

#### Fledermäuse

Baumhöhlen, die für Fledermäuse als Winterquartiere geeignet wären, sind nicht vorhanden. Denkbar sind jedoch Winter- oder Sommerquartiere in den für einen Abbruch vorgesehenen Gebäuden. Vor einem Abbruch von Gebäuden wird daher eine Kontrolle auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten durch eine fachlich qualifizierte Person erforderlich.

Falls im Rahmen der Kontrolle überwinternde Fledermausarten festgestellt werden, müssen die Tiere in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entnommen oder beim Verlassen des Quartiers – z. B. mit Hilfe von Reusenfallen - abgefangen werden.

#### Eidechsen

Angesichts der Biotopstrukturen im Planungsgebiet ist ein Vorkommen streng geschützter Eidechsenarten denkbar, auch wenn dies angesichts der innerörtlichen Lage mit Vorkommen entsprechender Fressfeinde (v.a. Hauskatzen) wenig wahrscheinlich ist.

Sollten dennoch Eidechsenvorkommen gegeben sein, erscheint angesichts der geringen Größe der betroffenen Fläche grundsätzlich ein Vergrämen betroffener Eidechsen möglich.

Aufgrund der begrenzten Größe der geplanten Bebauung und des Erhalts der angrenzenden ausgedehnten Grünflächen im Blockinnenbereich ist sichergestellt, dass auch bei einem Verlust einzelner Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten die Lebensraumeignung im Zusammenhang des Plangebiets mit den umgebenden Flächen weiterhin gewahrt bleibt.

Um eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG zu vermeiden, wird dem Bebauungsplan ein Hinweis auf die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen beigelegt.

#### **4.3. Gewässerschutz**

Direkt südlich des Plangebiets verläuft der Speyerbach, ein Gewässer II. Ordnung. Da sich das Plangebiet direkt an das Gewässerflurstück anschließt, befinden sich Teile des Plangebiets innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG). § 31 LWG besagt, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung bedarf. Anlagen an Gewässern II. Ordnung sind solche, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers II. Ordnung entfernt sind.

Im Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 14.06.2016 wird auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten auf dem zu bebauenden Gelände eine geringere Betroffenheit als in dem durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Speyerbachs (>20 m) aufgezeigt. Insofern besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn nur ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite freigehalten wird.

Dieser 10 m breite Gewässerrandstreifen – gemessen vom nördlichen Dammfuß der Böschung des Speyerbachs - ist zukünftig von jeglichen baulichen Anlagen, Zäune, Auffüllungen etc. dauerhaft freizuhalten. Die Standsicherheit der des Hochwasserschutzdamms entlang des Speyerbachs darf nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.

#### **4.4. Hochwasserschutz**

Entlang des südlich des Plangebiets verlaufenden Speyerbachs erstreckt sich ein mit Rechtsverordnung vom 07.06.2006 festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Die Fläche erstreckt sich hauptsächlich auf den eigentlichen Gewässerlauf des Speyerbachs. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet reicht bis maximal 20 m in das Plangebiet hinein.

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten zeigt sich bei HQ100 keine Betroffenheit mehr gegenüber den Karten nach der Rechtsverordnung. Da sich das Vorhaben noch im festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet, die zukünftige Bebauung aber nur tangiert, kann gemäß Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 11.04.2017, auf die Beantragung der Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 formal grundsätzlich verzichtet werden.

Durch den bestehenden Hochwasserdamm entlang des Speyerbachs, der erst vor wenigen Jahren durch eine integrierte Spundwand verstärkt wurde, ist der Hochwasserabfluss bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis auf den eigentlichen Bachlauf begrenzt. Nur bei Extremereignissen oder einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann eine Überflutungsgefahr nicht ausgeschlossen werden.



#### Legende

-  Durch RVO verbindlich festgesetzt (§83/1 u. 2 LWG)
-  Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ Extrem)

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete;

Quelle: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>; herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten.

## 5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

### 5.1. Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet wurde bislang als Erwerbsgärtnerei genutzt. Die Gewächshäuser im südlichen Bereich des Planungsgebiets sind aufgegeben.

Im nördlichen Teil des Planungsgebiets wird ein Teil der früheren Gärtnerei weiterhin als Blumenladen sowie als Postagentur genutzt. Im Anwesen Carl-Zimmermann-Straße 18 besteht zudem eine Wohnnutzung.

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft der Speyerbach, Der Speyerbach zeigt sich südlich des Plangebiets als in einem künstlich angelegten Bachbett verlaufendes Gewässer mit einem trapezförmigen Querschnitt und steilen Ufern. Der Bachlauf wird beidseitig von einzelnen begleitenden Bäumen und Gehölzen gesäumt.

## **5.2. Angrenzende Nutzungen**

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Westen an die Wohnbebauung der bestehenden Ortslage an. Es handelt es sich bei der umgebenen Bebauung vornehmlich um freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen, teilweise mit einseitigem Grenzanbau an eine seitliche Grenze.

Im Süden des Plangebiets erstrecken sich südlich des Speyerbachs landwirtschaftliche Flächen.

## **5.3. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur**

Das Plangebiet wird durch die Carl-Zimmermann-Straße erschlossen. Der Ausbauzustand der Straße erlaubt ohne weiteres eine ergänzende Bebauung; Ausbauerfordernisse an der Straße ergeben sich nicht.

## **5.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Das Planungsgebiet zeigt sich als eine weitgehend baulich genutzte und durch Gebäude, Gewächshäuser und private Hof- und Wegeflächen versiegelte Fläche.

Der südlich des Plangebiets verlaufende Speyerbach zeigt sich als anthropogen verändertes Gewässer mit trapezförmigem Querschnitt und steilen Ufern. Im Süden reicht die landwirtschaftliche Nutzung bis dicht an das Gewässer heran. Die Uferzone wird daher nur durch einen schmalen, teilweise von Bäumen und Büschen überstandenen Gras- und Krautstreifen begleitet. Der Speyerbach ist ein künstliches Gewässer II. Ordnung und liegt mit seiner Böschungsoberkante höher als das angrenzende Gelände.

## **5.5. Bodenschutz**

### **5.5.1 Begutachtung 2016**

Die geplante Bebauungsfläche wurde 2016 mit einer umwelttechnischen Untergrunderkundung („Ehem. Gärtnerei Horländer, Carl-Zimmermann-Str. 18, 67373 Dudenhofen - Umwelttechnische Untergrunderkundung“, erstellt durch das Ing.-Büro Roth U. Partner GmbH, Annweiler, 18.10.2016) bodenschutz- und abfallrechtlich untersucht. Die Erkundung wurde am 11.08.2016 stichprobenartig mit insgesamt 9 Rammkernsondierungen in unterschiedlichen Tiefen durchgeführt. Die Proben wurden auf gärtnereispezifische Betriebsmittel (Dün-

ger) untersucht: Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber und Zink (Feststoff und Eluat) sowie auf Sulfat, Chlorid, Fluorid, Phosphat, Ammonium, Nitrat und Kalium (nur im Eluat). Die Auswertungen wurden mit dem orientierenden Prüfwert nach ALEX02 (oPW2) verglichen. Weiterhin wurde auf Grundlage von Mischproben mit Erdaushub und Probenmaterial eine abfalltechnische Bewertung erstellt. Als Ergebnis wurden in der Auffüllung erhöhte Gehalte für die Parameter PAK, Sulfat und elektrische Leitfähigkeit festgestellt.

Aufgrund der vorgefundenen Situation wurde im Gutachten „Ehem. Gärtnerei Horländer, Carl-Zimmermann-Str. 18, 67373 Dudenhofen – Ergänzende Untergrunderkundung mit bodenschutzrechtlicher Bewertung“, erstellt durch das Ing.-Büro Roth U. Partner GmbH, Annweiler, 17.01.2017, mit ergänzenden Sondierungen und Bodenuntersuchungen der Wirkungspfad Boden-Mensch, der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze und für die geplanten Niederschlagsversickerungsflächen der Wirkungspfad Boden-Grundwasser weitergehend untersucht. Hierfür wurden 8 weitere Rammkernsondierungen durchgeführt.

Es ergaben sich folgende Ergebnisse:

#### Wirkungspfad Boden-Mensch

In zwei Proben überschritten die Gehalte für PAK 11-16 den oPW2-Wert. Eine Gefährdung von Menschen beim Aufenthalt auf diesen Flächen ist nicht auszuschließen. Der Gutachter empfiehlt in den betroffenen Bereichen auf den auch künftig nicht versiegelten Bereichen einen Bodenaushub bis 0,3 m unter Geländeoberkante und eine Verfüllung mit Z0-Material.

In den übrigen Proben wurden die Prüfwerte eingehalten.

#### Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze

In allen Proben wird der Prüfwert für (Benzo(a)pyren eingehalten. Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze ist nicht zu besorgen.

#### Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Eine Grundwassergefährdung durch PAK ist nach ALEX13 nicht zu erwarten. Der Parameter Sulfat lag in allen Proben deutlich unter dem oPW-Wert. Der Parameter elektrische Leitfähigkeit überschritt lediglich in einer Probe mit 239 pS/cm geringfügig den oPW-Wert (200 pS/cm). Bei der darunter untersuchten Probe wurde der oPW-Wert eingehalten. Eine Gefährdung des Wirkungspfades ist daher aus Sicht des Gutachters auf den geplanten Versickerungsflächen (öffentliche und private) nicht zu besorgen.

#### Versickerung von Niederschlagswasser

Der Boden bis 1,1 m unter Geländeoberkante weist erhöhte Gehalte bei den Parametern PAK16, Benzo(a)pyren, Sulfat und der elektrischen Leitfähigkeit auf.

Da eine Versickerung grundsätzlich nur in unbelasteten Böden möglich ist, ist in den hierfür vorgesehenen Bereichen der Boden auszutauschen.

#### Abfalltechnische Bewertungen

Eine Probe aus dem oberen Bodenbereich wurde aufgrund der maßgeblichen Parameter PAK16, Benzo(a)pyren, Sulfat und der elektrischen Leitfähigkeit in die Abfallklasse Z 2 eingestuft.

Weiterhin muss davon ausgegangen werden, dass im oberen Bodenbereich eine diffuse PAK-Belastung vorhanden ist.

Für den tieferen Bodenbereich bis 3,4 m Tiefe ergab sich aufgrund des maßgeblichen Parameters Nickel eine abfalltechnische Einstufung in Z 1.1. Der Nickelgehalt ist jedoch möglicherweise auf eine geogene Hintergrundbelastung zurückzuführen.

### **5.5.2 Begutachtung 2017/2018**

Die Gewächshäuser der früheren Gärtnerei wurden im 1. Quartal 2017 rückgebaut. Nach Durchführung der Arbeiten wurde die Frage aufgeworfen, ob es durch den Rückbau der Gewächshäuser zu Asbestbelastungen auf dem Gelände kam.

Daher wurden im August 2017 durch das Ingenieurbüro Roth, Annweiler, auf dem Gelände Erkundungen durchgeführt, um zu prüfen, ob es durch den Rückbau der Gewächshäuser, deren Glasflächen evtl. asbesthaltige Kitte zwischen Glas und Rahmen aufwiesen, zu Asbestbelastungen gekommen ist. Hierbei wurden asbesthaltige Fensterkitt-Bruchstücke auf der Freifläche vorgefunden, die Hinweise auf einen unsachgemäßen Rückbau gaben.

Am 10.07.2017 erfolgte eine Begehung der Geländeoberfläche des geplanten Neubaugebietes. Dabei wurden in einem ca. 4 m breiten Streifen jeweils entlang der Ostgrenze sowie der Westgrenze des Geländes an der Oberfläche Glasreste und größere Bruchstücke (1-3 cm Länge) von vermutlich schwarzem Fensterkitt vorgefunden. Von den Fensterkitt-Bruchstücken wurden von der Westseite als auch von der Ostseite jeweils eine Probe im Labor auf Asbest untersucht. Beide Proben weisen Asbest mit jeweils einem Gehalt von 1-15 % Chrysotil auf.

Aufgrund der vorgefundenen Fensterkitt-Bruchstücke bestand gemäß Gefahrstoffverordnung eine Gefährdung der Umwelt, da im Untergrund bzw. ggfls. auch im Umfeld immer noch Asbestbelastungen vorlagen. Somit wird eine Sanierung in Form einer Abtragung der belasteten Bodenschichten erforderlich.

Die erforderlichen Maßnahmen sind im Sanierungskonzept vom 12.02.2018 beschrieben. Dieses Sanierungskonzept wurde der Unteren Bodenschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis vorgelegt. Mit dem Schreiben der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis vom 09.03.2018 wurde dem Sanierungskonzept zugestimmt.

In einem vor Satzungsbeschluss abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die vorliegende Bodenbelastung entsprechend den Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises zu beseitigen sind. Weiterhin wird verlangt, dass vor Beginn der Erschließungsarbeiten gutachterlich bestätigt sein muss, dass das Sanierungskonzept vom 12.02.2018 in Verbindung mit dem Schreiben der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis vom 09.03.2018 vollständig umgesetzt ist.

Damit ist gewährleistet, dass mit Beginn der Erschließungsarbeiten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sein werden.

#### **5.6. Denkmalschutz**

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden.

Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

## 6. Planung

### 6.1. Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist eine bauliche Nutzung der bislang durch Gewächshäuser genutzten Teilflächen des Gärtnereigeländes durch insgesamt bis zu 6 Wohngebäude in Form von frei stehenden Einzelhäusern, gegebenenfalls auch Doppelhäusern. Die straßenseitig vorhandene Bebauung soll erhalten bleiben.



Städtebauliche Konzeption

Zur Erschließung der rückwärtigen Flächen ist eine Stichstraße vorgesehen, die eine Regelbreite von 5,50 m aufweist. Angrenzend an das bestehende Gebäude Carl-Zimmermann-Straße 18 stehen jedoch nur 3,50 m zur Verfügung; die Straße wird daher auf einer Länge von ca. 15 m verengt.

Die Trassierung der Stichstraße berücksichtigt eine spätere Erweiterungsmöglichkeit in westlicher Richtung. Zwischen den Anwesen Carl-Zimmermann-Straße 2 bis 14 befinden sich Gartenflächen, die als innerörtliches Baulandpotenzial eingestuft werden können und deren Erschließung – sobald die Eigentümerinteressen entsprechend gegeben sind – grundsätzlich möglich bleiben soll.

Zum Speyerbach wird eine Fläche von 10 m Breite – gemessen ab landseitigem Fuß der Dammböschung entlang des Speyerbachs, von jeglicher Bebauung freigehalten. Die Fläche dient u.a. der Versickerung des auf den Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers.

## **6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung erfolgt eine Gliederung des Gebiets in zwei Teilbereiche. Der straßenseitige Teil des Planungsgebiets wird als Mischgebiet festgesetzt, der rückwärtige Teil dagegen als Allgemeines Wohngebiet.

#### Mischgebiet

Die Festsetzung des straßenseitigen Teils des Planungsgebiets als Mischgebiet ergibt sich aus der bestehenden Nutzung mit einem Blumenladen, einer Postagentur und einer Wohnnutzung. Insbesondere der Blumenladen erfüllt die in einem Allgemeinen Wohngebiet maßgebende Vorgabe, dass dort nur „der Versorgung des Gebiets“ dienende Läden zulässig sind, nicht. Daher wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestands die Festsetzung eines Mischgebiets erforderlich.

Nachteilige Auswirkungen auf die angrenzend bestehende Bebauung ergeben sich nicht, da die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit dort unverändert bleibt. Insofern ergeben sich durch die Festsetzung als Mischgebiet zwar zunächst erweiterte gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten; bei der Nachbarbebauung entlang der Carl-Zimmermann-Straße bleiben jedoch die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben für Allgemeine Wohngebiete maßgebend.

Zum Schutz der geplanten sowie der umgebenden Wohnnutzung werden Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen. Weiterhin werden – wie im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet – Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. .

#### Allgemeines Wohngebiet

Ausgehend von der umgebenden Nutzungsstruktur und der konkreten Planung zur Errichtung von insgesamt 5 Wohngebäuden wird der rückwärtige Teil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund der Erschließung mit einer Stichstraße mit eingeschränkter Wendemöglichkeit (Wendeplatz) sowie der Engstelle am bestehenden Anwesen Carl-Zimmermann-Straße 18 sind alle Nutzungen, die mit regelmäßigem Kunden- oder Besucherverkehr einhergehen, im Plangebiet unzulässig. Damit sind Läden

den, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung und Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind somit neben Wohngebäuden auch nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Planungsgebiet einheitlich mit 0,4 festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet wird damit die Obergrenze des § 17 BauNVO ausgeschöpft. Im Mischgebiet wird für den nördlichen Teil ebenfalls die Obergrenze des § 17 BauNVO ausgeschöpft und somit eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung, die über die zulässige bauliche Dichte der östlich und westlich angrenzenden Nachbarbebauung hinausgeht, ist zur Absicherung des vorhandenen Gebäudebestandes erforderlich.

Im rückwärtigen Teil des Mischgebiets, der gemäß den Angaben des Eigentümers vorläufig als Fläche für einen Gartenbaubetrieb weiter genutzt werden soll, auf dem jedoch eine Neubebauung denkbar wäre, erfolgt eine Angleichung an die Vorgaben zum südlich folgenden Allgemeinen Wohngebiet.

Die festgesetzte GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 50 % überschritten werden. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände bei der Ermittlung der GRZ als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu bewerten sind.

Die maximal mögliche Gebäudekubatur wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Trauf- und Firshöhen begrenzt. Grundsätzlich werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Lediglich anschließend an das bestehende Gebäude Carl-Zimmermann-Straße 18 wird die Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoss reduziert, um übergroße Baukörper zu vermeiden und eine Unterordnung der rückwärtigen Gebäudeteile unter das höhere Vorderhaus zu gewährleisten.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firshöhen im nördlichen Teil des Mischgebiet ergeben sich aus dem Bestand. Für den Bereich der für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe so, dass zwei Vollgeschosse unterhalb des Daches realisiert werden können, wenn auf Kniestock und Sockel verzichtet wird. Bei Pultdächern gilt die tiefere Dachseite als Traufseite. Die Firshöhe leitet sich aus der Traufhöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung ab.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe darf über maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden, um Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder einen zurückgesetzten Eingang zu ermöglichen.

Um Gebäude mit Flachdach oder flach geneigten Dächern durch die festgesetzte Traufhöhe nicht faktisch auf ein Vollgeschoss zu begrenzen, wird zusätzlich festgesetzt, dass die festgesetzte Traufhöhe bei Gebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 10° um maximal 1,00 m überschritten werden darf.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Trauf- und Firsthöhe wird die Kubatur der zulässigen Gebäude ausreichend umschrieben, so dass auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das gesamte Planungsgebiet so abgegrenzt, dass unter Beachtung der landesrechtlichen Abstandsvorgaben sowie der Zielsetzung der Wahrung eines offenen Straßenraumcharakters entlang der Stichstraße eine weitgehende Ausnutzung der Grundstücke möglich ist. Im Allgemeinen Wohngebiet wird daher zu den Grenzen ein Mindestabstand von 3,00 m vorgegeben.

Im Mischgebiet ist entsprechend den Vorgaben zur Bauweise (siehe unten) die überbaubare Grundstücksfläche bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen ausgedehnt. Der straßenseitige Abstand leitet sich aus dem Bestand ab.

Sollte ein Abbruch des Gebäudes Carl-Zimmermann-Straße 18 erfolgen, muss ein Ersatzneubau zur Erschließungsstraße – wie die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet - einen Grenzabstand von 3 m einhalten.

### **Bauweise**

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Flächen des Mischgebiets, die realistisch für eine Neubebauung in Betracht kommen, wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet werden zudem zur Verhinderung übermäßiger baulicher Verdichtungen nur Einzelhäuser zugelassen.

Im Mischgebiet ist der bestehende Grenzanbau an die westliche Grenze durch die Festsetzung einer Baulinie berücksichtigt. Der einseitige Grenzanbau findet sich auch an den Nachbargebäuden Carl-Zimmermann-Straße 12, 14 und 16, so dass die Festsetzung trotz der damit einhergehenden Auswirkungen auf das benachbarte Anwesen städtebaulich gerechtfertigt ist.

Gegenüber der geplanten Stichstraße wird für den bestehenden Gebäudebestand ein Anbau an die östliche Grundstücksgrenze ohne Einhaltung eines Grenzabstands gemäß LBauO zugelassen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass sich die östliche Grenze durch die erforderliche Stichstraße um 3,50 m nach Westen verschiebt. Neben einem Bestandsschutz wird auch ein Umbau des bestehenden Gebäudes ohne veränderte Anforderungen an den Nachweis von Grenzabständen ermöglicht.

Im Falle eines Abbruchs und Ersatzneubaus der bestehenden Gebäude Carl-Zimmermann-Straße 18 wird jedoch eine Verbreiterung der geplanten Erschließungsstraße in das Allgemeine Wohngebiet sowie eine weitergehende Öffnung der Bauflucht erforderlich. Daher wird die bedingende Festsetzung aufgenom-

men, dass nach einem Abbruch der Gebäude Carl-Zimmermann-Straße 18 zu der dann auch auf 5,50 m zu verbreiternden Straße ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten ist.

### **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante des Baufensters sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig. Damit sollen die rückwärtigen Freiflächen von einer Bebauung im Interesse einer Sicherung der Nutzbarkeit und Funktion der Grünflächen freigehalten werden.

Für genehmigungsfreie Anlagen wie kleine Gartenschuppen oder Spielgeräte wird kein Regelungsbedarf gesehen, da diese Anlagen für die Gartennutzung in der Regel unproblematisch sind. Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind daher im gesamten Grundstücksbereich zulässig. Terrassen sowie überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind ebenfalls als Teil der privaten Gartengestaltung ausdrücklich im gesamten Baugrundstück zulässig.

Für das Mischgebiet wird eine Regelung zu Nebenanlagen nicht als notwendig erachtet.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Um den Charakter eines dörflichen Wohngebiets zu bewahren und einer zu hohen Dichte entgegen zu wirken, wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind. Für das Mischgebiet werden – ausgehend vom Bestand – maximal drei Wohnungen zugelassen.

## **6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung, zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze sowie zur Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke getroffen werden.

### **Dachflächen**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung wird auf die Festsetzung einer Mindestdachneigung verzichtet. Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 40°. Die Beschränkung der maximalen Dachneigung ist erforderlich, um einen Missbrauch durch sehr steile Mansarddächer zu vermeiden. Hierdurch könnte die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse unterlaufen und ein deutlich größeres Bauvolumen geschaffen werden.

Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können. Gleichzeitig wird die maximal mögliche Baumasse auf ein verträgliches Maß begrenzt.

### **Anzahl der Stellplätze**

Durch die Festsetzung zur Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit zur jeweiligen Wohnfläche der Wohnung wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung steht und der öffentliche Straßenraum nicht über Gebühr durch parkende Fahrzeuge belastet wird.

### **Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Um die Belastung der zentralen Rückhalte- und Versickerungsmulden in der öffentlichen Grünfläche soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

## **6.4. Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine 5,50 m breite Stichstraße, die von der Carl-Zimmermann-Straße abzweigt. Angrenzend an das bestehende Gebäude Carl-Zimmermann-Straße 18 stehen jedoch nur 3,50 m zur Verfügung; die Straße wird daher für die Zeitdauer des Bestands der vorhandenen Gebäude auf einer Länge von ca. 15 m verengt. Eine Befahrbarkeit für LKW wie auch für Rettungsfahrzeuge ist jedoch dennoch in ausreichendem Umfang gegeben.

Nach einem Abbruch der vorhandenen Gebäude Carl-Zimmermann-Straße 18 ist die Straße auf 5,50 m zu verbreitern.

Am südlichen Ende der Stichstraße ist die Verkehrsfläche unter Einbeziehung des künftigen Straßenanschlusses Richtung Westen so ausgebildet, dass dort neben PKW auch LKW durch Zurückstoßen wenden können. Damit ist grundsätzlich auch eine Müllentsorgung im Bereich der geplanten Stichstraße möglich.

Gemäß den Empfehlungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) in der DGUV-Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ vom Mai 2012 (aktualisierte Fassung April 2016) sind neben Wendeschleifen ausnahmsweise auch andere Bauformen, z. B. Wendehämmer, für das Wenden von Müllfahrzeugen zulässig. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist.

Eine alternativ zu einem Wendehammer denkbare Wendeschleife würde zu einem erheblichen Flächenverbrauch führen, der angesichts des im Baugesetzbuch verankerten Gebots des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nicht vertretbar erscheint.



Wendemöglichkeit für Müllfahrzeug durch Zurückstoßen

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Rhein-Pfalz-Kreises mitgeteilt, dass ein Zurückstoßen des Müllfahrzeugs nicht akzeptiert wird.

Die Schaffung einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge am südlichen Ende der Stichstraße würde jedoch zu einem erheblichen Verlust baulich nutzbarer Fläche bei dennoch hohem Versiegelungsgrad führen und daher dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden widersprechen. Daher wird akzeptiert, dass die Bereitstellung der Mülltonnen zur Abfallentsorgung an der Carl-Zimmermann-Straße erfolgen wird. Hierfür wird – auf dem Privatgrundstück – eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Fläche zur Bereitstellung von Abfallbehältern“ mit einer Größe entsprechend den Vorgaben des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft festgesetzt.

### 6.5. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits weitgehend bebaute Fläche innerhalb der Ortslage Dudenhofen.

Durch die Planung ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
<b>Versiegelte Flächen</b>			
Bestehende Gebäude	2.840 m <sup>2</sup>	--	
Versiegelte Freiflächen	1.180 m <sup>2</sup>	--	
Mischgebiet (GRZ 0,6 + Überschreitung für Nebenanlagen bis 0,8)	--	650 m <sup>2</sup>	
Mischgebiet (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen)	--	250 m <sup>2</sup>	
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen)	--	1.490 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsfläche	--	760 m <sup>2</sup>	
<b>Summe versiegelte Flächen</b>	<b>4.020 m<sup>2</sup></b>	<b>3.150 m<sup>2</sup></b>	
<b>Unversiegelte Flächen</b>			
Böschung Speyerbach	320 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>	
Unversiegelte Freifläche (ohne Böschung Speyerbach)	1.040 m <sup>2</sup>	1.320 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche (ohne Böschung Speyerbach)	--	590 m <sup>2</sup>	
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>1.360 m<sup>2</sup></b>	<b>2.230 m<sup>2</sup></b>	
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>5.380 m<sup>2</sup></b>	<b>5.380 m<sup>2</sup></b>	

Wie aus der Flächenbilanz zu entnehmen, wird durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Bestand keine zusätzliche Versiegelung zulässig. Rechnerisch ist vielmehr mit einer Entsiegelung in der Größenordnung von ca. 870 m<sup>2</sup> zu rechnen. Durch die Planung sind daher keine über den aktuellen Bestand hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Damit sind auch keine Maßnahmen zum Eingriffsausgleich erforderlich.

Für die öffentlichen Grünflächen am Speyerbach wird – soweit die Flächen nicht durch Versickerungsflächen in Anspruch genommen werden müssen – festgesetzt, dass 30 % der Flächen mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen sind. Baumpflanzungen sind explizit nicht vorgesehen, da die Belange der Dammsicherheit zu beachten sind.

## 6.6. Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser erfolgt durch die Weiterführung der in der Carl-Zimmermann-Straße vorhandenen Lei-

tungen in das Baugebiet. In diesem Zusammenhang ist im Rahmen der Erschließungsplanung eine ausreichende Löschwasserversorgung sicher zu stellen.

### **6.7. Entsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser kann in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden. Dies gilt auch in Bezug auf das im Bereich des bestehenden Anwesens Carl-Zimmermann-Straße 18 anfallenden Niederschlagswassers.

Das im Bereich der geplanten Neubauf Flächen anfallende Niederschlagswasser kann demgegenüber nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Vielmehr ist das Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Eine - auch gedrosselte - Ableitung in den Speyerbach ist aufgrund der Höhenlage des Gewässers ausgeschlossen.

Die naturräumlichen Voraussetzungen für eine Versickerung sind gemäß der durchgeführten Bodenuntersuchung (Baugrunderkundung und Gründungsberatung: NBG ehemalige Gärtnerei Horländer, Flurstück 527-1, 76373 Dudenhofen) gegeben. Die örtlich anstehenden Böden (schwach schluffigen Sande) sind für eine Versickerung geeignet, da im oberen und unteren Bodenbereich Versickerungswerte von bis zu  $2,4 \times 10^{-5}$  erreicht werden. Gemäß Gutachten können die Versickerungsanlagen mit einem Versickerungsbeiwert von  $2,4 \times 10^{-5}$  dimensioniert werden.

Zudem ist nach DWA-M 138 ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen der Sohle der Versickerungseinrichtung und dem mittleren Grundwasserstand einzuhalten. Dieser Abstand dient der Reinigung und Regeneration des zu versickern den Wassers vor dem Eintritt ins Grundwasser. Der mittlere Grundwasserstand ist laut Bodengutachten auf 98,75 m ü.NN zu setzen. Somit kann angesichts bestehender Geländehöhen um 105 mNN zwischen Unterkante möglicher Versickerungseinrichtungen und dem Bemessungsgrundwasserstand ein ausreichender Abstand eingehalten werden.

### **7. Städtebaulicher Vertrag**

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde zwischen der Ortsgemeinde Dudenhofen und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet sowie zur Durchführung der erforderlichen Bodenschutzmaßnahmen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der für den Bebauungsplan von der Ortsgemeinde Dudenhofen für erforderlich erachteten Fach- und Sondergutachten zu tragen.

Weiterhin wurden im städtebaulichen Vertrag die planungsrechtlich nicht unmittelbar im Bebauungsplan festsetzbaren, aber städtebaulich maßgebenden Belange geregelt.

**8. Bodenordnung**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum eines Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

## 9. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	08.12.2016
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	16.02.2017
3. Beschluss der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19.01.2017
4. Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	16.02.2017
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom: 01.03.2017 bis: 03.04.2017
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom: 02.02.2017 bis: 03.04.2017
7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	11.05.2017
8. Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	11.05.2017
9. Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	25.05.2017
10. Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom: 06.06.2017 bis: 20.06.2017
11. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	21.06.2018
12. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	21.06.2018
13. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben	
Ortsbürgermeister Peter Eberhard	Dudenhofen, 03.07.2018

Verfahrensschritt	Datum
14. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft	19.07.2018
<hr/> Ortsbürgermeister Peter Eberhard	Dudenhofen, 19.07.2018