

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SÜDWEST TEIL I UND II – ÄNDERUNG IV“

BEGRÜNDUNG

FEBRUAR 2019

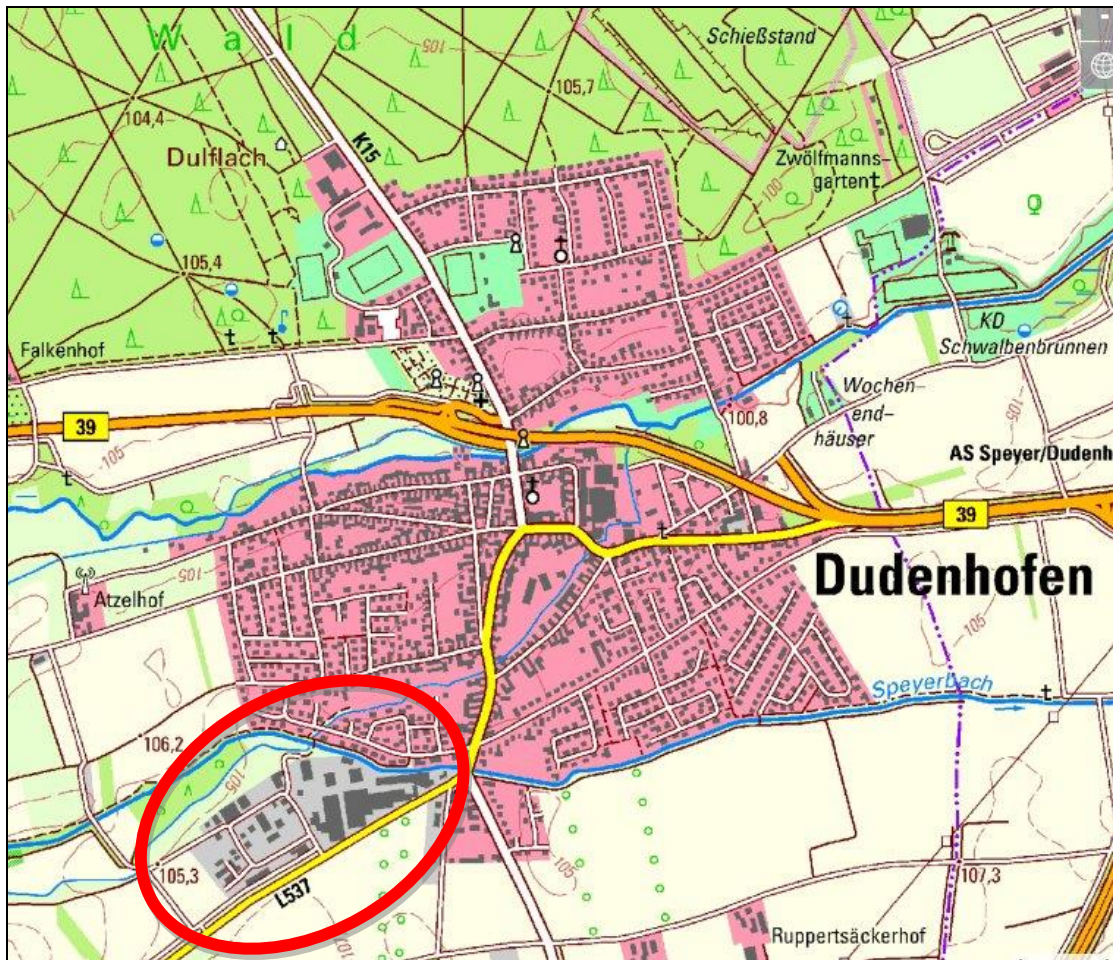
Inhalt

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	5
4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen	7
5. Planung	8
5.1. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
5.2. Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	8
5.3. Grünordnung	8
5.4. Ver- und Entsorgung	9
6. Bodenordnung	9

1. Allgemeines

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

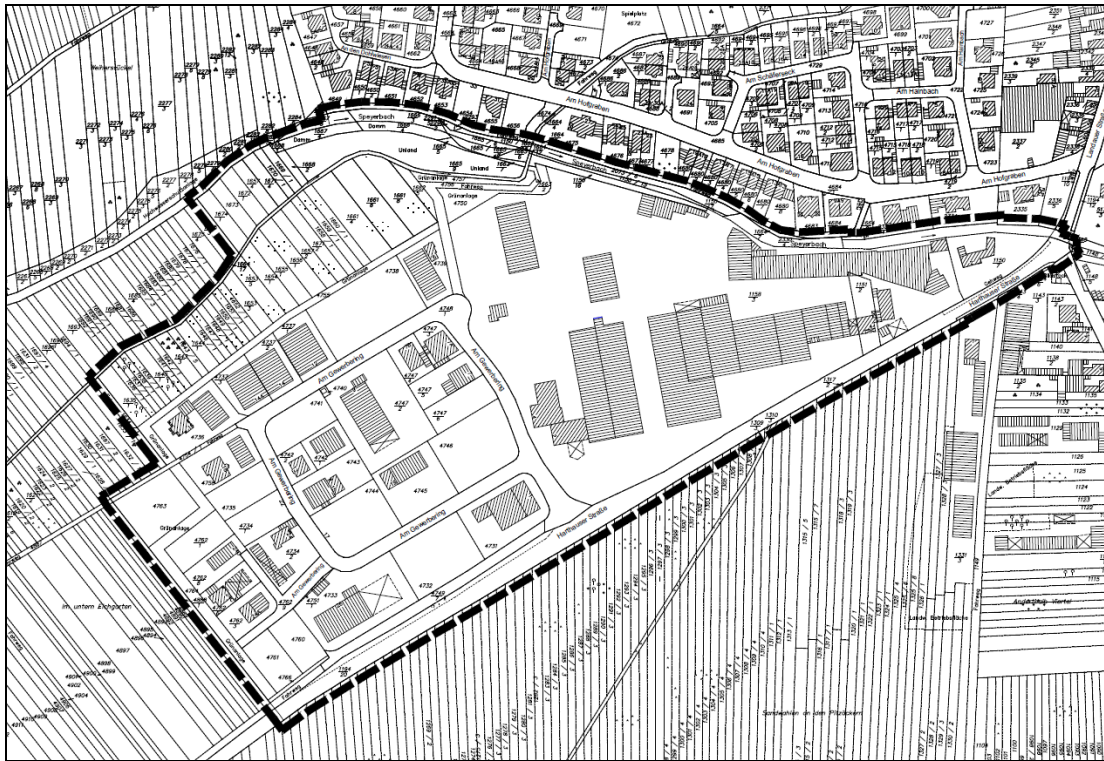
Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der bestehenden Ortslage von Dudenhofen zwischen dem Speyerbach im Norden und der Harthäuser Straße im Süden und umfasst das bestehende Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 15 ha.



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Südwest Teil I und II – Änderung IV“ umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Südwest Teil I und II - Änderungsplan“ sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Südwest, Teil I und II, Änderung und Erweiterung III“.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus folgendem Lageplan:



Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

In den Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Südwest Teil I und II – Änderungsplan“ sowie „Gewerbegebiet Südwest, Teil I und II, Änderung und Erweiterung III“ der Ortsgemeinde Dudenhofen ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt, dass die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig sind.

Durch einen Antragsteller wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Praxis für Ergotherapie und Logopädie in Verbindung mit der in der direkten Nachbarschaft befindlichen Gesundheitswerkstatt gestellt.

Die Bauausschuss der Ortsgemeinde Dudenhofen hat in seiner Sitzung am 31.08.2017 das erforderliche Einvernehmen zu dieser Bauvoranfrage sowie zu der hierfür erforderlichen Befreiung erteilt.

Die Kreisverwaltung genehmigt das geplante Bauvorhaben jedoch nicht, da einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zugestimmt wird.

Seitens der Ortsgemeinde wurde daraufhin die städtebauliche Erforderlichkeit des bisherigen Nutzungsausschlusses für Anlagen für gesundheitliche Zwecke hinterfragt. Nachdem keine ausreichende städtebauliche Erforderlichkeit für die Einschränkung der zulässigen Nutzung mehr gesehen wird, erfolgt diesbezüglich eine Änderung des Bebauungsplans.

Somit kann das Vorhaben, welches mit den Zielsetzungen der Gemeinde übereinstimmt, planungsrechtlich ermöglicht werden.

1.3. Verfahrensart

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht zu Grundzüge der Planung. 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 Gewerbe“ im Bestand ausgewiesen.

2.2. Flächennutzungsplan

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

3. Bisheriges Baurecht

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südwest Teil I und II - Änderungsplan“, der am 04.07.2000 ausgefertigt wurde und am 12.10.2000 rechtskräftig wurde sowie der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südwest, Teil I und II, Änderung und Erweiterung III“, mit Rechtskraft vom 11.01.2007.

Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südwest Teil I und II – Änderung IV“
Satzungsfassung 14.02.2019



Planzeichnung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Südwest Teil I und II - Änderungsplan“



Planzeichnung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Südwest, Teil I und II, Änderung und Erweiterung III“

Beide Bebauungspläne setzen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung fest, dass Anlagen für gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen sind.

4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen

Naturschutz

Im Einwirkungsbereich der Planung befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Vogelschutzgebiet, welches durch die Planung aber nicht tangiert wird.

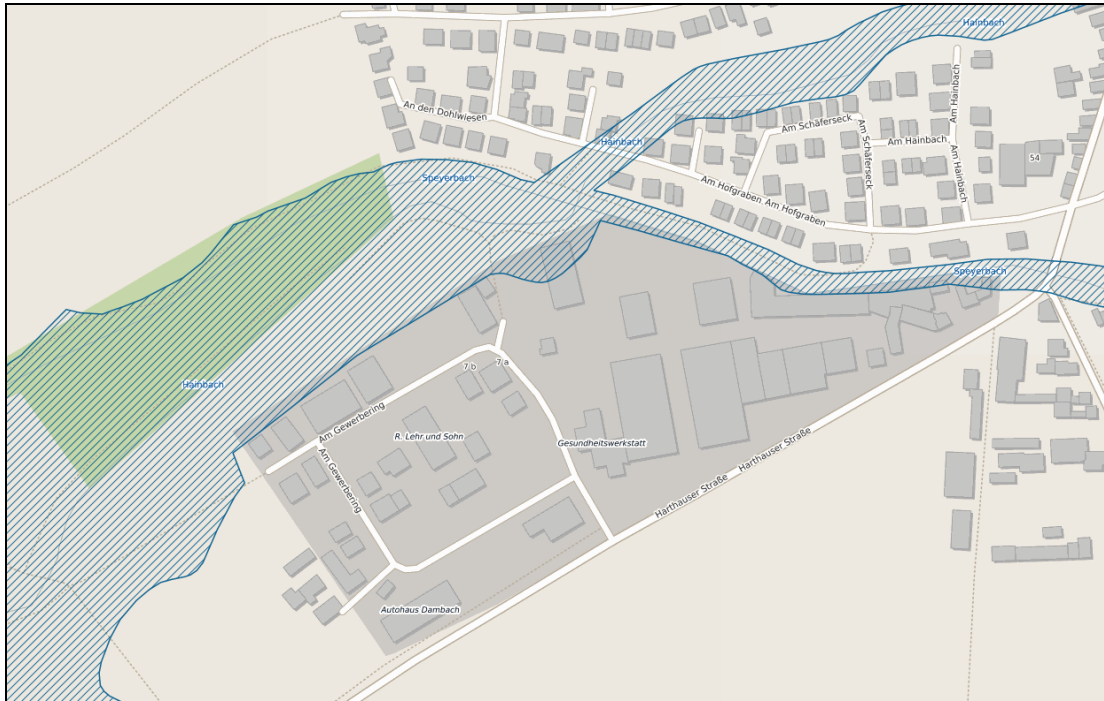
Gewässerschutz

Direkt nördlich des Plangebiets verlaufen der Hainbach, ein Gewässer III. Ordnung, sowie der Speyerbach, 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 und von bis zu 10 m von einem Gewässer III. Ordnung einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Hochwasserschutz

Entlang des Hainbachs/Speyerbachs erstreckt sich das mit Rechtsverordnung vom 07.06.2006 festgesetzte gesetzliche Überschwemmungsgebiet „Rehbach, Speyerbach“, das im nördlichen Bereich bis zu einer Tiefe von ca. 30 m in das Plangebiet hineinragt.

Der nördliche Ausläufer des Überschwemmungsgebiets entlang des Woogbachs tangiert das Plangebiet selbst nicht.



Überschwemmungsgebiet „Rehbach, Speyerbach“ (Ausschnitt)

5. Planung

5.1. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden nur in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung geändert.

Zukünftig werden im Gewerbegebiet auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke zugelassen. Anlagen für gesundheitliche Zwecke mit Übernachtungsmöglichkeiten – wie z.B. Praxiskliniken - bleiben jedoch ausgeschlossen. Der Ausschluss von Übernachtungsmöglichkeiten dient dem Schutz der umliegenden, bestehenden Gewerbebetriebe, die in ihrer bislang zulässigen Emissionstätigkeit nicht eingeschränkt werden sollen.

Anlagen für sportliche Zwecke werden nicht mehr gesondert aufgeführt, da diese gemäß BauNVO 2017 in Gewerbegebieten regelmäßig zulässig sind.

Änderungen an den sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht erforderlich und erfolgen daher nicht.

5.2. Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Änderungen an den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht erforderlich und erfolgen daher nicht.

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 Art der baulichen Nutzung kann es auf den privaten Baugrundstücken nicht zu einer verstärkten Versiegelung kommen. Die Obergrenze des zulässigen Maßes der Versiegelung ergibt sich 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.

Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südwest Teil I und II – Änderung IV“
Satzungsfassung 14.02.2019

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	27.09.2018
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	25.10.2018
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Vom: 16.10.2018 Bis: 07.12.2018
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	27.09.2018
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	25.10.2018
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Vom: 05.11.2018 Bis: 07.12.2018
7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	14.02.2019
8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	14.02.2019
9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben	
Ortsbürgermeister Peter Eberhard	Dudenhofen, den
7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft	
Ortsbürgermeister Peter Eberhard	Dudenhofen, den