

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICH DER RAIFFEISENSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

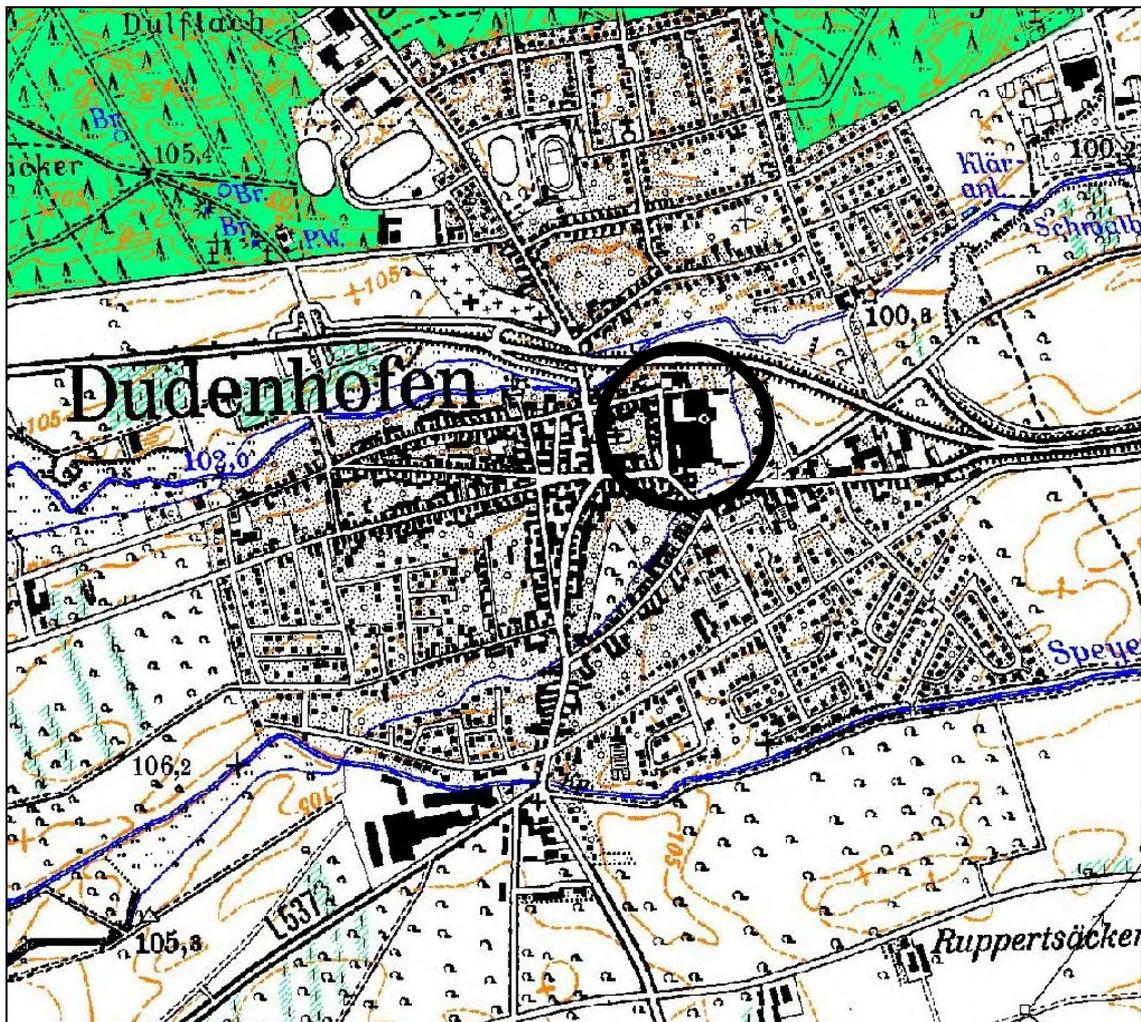
JUNI 2010

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	5
4. Übergeordnete Planungen	5
4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV 2008)	5
4.2 Regionaler Raumordnungsplan	6
4.3 Zielabweichungsbescheid	6
4.4 Flächennutzungsplan	7
5. Bisheriges Baurecht	9
6. Denkmalschutz	9
7. Planung	10
7.1 Nutzungskonzeption	10
7.2 Maß der baulichen Nutzung	11
7.3 Verkehrliche Erschließung	13
7.3.1 Anbindung an das Straßennetz	13
7.3.2 Verkehrsaufkommen	16
7.3.3 Fußläufige Erschließung	16
7.4 Grünordnung	16
7.5 Wasserwirtschaftliche Belange	17
7.5 Ver- und Entsorgung	17
7.7 Bodenschutz	18
8. Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel	21
9. Bodenordnung	23

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler Ortslage von Dudenhofen zwischen der Speyerer Straße und der B 39 und umfasst das Gelände der früheren Fa. Walter, das südlich angrenzende Anwesen sowie die Speyerer Straße zwischen den Gebäuden Nr.7/12 und der Brücke über den Wooggraben.



Lage im Raum

Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden
durch die südliche Grenze der Flurstücke 351/1, 352/6, 352/4 und 357/5

- im Westen
durch die Raiffeisenstraße bzw. die Speyerer Straße
- im Süden
durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 279, 281, 281/8, 281/9, 283, 284,
326/6, 328/2 und 330/1
- im Osten
durch die westliche Grenze des Wooggrabens, Flurstück 1664/18.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:
285/2 (Raiffeisenstraße, teilweise), 285/18, 285/20, 286 (Speyerer Straße 7,
teilweise), 324/3 (teilweise), 326/5 (teilweise), 326/6 (teilweise), 328/1, 334/1 und
432/5 (Speyerer Straße, teilweise).

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich abschließend aus der
Planzeichnung des Bebauungsplans.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Im Ortskern der Ortsgemeinde Dudenhofen liegt das frühere Betriebsgelände der
Fa. Walter brach, nachdem die Firma im Juli 2001 Insolvenz anmelden musste.
Alle Versuche, den Betrieb fortzuführen, sind gescheitert; der Maschinenpark
wurde veräußert.

Ebenfalls gescheitert sind die Bemühungen, einen sonstigen Gewerbebetrieb zu
finden, der die vorhandenen Betriebsgebäude und -anlagen umnutzen könnte.
Ursachen für die fehlenden gewerblichen Umnutzungsoptionen sind unter
anderem die innerörtliche Lage, die ungenügende Verkehrserschließung sowie
die vorhandenen Bodenbelastungen.

Zwischenzeitlich wurde das Areal vom Insolvenzverwalter an einen privaten
Investor veräußert, der auf dem Gelände eine städtebauliche Entwicklung
umsetzen will.

Nach Untersuchung verschiedener Möglichkeiten für eine neue Nutzung des
Geländes kristallisiert sich - entsprechend dem in Dudenhofen gegebenen Bedarf
- eine Mischnutzung aus folgenden Bausteinen als sinnvollster Lösungsansatz
heraus:

- Gemischte Nutzung aus Dienstleistungen und Wohnnutzung in den
erhaltenswürdigen Bauteilen entlang der Raiffeisenstraße
- Gewerbliche Nutzung im rückwärtigen Bereich
- Erweiterung der entlang der Speyerer Straße bereits bestehenden

Einzelhandelsnutzung

Nachdem für die angestrebte Nutzungskonzeption bislang die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere in Bezug auf die Einzelhandelsnutzung nicht gegeben sind, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Entsprechend der rechtlichen Möglichkeit wird auf eine gesonderte Umweltprüfung verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange in der Begründung dargestellt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV 2008)

Im Landesentwicklungsprogramm IV werden nur die Mittel- und Oberzentren fixiert. Daher sind Aussagen zur Gemeindefunktion von Dudenhofen im LEP IV nicht enthalten.

Zum großflächigen Einzelhandel sagt das LEP IV aus, dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte leistet. Zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung kann hier durch den großflächigen Einzelhandel im Nahbereich eine Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahrgenommen werden.

Bezüglich der Standorte sagt das LEP IV aus, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Konzentrationsgebot), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohner großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

In der Regel sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).

Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würde.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (2004) ist der Ortsgemeinde Dudenhofen die Funktion eines Grundzentrums sowie – mit Einschränkung - die besondere Gemeindefunktion Wohnen zugewiesen. Die Einschränkungen der Gemeindefunktion Wohnen ergeben sich aufgrund von Flächenrestriktionen oder einer zu geringen infrastrukturellen Ausstattung.

Im zeichnerischen Teil des RROP ist das Gelände der ehemaligen Fa. Walter als „Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe“ und die umgebenden Flächen als „Siedlungsflächen Wohnen“ ausgewiesen. Die Planung deckt sich damit nicht in allen Bereichen mit den zeichnerischen Darstellungen im Regionalen Raumordnungsplan.

Zur Einzelhandelsentwicklung legt die 1. Teilfortschreibung 2006 – Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen / Handel fest, dass Einzelhandelsgroßprojekte (Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher) nur im Oberzentrum Ludwigshafen und in den Mittelzentren zulässig sind (Konzentrationsgebot). Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte bis max. 2.000 m² Geschossfläche auch in Grundzentren zulässig, wenn sie für die wohnungsnah Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). Die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten darf nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereichs der Standortgemeinde, benachbarter zentraler Orte sowie der wohnungsnahen Grundversorgung führen (Beeinträchtigungsverbot).

4.3 Zielabweichungsbescheid

Zu einer früheren Planungskonzeption hat das Ministerium des Innern und für

Sport auf Antrag der Verbandsgemeinde mit Datum vom 24.11.2006 einen Zielabweichungsbescheid erlassen. Gegenstand der Planung war damals eine Erweiterung des bestehenden Wasgau-Marktes auf maximal 1.800 m² Verkaufsfläche sowie eine Verlagerung des Penny-Marktes.

Da die Planungskonzeption dahingehend geändert wurde, dass anstatt einer Erweiterung des Wasgau-Marktes ein neuer Vollsortiment-Markt angesiedelt wird, hat das Ministerium des Innern und für Sport die Frage der Anpassung an die Ziele der Raumordnung – auch vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich fortgeschriebenen Landesentwicklungsprogramms – erneut geprüft. Mit Schreiben vom 12.11.2009 wurde mitgeteilt, dass

- der ursprüngliche Zielabweichungsbescheid vom 24.11.2006 aufgrund der geänderten Planungsabsichten der Ortsgemeinde Dudenhofen gegenstandslos ist,
- die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m² mit dem Zentralitätsgebot in Einklang steht,
- die geplante Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes nicht der Ausweisung eines Sondergebietes bedarf, wenn die Verkaufsfläche maximal 799 m² nicht überschreitet.

Die vorliegende Planung passt sich demnach an die Ziele der Raumordnung an.

4.4 Flächennutzungsplan

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Planungsgebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im südlichen Teilbereich besteht eine Darstellung als gemischte Baufläche.

Nördlich angrenzend an das Walter-Areal besteht eine Darstellung als bestehende gemischte Baufläche; die Darstellung einer geplanten gemischten Baufläche südlich des Walter-Areals wurde zwischenzeitlich durch die Ansiedlung eines Vollsortiment-Supermarkts umgesetzt.



Darstellung im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999
(mit eingearbeiteter Änderung 2)

Durch die Änderung 2 des Flächennutzungsplans wurde im Jahr 2001 die gewerbliche Baufläche östlich des Walter-Areals in gemischte Baufläche und in Wohnbaufläche umgewandelt. Hierzu besteht auch ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der neben der Festsetzung als Mischgebiet bzw. als Allgemeines Wohngebiet auch eine rückwärtige Straßenanbindung vom Boligweg zum Walter-Areal vorsieht.

Der erforderliche Bebauungsplan kann aufgrund der vorgesehenen Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sowie eines Mischgebiets nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Allerdings wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, so dass der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden kann.

5. Bisheriges Baurecht

Das Planungsgebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Bauvorhaben 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

6. Denkmalschutz

Im „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Rhein-Pfalz-Kreis“ der Generaldirektion Kulturelles Erbe (Stand 04.02.2009), die auf Grundlage der die seit 1985 veröffentlichten Bände der Reihe „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland – Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz“ entstanden ist, ist ein Teil des Gebäudebestandes der früheren Fa. Walter enthalten:

Raiffeisenstraße 2

weitläufiges Anwesen der 1881 gegründeten Fa. Johannes Walter Söhne; Gebäude unterschiedlicher Bauzeiten und Funktionen; Stammhaus (heute Verwaltung): zweieinhalbgeschossiger Krüppelwalmdachbau, 1864, über barockem Gewölbekeller, bez. 1756

Damit wurde zum einen das Ensemble aus Gebäude unterschiedlicher Bauzeiten und Funktionen, das heißt die gesamte Bauzeile entlang der Raiffeisenstraße, und zum anderen das frühere Verwaltungsgebäude mit seinem barocken Gewölbekeller, als denkmalwürdig eingestuft.

Auf Grund der Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Mobilität hinsichtlich der Verkehrserschließung hat sich gezeigt, dass eine Erhaltung des Kopfgebäudes an der Speyerer Straße und des Torhauses einer verkehrsgerechten Erschließung des Planungsgebietes im Wege stehen (vgl. Kapitel 7.3.1, Anbindung an das Straßennetz).

Seitens der Ortsgemeinde wurde daher beantragt, das Anwesen der früheren Fa. Walter aus dem Denkmalschutz zu entlassen. Mit Schreiben vom 03.07.2009 hat die Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt, dass „im Fall Raiffeisenstraße in Dudenhofen der Belang der städtebaulichen Neuordnung bei einer ganzheitlichen Betrachtung höher gewertet wird als der städtebaulich-denkmalflegerische Belang. In Abwägung der Wertigkeit der in Rede stehenden Gebäude trägt die Denkmalfachbehörde diese Entscheidung mit. Aus denkmalfachlicher Sicht reduziert sich Denkmalrelevanz damit auf das ehem. Verwaltungsgebäude. Wir beabsichtigen daher, nur das zweigeschossige Haus im Denkmalverzeichnis zu

führen und gehen davon aus, dass dazu das Benehmen mit der Schutzbehörde als hergestellt betrachtet werden kann.“

Gemäß der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe wird daher im Bebauungsplan nur das frühere Verwaltungsgebäude nachrichtlich als Denkmal gekennzeichnet.

7. Planung

7.1 Nutzungskonzeption

Seitens des Eigentümers ist folgende Nutzungsgliederung angedacht:

Gemischte Nutzung aus Dienstleistungen und Wohnnutzung in den erhaltenswürdigen Bauteilen

Die gestaltprägende und zum Teil unter Denkmalschutz stehende Gebäudezeile entlang der Raiffeisenstraße soll – soweit dies in Hinblick auf die Erfordernisse der Verkehrserschließung möglich ist - grundsätzlich erhalten werden. Vorgesehen ist hier die Umnutzung für Dienstleistungen wie Büros freier Berufe, Arztpraxen, soziale Einrichtungen, ggf. kleinteiliger Einzelhandel etc, kombiniert mit einer Wohnnutzung. Denkbar ist auch eine Nutzung einzelner Gebäudeteile für eine Erweiterung des Seniorenwohn- und -pflegeangebotes, nachdem der Erweiterungsbedarf des Seniorenwohnheims „St. Sebastian“ nicht mehr am bisherigen Standort gedeckt werden kann.

Planungsrechtlich vorgesehen ist die Ausweisung als Mischgebiet.

Gemischte Nutzung aus Dienstleistungen und Wohnnutzung an der Speyerer Straße

An der Speyerer Straße ist zudem als Ersatz für die früher raumbildenden Gebäude, die im Zuge der Herstellung der Verkehrserschließung abgebrochen werden müssen, eine Neubebauung im Bereich des früheren Grundstücks Speyerer Straße 11 vorgesehen.

Planungsrechtlich vorgesehen ist auch hier die Ausweisung als Mischgebiet.

Erweiterung der entlang der Speyerer Straße bereits bestehenden Einzelhandelsnutzung

An der Speyerer Straße besteht ein Supermarkt der Wasgau AG. Dieser Markt weist eine Verkaufsfläche von nur ca. 710 m² auf. Eine Erweiterung dieses Marktes ist auf dem bestehenden Grundstück angesichts der Flächengröße, des nördlich angrenzenden Wooggrabens und der sich aus der Verkaufsfläche

ergebenden Stellplatzverpflichtungen kaum möglich.

Für eine leistungsfähige und umfassende Grundversorgung der Bevölkerung reicht dieser bestehende Markt nicht aus. Planungsabsicht ist daher, einen weiteren Vollsortiment-Markt auf dem Gelände der Fa. Walter anzusiedeln. Um hier keine marktbeherrschende Stellung entstehen zu lassen, wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.400 m² begrenzt.

Parallel besteht seitens der Fa. REWE Interesse, den ebenfalls in der Speyerer Straße, aber am Ortsrand, angesiedelten Penny-Markt in eine Lage näher am Ortszentrum zu verlagern. Der geplante Discounter-Markt wird bei einer Geschossfläche von knapp unter 1.200 m² eine Verkaufsfläche von weniger als 800 m² erreichen.

Der bisherige Penny-Standort soll nach einer Verlegung in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Planungsrechtlich ist für den Vollsortiment-Markt eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ mit Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 1.400 m² vorgesehen. Für den Discount-Markt erfolgt eine Festsetzung als Gewerbegebiet.

Gewerbliche Nutzung im rückwärtigen Bereich

Rückwärtig der Raiffeisenstraße und nördlich der geplanten Einzelhandelsfläche befindet sich eine ca. 2.500 m² große, vergleichsweise neue gewerbliche Halle, die sich in einem guten bautechnischen Zustand befindet. Seitens des Eigentümer ist angestrebt, diese Halle weiterhin gewerblich zu nutzen, wobei konkret eine Nutzung als Abstellfläche für nicht mehr benötigte Maschinenanlagen (Verpackungsmaschinen) angedacht ist.

Planungsrechtlich vorgesehen ist daher die Ausweisung als Gewerbegebiet, wobei die zulässige Nutzung angesichts der bestehenden und geplanten Nutzungen im Umfeld auf einen Störgrad entsprechend dem eines Mischgebietes eingeschränkt wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem bereits gegebenen Bestand, der entlang der Raiffeisenstraße bis zu viergeschossig ist und einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, festgesetzt.

Für das Mischgebiet entlang der Raiffeisenstraße wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Angesichts der gegebenen Vollversiegelung des Geländes wird eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen sowie Stellplätze mit ihren

Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen. Die Geschoßfläche wird für das Mischgebiet an der Raiffeisenstraße mit 2,0 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich im wesentlichen an der bereits heute vorhandenen Geschoßfläche und erlaubt nur geringe Ausweitungen (z.B. Ergänzungen in der Erdgeschosszone). Entsprechend dem gegebenen Bestand wird die maximal zulässige Geschossigkeit auf IV begrenzt.

Auch für das Gewerbegebiet wird – aufbauend auf dem bereits seit Jahrzehnten gegebenen Bestand - eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die maximal mögliche Gebäudefläche wird über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie einer Geschossflächenzahl von 0,9 begrenzt. Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 3 BauNVO für eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO dargelegten Obergrenzen sind erfüllt, da der betreffende Bereich bereits von dem 01.08.1962 entsprechend bebaut war.

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,9 vorgegeben. Die Voraussetzungen für eine Erhöhung der GRZ über die in § 17 BauNVO formulierten Obergrenzen hinaus liegen vor, da Richtung Wooggraben ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt ist, der aufgrund der Anregungen der Wasserwirtschaftsbehörde nicht Teil des privaten Baugrundstücks bleiben konnte und daher als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde. Der Grünstreifen geht damit aber nicht mehr in die Berechnungsgrundlage der GRZ ein. Bei Mitberücksichtigung dieses Grünstreifens wird die Vorgabe des § 17 BauNVO eingehalten. Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auf die Umwelt bzw. die Bedürfnisse des Verkehrs sind nicht zu befürchten.

Die maximal mögliche Gebäudefläche wird im Sondergebiet über die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche für den Vollsortiment-Markt von 2.100 m² abschließend geregelt.

Bezüglich der Vollgeschosse wird sowohl im Sonder- wie auch im Gewerbegebiet jeweils nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen.

Für das Mischgebiet an der Speyerer Straße (Neubebauung Speyerer Straße 11) wird in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche, die eine Bebauung nahe der Speyerer Straße vorgibt, eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Allerdings wird für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten eine Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,9 zugelassen, um eine der innerörtlichen Lage angemessene Nutzungsdichte zu ermöglichen. Angesichts der zweigeschossigen Bebauung und der Grundflächenzahl von 0,4 erfolgt die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl von 0,8.

Durch die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche kommt es in Verbindung mit der geplanten Verkehrserschließung (vgl. Kapitel 7.3.1) zu folgenden

Veränderungen der Versiegelung im Planungsgebiet:

Versiegelungsgrad	Ursprünglicher Bestand	Planung
	Fläche	Fläche
Öffentliche Verkehrsfläche	1.440 m ²	2.000 m ²
Gebäudefläche	10.300 m ²	16.000 m ²
Befestigte Verkehrs- und Hofflächen	3.410 m ²	
Unversiegelte Flächen	5.170 m ²	2.320 m ²
Summe	20.320 m ²	20.320 m ²

7.3 Verkehrliche Erschließung

7.3.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Verkehrserschließung des Geländes sollte ursprünglich über die Flächen des vom Vorhabenträger extra zu diesem Zweck erworbenen Anwesen Speyerer Straße 11 erfolgen. Weiterhin war in der Speyerer Straße eine Aufweitung mit einem Linksabbiegestreifen vorgesehen.

Der Landesbetrieb Mobilität, Amt Speyer hat dieser vorgesehenen Verkehrsanbindung nicht zugestimmt. Ursache für die ablehnende Haltung des LBM Speyer war die unmittelbare Nachbarschaft der Einmündungen Baugebietserschließung und Raiffeisenstraße. Dadurch konnten keine ausreichend sicheren Verkehrsverhältnisse gewährleistet werden können. Zudem war ein Abbiegen aus der Raiffeisenstraße in Richtung Speyer nicht mehr möglich.

In der Folge der Abstimmung mit dem LBM wurden verschiedene alternative Lösungen zur Verkehrsanbindung des Areals untersucht, wobei hier insbesondere die Auswirkungen auf den vorhandenen Gebäudebestand der früheren Fa. Walter Beachtung fanden (vgl. Kapitel 5, Denkmalschutz):

- **Abhängung der Raiffeisenstraße**

Durch ein Abhängen der Raiffeisenstraße von der Speyerer Straße mit Ausbildung der Raiffeisenstraße als Sackgasse wäre zwar der verkehrliche Konfliktpunkt im Bereich des Knotenpunktes entschärft worden. Allerdings wären neue verkehrliche Probleme aufgeworfen worden, da die Raiffeisenstraße im nördlichen Teil publikumsintensive Nutzungen aufweist (insbesondere die Postfiliale), die auf eine angemessene verkehrliche

Erreichbarkeit angewiesen sind.

Weiterhin wäre der städtebauliche Kontext zwischen der Gebäudezeile der Fa. Walter und der Raiffeisenstraße aufgelöst worden. Im Vorfeld des Verwaltungsgebäudes der Fa. Walter wäre die Neuanlage eines Wendeplatzes erforderlich geworden.

- **Kreisel**

Mit einem Kreisverkehrplatz wäre eine optimale verkehrliche Verknüpfung der verschiedenen Erschließungsäste möglich. Durch die Zwangspunkte der vorhandenen Bebauung im Süden sowie der Brücke über den Hainbach ergibt sich, dass ein Kreisverkehr in der geforderten Größe nur realisierbar ist, wenn sowohl das Kopfgebäude der Fa. Walter als auch das Torhaus abgebrochen werden.

Dieser Lösungsansatz ist daher in Hinblick auf die denkmalpflegerischen Belange nicht zielführend. Auch städtebaulich ist diese Lösung problematisch, da der Kreisverkehr als verkehrstechnisches Bauwerk ohne ausreichenden Bezug zu den angrenzenden Gebäudefluchten entstehen würde.

- **Nutzung des Torgebäudes als Durchfahrt**

Untersucht wurde eine Nutzung des Torhauses als Durchfahrt zum rückwärtigen Areal der früheren Fa. Walter. Aufgrund der Gebäudebreite und der gegebenen Traufhöhe bedingt eine solche Lösung, dass das Mauerwerk des Torgebäudes ebenso abzurechen wäre wie zumindest ein Teil des Daches. Der ursprüngliche bauliche Zusammenhang zwischen Kopfgebäude und den sonstigen Gebäuden der Gebäudezeile entlang der Raiffeisenstraße würde so zwar nicht unterbrochen, aber zumindest gelockert werden.

Allerdings ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen erforderlicher Durchfahrtsbreite und -höhe eine liegende Ausbildung der Öffnung. Dies entspricht nicht dem Charakter der ursprünglichen Durchfahrtssituation.

Weiterhin weist das bestehende Kopfgebäude keine ausgebildete Südfassade auf. Mit dem zur Sicherung einer ausreichenden fußläufigen Erreichbarkeit des Geländes weiterhin erforderlichen Abbruch des Anwesens Speyerer Straße 11 hätte sich hierfür jedoch ein Gestaltungserfordernis mit der Folge einer wesentlichen Änderung des Charakters des bestehenden Gebäudes ergeben.

- **Abbruch des Torgebäudes bei Erhaltung des Kopfgebäudes**

Ein Abbruch des Torgebäudes bei Erhaltung des Kopfgebäudes würde das Kopfgebäude aus dem städtebaulich-denkmalpflegerischen Kontext der Gebäudezeile der früheren Fa. Walter lösen und ist daher nicht zielführend.

- **Abbruch von Torgebäude und Kopfgebäude**

Durch einen Abbruch von Kopfgebäude und Torgebäude kann die Situation im Vorfeld des Geländes sowohl in verkehrlicher Hinsicht als auch in städtebaulicher Hinsicht optimiert werden.

Verkehrlich ist eine Führung der Straßen entsprechend der zu erwartenden Verkehrsmengen möglich, d.h. die Verbindung auf das rückwärtige Gelände der Fa. Walter kann als durchgehende Straße ausgebildet werden, auf die dann die untergeordnete Raiffeisenstraße aufgekröpft wird. Der Landesbetrieb Mobilität hat dieser Ausbildung der Verkehrsführung im Abstimmungsgespräch am 03.04.2009 zugestimmt.



Konzeption der verkehrlichen Erschließung

Städtebaulich bietet diese Lösung die Chance, im Vorfeld des Geländes der Fa.

Walter eine zweigeteilte Platzsituation mit ausreichender baulicher Einfassung und angemessenen Höhe/Breiten-Verhältnissen zu schaffen.

Insbesondere kann bei dieser Variante straßennah ein Neubau in Flucht der Speyerer Straße (Blick aus Richtung Ortsmitte) erstellt werden, der das Gebäude Speyerer Straße 11 stadträumlich ersetzt und so den Straßenraum wieder ausreichend fasst.

7.3.2 Verkehrsaufkommen

Da die geplanten Einzelhandelsmärkte nur der örtlichen Nahversorgung dienen, wird gegenüber dem heutigen Zustand kein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Aufgrund der innerörtlichen, städtebaulich integrierten Lage besteht vielmehr sogar die Chance, dass bisheriges Kfz-Verkehrsaufkommen künftig vermieden bzw. in der Länge reduziert werden wird

7.3.3 Fußläufige Erschließung

Neben der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt eine ergänzende fußläufige Erschließung des Areals. Hierzu ist vorgesehen, verschiedene Durchfahrten im Bereich der Gebäude an der Raiffeisenstraße zu öffnen.

Durch den Bebauungsplan „Nördlich Boligweg“ besteht auch die Option einer Anbindung von Osten her vom Boligweg aus. Diese Option soll für die Anlage eines Fußweges genutzt werden.

7.4 Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist jedoch nicht erforderlich, da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird.

Wie in Kapitel 7.2 dargestellt, wird durch den Bebauungsplan eine zusätzliche Versiegelung von ca. 2.850 m² zugelassen. Betroffen davon sind jedoch nur Flächen von geringer landespflegerischer Bedeutung.

Um auch ohne rechtliche Verpflichtung eine Mindestbegrünung der Grundstücksflächen sicherzustellen, sind verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Je 8 Stellplätze ist mindestens je ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) im Bereich der Stellplatzanlage oder unmittelbar daran angrenzend zu pflanzen.

Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern.

- Entlang des Wooggrabens ist ein 10 m breiter Streifen dicht mit standortgerechten und heimischen Sträuchern sowie einer Baumreihe zu bepflanzen. Mit der dichten Bepflanzung soll ein ausreichender Puffer zwischen der geplanten Nutzung und dem Gewässer sichergestellt werden. Zur Vermeidung von Störungen durch die angrenzenden Nutzungen wird zudem die Errichtung einer Zaunanlage zwingend vorgegeben.

7.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Entlang des Planungsgebiets verläuft der Wooggraben, der in Dudenhofen auch als Hainbach bzw. als Krebsbächl bezeichnet wird. Im Zuge der Errichtung des Supermarkts an der Speyerer Straße wurde der Grabenlauf in einem Teilabschnitt verlegt und naturnah neu gestaltet. Das in Süd-Nord-Richtung verlaufende Teilstück entlang der Ostgrenze des Walter-Areals befindet sich dagegen noch in einem naturfernen Zustand, d.h. in einem Bachbett aus Betonhalbschalen.

Um eine künftige Neugestaltung dieses Abschnittes grundsätzlich zu ermöglichen, wird entlang des Gewässers ein insgesamt 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der öffentlich gewidmet wird.

Im Rahmen der fußläufigen Anbindung des Areals ist der Neubau einer Brücke über den Wooggraben im Bereich der nordöstlichen Ecke des Planungsgebietes mit Anschluss an das Baugebiet „Nördlich Boligweg“ vorgesehen. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wird zu gegebener Zeit in einem eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren beantragt werden.

7.6 Ver- und Entsorgung

An der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Planungsgebietes ergeben sich in Folge der Bebauungsplanaufstellung keine grundlegenden Änderungserfordernisse.

Die bestehende Trafostation im Nordosten des Planungsgebietes wird seitens der Verbandsgemeindewerke durch eine neue Trafostation ersetzt. Mit Umlegung der erforderlichen Anschlussleitungen kann die bestehende Station außer Betrieb genommen und rückgebaut werden. Ein Festsetzungserfordernis im Bebauungsplan besteht nicht.

Bezüglich der Niederschlagswasserableitung ist unter Beachtung der Vorgaben des Landeswassergesetzes folgendes vorgesehen:

- Entlang der Raiffeisenstraße bleiben die bereits bislang über die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Gebäudeteile und Flächen an die Kanalisation

angeschlossen.

- Für die sonstigen, bereits versiegelten Flächen wird die bestehende Ableitung in den Wooggraben beibehalten.
- Für die neu versiegelbaren Flächen (2.850 m²) erfolgt eine breitflächige Versickerung der Niederschlagswässer vor Ort.

Eine zusätzliche Belastung der Kanalisation bzw. des Wooggrabens wird damit vermieden.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde auf Grundlage der Vorgaben der SGD Süd ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag gestellt, der mit Schreiben vom 12.02.2010 positiv beschieden wurde.

7.7 Bodenschutz

Bereits zu Zeiten, in denen die Fa. Walter noch betrieben wurde, wurde eine nachhaltige Kontamination der Medien Bodenluft und Grundwasser festgestellt. Ursache dafür war, dass im Zuge der gewerblichen Nutzung des Grundstücks die Entfettung von Metallrohlingen mit leichtflüchtigen Chlorkohlenwasserstoffen als Lösungsmittel betrieben wurde.

Betroffen war hauptsächlich der Bereich der früheren Produktionsstätten im nordwestlichen Bereich des Firmenareals, in dem allerdings auch künftig weiterhin eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist.

Zu dieser Bodenverunreinigung wurde von der Laborgesellschaft für Umweltschutz in Neustadt ein Sanierungsplan erarbeitet, dem seitens der SGD Süd im Jahr 2005 zugestimmt wurde.

Am 20.11.2005 wurde eine Anlage zur Sanierung des Grundwassers installiert und in Betrieb genommen. Zwischenzeitlich wurde die Grundwassersanierung außer Betrieb gesetzt. Die Entscheidungsgrundlage zur Beendigung der technischen Grundwassersanierung wird zeitnah der SGD Süd als zuständiger Behörde vorgelegt werden. Nach Ende der technischen Grundwassersanierung kann das analytische Langzeitmonitoring gemäß der genehmigten Sanierungsplanung begonnen werden.

Auch bei der Bodenluft ist bereits ein erheblicher Sanierungsfortschritt erreicht. Auch diesbezüglich wird der SGD Süd als zuständiger Behörde die Entscheidungsgrundlage zur Beendigung der Bodenluftsanierung zeitnah vorgelegt werden.

Über die konkrete Sanierung der bereits frühzeitig bekannt gewordenen nachhaltigen Kontamination der Medien Bodenluft und Grundwasser wurde das gesamte Gelände der Fa. Walter im Jahr 2007 durch das Büro UDL Dr. Grimm

Umweltdienstleistungen orientierend untersucht (Gutachten vom 23.07.2007).

Bereits im Rahmen dieser orientierenden Erkundung wurden eine Reihe von Bodenbelastungen und potentiellen Grundwasserbelastungen unterschiedlicher Zusammensetzung und Herkunft nachgewiesen. Diese wurden durch eine umwelttechnische Detailerkundung, die im Gutachten vom 01.07.2009 dokumentiert ist, weiter eingegrenzt. Die aufgrund der orientierenden Untersuchungen befürchteten potentiellen Bodenbelastungen konnten zum Teil bestätigt werden. Grundwasser- und Bodenluftbelastungen, die über den bisher bekannten Umfang hinausgehen, wurden jedoch nicht nachgewiesen.

Zusammenfassend ergibt sich gemäß Gutachten vom 01.07.2009 folgende Einschätzung des Planungsgebietes:

- **Gebäude und zugehörige versiegelte Flächen entlang der Raiffeisenstraße (Mischgebiet)**

Für den der Gebäude entlang der Raiffeisenstraße bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand weder für eine gewerbliche Nutzung noch für eine Nutzung zu Wohnzwecken Nutzungseinschränkungen, die sich aus Boden-, Bodenluft- oder Grundwasserbelastungen ableiten lassen. In diesem Bereich sind keine relevanten Belastungen des Bodens der Bodenluft oder des Grundwassers bekannt.

- **Bestandshallen (Gewerbegebiet)**

Im Bereich der zu erhaltenden Gewerbehallen (im Bebauungsplan: Flächen des Gewerbegebietes) liegen Bodenbelastungen durch Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie Restbelastungen der Bodenluft durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe vor. Dieser Bereich bleibt jedoch weiterhin versiegelt, wird gezielt entwässert und ausschließlich gewerblich genutzt. Unter diesen Gegebenheiten sind von den bekannten Belastungen abzuleitende Nutzungseinschränkung nicht erkennbar.

Im Bebauungsplan erfolgt eine Kennzeichnung als Fläche, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

- **Bereich der geplanten Märkte**

Im Bereich der geplanten Märkte sind mehrere Bodenbelastungen bekannt. Bodenluftbelastungen treten in diesem Bereich nicht mehr auf. Für die Errichtung der beiden Einkaufsmärkte wird die Fläche versiegelt, überbaut und gezielt entwässert. Somit sind nach Fertigstellung der Flächen keine Nutzungseinschränkungen gegeben. Lediglich während der Bauphase nach

Abbruch der Bestandsgebäude und vor Erstellung der neuen Oberflächenversiegelung sind negative Beeinträchtigungen von Schutzgütern möglich. Im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem ehemaligen Grundstückseigentümer und dem Käufer des Geländes ist jedoch vorgesehen, sämtliche Bodenbelastungen zu beseitigen, die die Zuordnungskriterien gemäß LAGA Z 1 überschreiten. Somit werden im Bereich der geplanten Märkte auch alle Bodenbelastungen beseitigt, von denen Gefährdungen der Wirkungspfade gemäß BBodSchV ausgehen könnten.

- **Bereich des Parkplatzes für die Einkaufsmärkte**

Im Bereich der geplanten Stellplatzanlage der Märkte liegen mehrere Bodenbelastungen, von denen Gefährdungen der Wirkungspfade nach BBodSchV ausgehen. Auch hier ist jedoch vorgesehen, vor Einrichtung der Parkplatzflächen alle Bodenbelastungen > LAGA Z 1.2 zu beseitigen. Nach Ausführung der Bodensanierungen gehen von dieser Fläche somit keine Gefährdungen der Wirkungspfade gemäß BBodSchV mehr aus. Für eine Nutzung als Parkplatzfläche bestehen demnach keine Nutzungsbeschränkungen. Nutzungsbeschränkungen ergeben sich jedoch für möglicherweise vorgesehene Versickerungsflächen.

- **Bereich der Grünfläche entlang des Wooggrabens**

Für den Bereich des Grünstreifens entlang des Wooggrabens erfolgt keine Nutzungsänderung, da dieser Bereich (Ausnahme Trafogebäude) auch jetzt eine Grünfläche darstellt. Potenzielle Bodenbelastungen bzw. Überschreitungen von Prüfwerten sind aus diesem Bereich nicht bekannt. Aufgrund der Untersuchungen der orientierenden Erkundung (vgl. Bericht der UDL Dr. Grimm vom 23.07.2007) ist aber zu erwarten, dass entlang des Wooggrabens die Vorsorgewerte für Schwermetalle gemäß BBodSchV zumindest durch Zink geringfügig überschritten werden.

Im Gutachten vom 01.07.2009 wird abschließend darauf hingewiesen, dass auf dem untersuchten Gelände grundsätzlich mit dem punktuellen Auftreten schädlicher Altlasten zu rechnen ist. Daher sollte bei sämtlichen anfallenden Tiefbauarbeiten eine Begutachtung, Beprobung und Untersuchung des Aushubmaterials erfolgen. Anfallende Aushubmassen aus der Auffüllung sind zu separieren und müssen gegebenenfalls einer geregelten Entsorgung/Verwertung zugeführt werden. Es wird empfohlen, bei Bauarbeiten, die in die Auffüllung eingreifen, generell eine Überwachung durch einen Bodengutachter vornehmen zu lassen.

Im Bebauungsplan sind die gutachterlichen Empfehlungen durch entsprechende Hinweise übernommen.

Weiterhin erfolgen parallel zum Bebauungsplan Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Dudenhofen und dem Vorhabenträger. Insbesondere wird die Verpflichtung aus der privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Käufer der Sondergebietsflächen, dass sämtliche Bodenbelastungen, die die Zuordnungskriterien gemäß LAGA Z 1 überschreiten, zu beseitigen sind, als öffentlich-rechtliche Bindung übernommen. Weiterhin werden die im Bebauungsplan gegebenen Hinweise und Handlungsempfehlungen durch den Vertrag verpflichtend.

8. Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel

Aufbauend auf § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind die Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu untersuchen.

Grundlage der Betrachtung ist der im Sondergebiet zulässige Vollsortiment-Markt mit 1.400 m² Verkaufsfläche sowie die planungsrechtlich gegebene Möglichkeit, im Gewerbegebiet einen weiteren Markt mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Im nördlichen Teil des Gewerbegebietes sowie im Mischgebiet ist aufgrund der Situation der bestehenden Gebäude nicht mit einer relevanten weiteren Einzelhandelsentwicklung im Lebensmittelbereich zu rechnen.

Einzugsgebiet und Bevölkerung

Das Einzugsgebiet der geplanten Märkte beschränkt sich auf die Ortsgemeinde Dudenhofen sowie – in abgeschwächter Form – auf die Ortsgemeinden Hanhofen und Harthausen. Relevant wird damit eine Zahl von ca. 5.850 Einwohnern für Dudenhofen und ca. 5.500 Einwohnern für Hanhofen und Harthausen.

Die benachbarte Gemeinde Römerberg sowie die Stadt Speyer weisen eine ausreichende eigene Ausstattung mit Nahversorgungs-Einzelhandel auf. In Verbindung mit der verkehrlichen Erschließungssituation ist auszuschließen, dass die geplanten Einzelhandelsmärkte nennenswerte Versorgungsaufgaben für Römerberg oder Speyer übernehmen können.

Kaufkraft

Nach Berechnung des Statistischen Bundesamtes (nach Handel aktuell 2008/2009) betrug die Kaufkraft für Lebensmittel und Getränke im Jahr 2007 im Mittel 2.284 € p.a. pro Einwohner. Der Kaufkraftindex beträgt für Dudenhofen 123,4, für Harthausen 112,6 und für Hanhofen 105,6. Unter Zugrundelegung der

Kaufkraftindizes und der Einwohnerzahl im Einzugsbereich des Plangebietes ergibt sich eine lebensmittelsrelevante Kaufkraft von ca. 16,5 Mio. € für Dudenhofen und ca. 13,6 Mio. € für Hanhofen und Harthausen.

Im Bereich der VG Dudenhofen bestehen neben mehreren Betrieben des Lebensmittelhandwerks folgende nahversorgungsrelevanten Märkte:

Ortsgemeinde	Betreiber	Betriebstyp	Verkaufsfläche Bestand	Verkaufsfläche geplant
Dudenhofen	Penny	Discounter	510 m ²	800 m ²
	Wasgau	Vollsortimenter	710 m ²	710 m ²
	n.n.	Vollsortimenter	--	1.400 m ²
	Schlecker	Drogeriemarkt/ Discounter	240 m ²	unverändert, 240 m ²
Harthausen	Netto	Discounter	850 m ²	unverändert 850 m ²
	Schlecker	Drogeriemarkt	190 m ²	unverändert 190 m ²
Hanhofen	Aldi	Discounter	750 m ²	unverändert 750 m ²
	Schlecker	Drogeriemarkt/ Discounter	200 m ²	unverändert 200 m ²
Summe			3.450 m²	5.140 m²

Umsatzanalyse

Nach Angaben aus dem EHI-Betriebsvergleich (Handel aktuell, 2008/2009) ist bei Supermärkten von einem Umsatz von im Mittel €3.554,- und bei Discountern von € 4.851,- je m² Verkaufsfläche und Jahr auszugehen. Der Anteil der Umsätze mit nicht-nahversorgungsrelevanten Aktionswaren beträgt bei Supermärkten 6,7 % und bei Discountern 7,4 % (Handel aktuell, 2008/2009). Somit ergeben sich bei Umsetzung der Planung künftig folgende rechnerischen Umsätze:

	nahversorgungs- relevante Kaufkraft	rechnerischer Umsatz	Bindungsquote
VG Dudenhofen	30,1 Mio. €	20,0 Mio. €	66,4 %
OG Dudenhofen	16,5 Mio. €	11,5 Mio. €	69,7 %
OG Harthausen	7,8 Mio. €	4,5 Mio. €	57,7 %
OG Hanhofen	5,8 Mio. €	4,0 Mio. €	69,0 %

Der Umsatz kann damit aus der in Dudenhofen gegebenen Kaufkraft gedeckt werden. Raumordnerisch relevante Zuflüsse von Kaufkraft von außerhalb Dudenhofens sind nicht erforderlich. Damit ergeben sich keine raumordnerisch relevanten nachteiligen Auswirkungen, insbesondere auf das Versorgungsangebot der Nachbargemeinden.

Raumordnerische, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Anhand der untersuchten Kriterien ist davon auszugehen, dass die geplante Einzelhandelsansiedlung sich im Rahmen der der Gemeinde Dudenhofen zugewiesenen raumordnerischen Funktion als Grundzentrum bewegt. Durch den städtebaulich integrierten Standort sowie durch die vorgesehene Einschränkung auf die Nahversorgungsfunktion wird sichergestellt, dass sich die Planung auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 11 (3) BauNVO nur unwesentlich auswirkt.

9. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Diese sollen allerdings auf freiwilliger Basis ohne gesetzliches Bodenordnungsverfahren umgesetzt werden.

Dudenhofen, den

.....

(Eberhard)

Ortsbürgermeister