

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
„VERLÄNGERTE ROTTSTRASSE“**

APRIL 2004

PN 9903BGR.DOC

Inhalt

- 1. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**
- 3. Erforderlichkeit eines Umweltberichtes**
- 4. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung/
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 5. Derzeitige Nutzung/Bestand**
- 6. Planung**
 - 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.3 Erschließung
- 7. Schallschutz**
- 8. Hochwasserschutz**
- 9. Natura 2000/Vogelschutzgebiet**
- 10. Bodenschutz**
- 11. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 12. Bodenordnung**

1. Lage / Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet ist in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der Teilbereich 1, der die eigentliche Planungsfläche umfasst, liegt im westlichen Ortsrandbereich von Dudenhofen. Es befindet sich zwischen Woogbach und Rottstraße westlich der Straße „Am Mönchsbusch“. Der Teilbereich 1 hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

Der Teilbereich 2 dient dem landespflegerischen Ausgleich und befindet sich nordwestlich des Planungsgebietes zwischen der B 39 und dem Waldrand.

Der Geltungsbereich Teilbereich 1 wird begrenzt

- im Norden
durch den Altwiesengraben
- im Westen
durch die östliche Grenze des Flurstücks 2655
- im Süden
durch die Rottstraße (ausschließlich) bzw. den daran geradlinig anschließenden bisherigen Wirtschaftsweg (einschließlich)
- im Osten
durch die westliche Grenze des Flurstücks 2650/3

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

2651/3 (teilweise), 2651/4, 2652/2 (teilweise), 2653 (teilweise), 2654/2 (teilweise) sowie 3335/191 (Teilbereich 2, teilweise).

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Am westlichen Ende der Rottstraße hat sich auf der nördlichen Straßenseite in den letzten Jahrzehnten eine Streubebauung entwickelt, deren planungsrechtliche Grundlage zum Teil unklar ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Verlängerte Rottstraße“ soll die planungsrechtliche Lage in diesem Bereich eindeutig bestimmt werden.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde ist es, die vorhandene Bebauung über die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ planungsrechtlich abzusichern und – soweit insbesondere unter Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes und des Landschaftsbildes möglich – in geringem Rahmen eine Neubebauung zuzulassen. Weiterhin sollen die für die Landespflege und die Wasserwirtschaft bedeutsamen Flächen dauerhaft vor einer baulichen Nutzung gesichert werden. Der vorhandene Wirtschaftsweg

soll planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche gesichert werden.

3. Erforderlichkeit eines Umweltberichtes

Gemäß UVP-Gesetz ist für Städtebauprojekte ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² und mehr zu prüfen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist dies der Fall, ist im Bebauungsplanverfahren eine UVP in Form eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB durchzuführen.

Da der vorgesehene Bebauungsplan den Wert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche unterschreitet, wird ein Umweltbericht nicht erforderlich.

4. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Planungsgebiet zwischen Verlängerter Rottstraße und dem Altwiesengraben als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Derzeitige Nutzung / Bestand

Das Planungsgebiet ist derzeit entlang der verlängerten Rottstraße mit insgesamt drei Wohngebäuden bebaut. Weiterhin besteht mit dem Flurstück 2652/2 eine Baulücke, für die im Straßenbereich ein Baurecht nach § 34 BauGB anzunehmen ist. Unbebaut und als Gartenfläche genutzt ist der ehemalige Lagerplatz eine Baufirma auf dem Flurstück 2654/2. Dieses Flurstück ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Der rückwärtige Bereich der Grundstücke, der planungsrechtlich ebenfalls als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu betrachten ist, bleibt aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammert, da für eine Einbeziehung in den Bebauungsplan kein städtebauliches Erfordernis besteht und zugleich die Bestimmungen des Landschaftsschutzgebietes wie auch des Natura2000-Gebietes weiterhin Gültigkeit haben sollen. Die Flächen nördlich des Altwiesengrabens sind überwiegend mit einem waldartigen Gehölz bestanden. Insbesondere auf dem Flurstück 2653 stehen jedoch in diesem Bereich auch mehrere Schuppen.

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes verläuft der Altwiesengraben. Dieser ständig wasserführende Graben weist ein trapezförmig ausgebautes Gewässerbett mit steilen Böschungen auf. Die ökologische Qualität des Gewässers ist dadurch erheblich eingeschränkt.

6. Planung

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet wird entsprechend der bestehenden vorherrschenden Nutzung im Bereich entlang der verlängerten Rottstraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Schank- und Speisewirtschaften, Ladengeschäfte, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen sowie Tankstellen werden zum Schutz der bestehenden und geplanten Wohnbebauung vor Immissionen ausgeschlossen.

Die Begrenzung des Allgemeinen Wohngebietes nach Norden erfolgt entlang der fachtechnisch festgestellten Grenze des Hauptabflussbereiches des Altwiesengrabens. Die nördlich gelegenen Flächen werden in einer Breite von 10 m als private Grünfläche festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von regulär 20 m (mit 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) festgesetzt. Im östlichen Bereich wird die Tiefe der überbaubaren Fläche jedoch angesichts des geringen Abstandes zum Bach verringert; im westlichen Bereich aufgrund des größeren Abstandes zum Bach jedoch auf 25 m aufgeweitet. In die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen werden die vorhandenen Hauptgebäude, die damit planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Dies erlaubt angesichts der Ortsrandlage eine angemessene Bebauung der Grundstücksflächen. Ergänzend erfolgt über eine Festsetzung der maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen eine klare Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudekubatur. Eine städtebauliche Erforderlichkeit für die gesonderte Festsetzung einer Geschossflächenzahl besteht damit nicht mehr.

Die Zahl der Vollgeschosse wird aufbauend auf den vorhandenen Bestand überwiegend mit I festgesetzt. Nur im östlichen Randbereich wird das vorhandene zweigeschossige Gebäude entsprechend planungsrechtlich abgesichert. Die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf I ist angesichts der Ortsrandlage angemessen. Aus dem gleichen Grund wird auch der zulässige Haustyp alleine auf Einzelhäuser beschränkt.

Zur Klarstellung wird geregelt, dass bei der Ermittlung der GRZ die festgesetzten privaten Grünflächen nicht als Teil des Baugrundstückes zu betrachten sind.

Die Zahl der Wohneinheiten wird zur Wahrung des Charakters des Baugebietes auf maximal zwei je Wohngebäude begrenzt.

Zum Schutz der rückwärtigen Freibereiche werden im Allgemeinen Wohngebiet nach

LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen.

Weiterhin werden im Bereich der privaten Grünflächen generell Nebenanlagen (also auch nicht genehmigungspflichtige) sowie Garagen und Stellplätze ausgeschlossen. Die Herstellung baulicher Anlagen im nördlichen Teil des Planungsgebietes wird somit generell unterbunden.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Regelungen zur Dachneigung und zur äußeren Gestaltung der Baukörper, dienen der Sicherung einer gestalterischen Einheit im Baugebiet. Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

Aufgenommen werden Regelungen zur Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen. Diese werden abschließend entsprechend des absehbaren Bedarfes pro Wohnung festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass der durch die Wohnnutzung entstehende Stellplatzbedarf auf dem jeweiligen Privatgrundstück zu decken ist.

6.3 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die Rottstraße bzw. deren bestehender Verlängerung als bisherigem Wirtschaftsweg erschlossen. Änderungen an den bestehenden Verkehrsanlagen sind in Folge der Planung nicht erforderlich. Ein öffentlicher Erschließungsaufwand entsteht nicht.

Allerdings wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt, dass der vorhandene Wirtschaftsweg, der derzeit Teil der angrenzenden Grundstücksflächen ist, künftig als öffentliche Fläche ausgewiesen ist und somit auch im baurechtlichen Sinne eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Flächen übernehmen kann.

Die Ver- und Entsorgung kann – soweit die entsprechenden Leitungen noch nicht bereits vorhanden sind, über die verlängerte Rottstraße sichergestellt werden.

7. Lärmschutz

Das Planungsgebiet liegt in räumliche Nähe zum stark befahrenen Verkehrsweg der B 39.

Die B 39 wird gemäß dem Verkehrsgutachten Schächterle/Siebrand vom Oktober 2000

im Jahr 2015 im relevanten Abschnitt eine Verkehrsbelastung von ca. 17.000 Kfz bei einem Lkw-Anteil von ca. 3,5 % aufweisen. Der Abstand zwischen Bebauung und B 39 beträgt ca. 260 m.

Bei einer überschlägigen Ermittlung ergibt sich, dass der nächtliche Orientierungswert von 45 dB(A) der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Bereich des Planungsgebietes – bezogen auf das Prognosejahr 2015 – allenfalls geringfügig überschritten wird. Der Tageswert wird unterschritten. Eine Erforderlichkeit für Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen besteht nicht, zumal die ungünstigsten gelegenen Gebäude bereits realisiert sind.

8. Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt weit überwiegend innerhalb des fachtechnisch festgestellten Überschwemmungsgebietes entlang des Woogbaches bzw. des Altwiesengrabens. Die Abgrenzung des fachtechnisch festgestellten Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung eingetragen

Eine förmliche Ausweisung der betroffenen Flächen durch eine Rechtsverordnung ist zwar seitens der SGD Süd beabsichtigt, das entsprechende Unterschutzstellungsverfahren ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

In der Planung werden dennoch die wasserwirtschaftlichen Belange beachtet. Berücksichtigt werden muss dabei jedoch, dass die vorhandenen Gebäude weit überwiegend innerhalb der überschwemmungsgefährdeten Flächen liegen und Bestandsschutz genießen.

Ein völliger Ausschluss einer Bebauung würde der gegebenen örtlichen Situation grundlegend widersprechen. Zudem würden bestehende Baurechte nach § 34 BauGB mit der Folge möglicher Entschädigungsansprüche aufgehoben werden.

In der Planung wird daher in Abwägung der städtebaulichen und wasserwirtschaftlichen Belange die mögliche Bebauung auf einen Streifen entlang der verlängerten Rottstraße beschränkt. Die Bauflächen werden jedoch auf die Fläche zwischen verlängerter Rottstraße und der südlichen Kante des fachtechnisch festgestellten Hauptabflussbereiches des Altwiesengrabens beschränkt.

Sämtliche nördlich gelegenen Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünflächen besteht keine Bebauungsmöglichkeit. Die dort vorhandenen Nebengebäude genießen zwar weiterhin – soweit sie genehmigt oder zulässigerweise genehmigungsfrei errichtet wurden – Bestandsschutz; sie dürfen jedoch nicht ersetzt werden. Ebenso wird eine zusätzliche Bebauung dieses Bereiches

ausgeschlossen.

Die vorhandenen standortgerechten und heimischen Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. Jedoch wird ausdrücklich eine Entfernung zugelassen, wenn dies aus wasserwirtschaftlichen Gründen, also insbesondere aus Gründen des Hochwasserschutzes, erforderlich ist.

Für den Bereich des Baugebietes ergeben sich durch die zulässig werdende Neubebauung Eingriffe in das Retentionsvolumen. Die Verluste an Überschwemmungsvolumen sind auszugleichen.

Da der Eingriff nur durch private Grundstückseigentümer in einem Bereich erfolgt, der ohnehin bereits überwiegend nach § 34 BauGB bebaubar war, wird der Nachweis des Ausgleichs des Retentionsvolumens nicht im Bebauungsplanverfahren durch die Ortsgemeinde erbracht. Vielmehr wird – in Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Abstimmungsgespräch vom 24.06.2003) - die Nachweispflicht auf die nachfolgende Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durch die privaten Bauherren verschoben.

Im Bebauungsplan wird daher geregelt, dass der Verlust an Retentionsraum auf dem Grundstück an anderer Stelle durch Bodenabtrag auszugleichen ist. Die Regelung wird zugleich unter einen wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gestellt; d.h. im Baugenehmigungsverfahren hat der Bauherr die wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde genehmigungsfähig zu planen.

Angesichts der Größe der Grundstücke ist eine Umsetzung der Festsetzung grundsätzlich möglich.

Neben dem Erfordernis eines Ausgleichs des verloren gehenden Retentionsraumes ist auch das Schadensrisiko im Hochwasserfall zu mindern. Daher werden im Bebauungsplan bauliche Nutzungen (Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe) unterhalb der Geländeoberfläche ebenso untersagt wie ein Ausbau der Kellergeschosse mit Aufenthaltsräumen. Weiterhin wird festgesetzt, dass Öltanks und Heizungsanlagen unterhalb der Geländeoberfläche auftriebssicher auszubilden sind. Empfohlen wird, dass generell auf eine Unterkellerung verzichtet werden soll. Sollte dennoch eine Unterkellerung erfolgen, sollen Keller zumindest wasserdicht ausgebildet werden. Weiterhin wird zur Minderung des Schadensrisikos bei Hochwasserereignissen dringend empfohlen, technische Anlagen generell nicht im Keller unterzubringen.

In den Hinweisen wird dargelegt, dass das Planungsgebiet innerhalb des

Überschwemmungsgebietes des Woogbaches und des Altwiesengrabens liegt. Es wird gesondert darauf hingewiesen, dass sich im Falle von Hochwasserereignissen aus dem Bebauungsplan kein Schadensersatzanspruch sowie Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung des Hochwasserschutzes ableiten lässt.

9. Natura 2000/Vogelschutzgebiet

Teile des Planungsgebietes sind Bestandteil des Vogelschutzgebietes „Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zw. Geinsheim und Hanhofen“.

Gemäß §32ff BNatSchG bedürfen innerhalb des Vogelschutzgebietes u.a. alle Projekte und Pläne einer Verträglichkeitsuntersuchung, soweit diese Einzelne oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten geeignet sind, das Gebiet in seinen Erhaltungszielen erheblich zu beeinträchtigen. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird angenommen, wenn die negativen Auswirkungen auf den schützenswerten Artenbestand oder Habitate dauerhaft und in schwerwiegender Weise möglich ist.

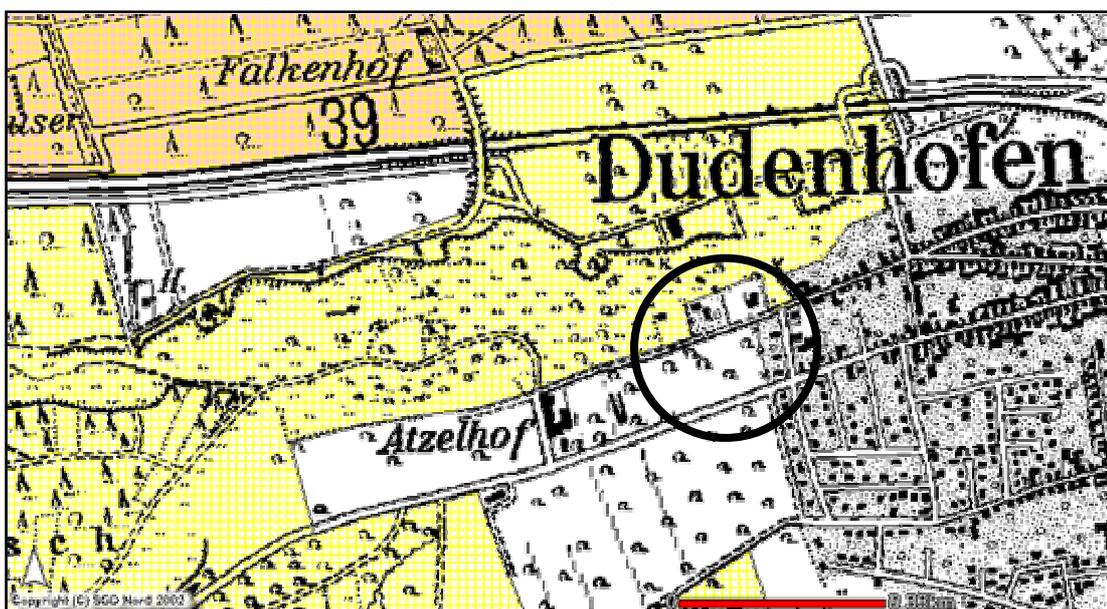


Abb.1: FFH-Gebiet (rot) und Vogelschutzgebiet (gelb)

Die Ausweisung erfolgt gemäß den Unterlagen des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zugunsten folgender Vogelarten nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie bzw. zugunsten folgender Zugvogelarten:

- Rohrweihe, Ziegenmelker, Wachtelkönig, Mittelspecht und Wendehals.

Als weitere vorkommende Arten nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie bzw. Zugvogelarten werden benannt:

- Wespenbussard, Eisvogel, Grauspecht, Schwarzspecht, Neuntöter, Heidelerche und Blaukehlchen sowie Wasserralle, Wiedehopf, Bekassine und Braunkehlchen

Aufgrund der Lebensraumansprüche und der Bestandsituation der einzelnen Arten kann ein Vorkommen für annähernd alle genannten Arten im Bereich des Planungsgebietes ausgeschlossen werden. Nur der Eisvogel ist ein Vorkommen für den Bereich der Woogbachaue zwischen Hanhofen und Dudenhofen nachgewiesen.

Angesichts der anthropogenen Vorprägung des Gebietes ist jedoch davon auszugehen, dass das Planungsgebiet als Jagdrevier des Eisvogels uninteressant ist. Mögliche Beeinträchtigungen sind daher mit Sicherheit nicht so schwerwiegend, dass nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes zu erwarten wären. Das Vogelschutzgebiet steht der Planung somit nicht entgegen.

10. Bodenschutz

Für den Bereich des Planungsgebietes sind keine Altablagerungen oder Altstandorte kartiert.

Aus der früheren Nutzung der Flächen (Lagerplatz) ergab sich jedoch für das Flurstück 2654/2 ein Untersuchungsbedarf, da aus der Nachbarschaft Hinweise auf einen Ölunfall bestanden.

Seitens der Kreisverwaltung wurde daher ein Bodengutachten bei der Ingenieurgesellschaft für Umwelt und Technologie Helmut Reutemann beauftragt. Gemäß dem Gutachten vom 19.04.1994 konnte jedoch in keiner der entnommenen Bodenproben ein Mineralölkohlenwasserstoff-Gehalt festgestellt werden. Es ergaben sich somit keine Hinweise auf eine Bodenverunreinigung.

11. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz wird im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu den Fragen der Umweltverträglichkeit der Vorhaben Stellung genommen. Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung wird dargestellt, wie bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggfs. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nur erforderlich für Eingriffe, die erst mit Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig werden. Im landespflegerischen Planungsbeitrag ist berücksichtigt, dass es sich beim Planungsgebiet um eine Fläche handelt, für die entlang der verlängerten Rottstraße teilweise schon Baurecht besteht. Daher werden nur Eingriffe durch die Bebauung der bisher im Außenbereich liegenden Flächen (Flurstück 2654/2) berücksichtigt.

Aus landespflegerischer Sicht betrifft die geplante Bebauung im Außenbereich eine Fläche, die von eher geringer landespflegerischer Bedeutung ist und die ein erheblichem Maße anthropogen vorgeprägt ist.

Zur Vermeidung von Eingriffe in Natur und Landschaft werden mögliche Eingriffe im Gewässerrandstreifen des Altwiesengrabens gänzlich ausgeschlossen. Bestehende Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen werden ausdrücklich nicht planungsrechtlich abgesichert. In diesem Bereich sind alle standortgerechten und heimischen Gehölze zu erhalten. Nicht zwingend zu erhalten sind somit nur die nicht standortgerechten Bäume, insbesondere die Nadelbäume.

Weitergehende Festsetzungen zur Ausgestaltung der privaten Grünflächen werden nicht getroffen, da angesichts der Lage im Überschwemmungsgebiet wasserwirtschaftliche Belange dominieren. Eine aus landespflegerischer Sicht erforderliche Renaturierung des Altwiesengrabens wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch weder erschwert noch unmöglich gemacht. Die Renaturierung des Gewässers bedarf jedoch einer eigenen Planung.

Innerhalb der geplanten Bauflächen werden zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung und zur Begrünung vorgesehen. U.a. wird eine Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Bezüglich der näheren Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen wird auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan verwiesen.

Mit den im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen, kann der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich der bisherigen Außenbereichsflächen (Flurstück 2654/2) nicht erbracht werden. Daher wird eine Fläche aus dem gemeindlichen Öko-Konto als externe landespflegerische Ausgleichsfläche herangezogen (Teilfläche von 300 m² aus dem Flurstück 3335/191).

Die außerhalb des Eingriffsgrundstücks durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriffsgrundstück zugeordnet. Mit der Zuordnung der Ausgleichsflächen

zum Baugrundstück wird die Möglichkeit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger sowie die Grundlage für eine Kostenerstattung aufgrund einer Satzung nach § 135a ff BauGB geschaffen.

12. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte sind bodenordnende Maßnahmen dahingehend erforderlich, dass der vorhandene Wirtschaftsweg in öffentliches Eigentum zu überführen ist.

Dudenhofen,

den

.....
Körner
(Bürgermeister)