

PLANUNGSBÜRO

# PISKE

RAUM ▪ STADT ▪ LANDSCHAFT ▪ UMWELT

STADTPLANER ▪ ARCHITEKTEN ▪ INGENIEURE

---

## **ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN**

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „IM BOLIG“**

**MAI 2004**

PN 9994BGR.DOC

---

DIPL. ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34  
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNNHEIM  
TEL 06 21/54 50 31-34 ▪ FAX 06 21/54 50 35  
e-Mail: info@piske.com

NACHTIGALLENSTRASSE 5  
D-67229 GEROLSHEIM  
TEL 0 62 38/31 43 ▪ FAX 0 62 38/98 94 44

## **Inhalt**

- 1. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung/  
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Derzeitige Nutzung/Bestand**
- 5. Bisheriges Baurecht**
- 6. Umweltschutz- und vorsorge**
  - 6.1 Verkehrslärmschutz**
  - 6.2 Lärmschutz gegenüber gewerblichen Betrieben**
  - 6.3 Überschwemmungsgebiet**
- 7. Planung**
  - 7.1 Städtebauliche Konzeption**
  - 7.2 Erschließung**
  - 7.3 Versorgung**
  - 7.4 Entwässerung**
  - 7.5 Kosten und Erschließungsaufwand**
- 8. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 9. Erforderlichkeit eines Umweltberichts**
- 10. Bodenordnung**
- 11. Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Baugrundstücken**

## **1. Lage / Abgrenzung des Plangebietes**

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Ortsrandbereich von Dudenhofen. Es befindet sich zwischen Woogbach im Norden und der B 39 im Süden.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,9 ha. Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt

Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden  
durch die südliche Grenze der Flurstücke 3272/8, 3272/11, 3272/12 und 369
- im Westen  
durch die östliche Grenze der Flurstücke 426/3, 426/4 und 426/5 sowie durch deren geradlinige Verlängerung über den Boligweg.
- im Süden  
durch die B 39 bzw. durch eine Linie ca. 30 m südlich des Wirtschaftsweges Richtung Geflügelzuchtanlage
- im Osten  
durch die westliche Grenze der Flurstücke 398/4, 397, 414 bzw. deren Verlängerung über den Wirtschaftsweg 413/2 sowie durch die westliche Grenze des Flurstücks 382 (nördlicher Teilabschnitt)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

365, 366, 367, 368, 395/4 (teilweise), 395/6, 395/9, 397/2 (teilweise), 397/3 (teilweise), 398 (teilweise), 398/4 (teilweise), 398/8, 399/5, 399/9, 399/12, 400/11, 402/3, 404/3, 405/5, 405/6, 406/3, 406/5, 407/4, 407/5, 408/4, 412/10 (teilweise), 413/2 (teilweise), 413/3, 413/7 (teilweise), 413/10, 413/12 (teilweise), 413/17, 414/2, 414/3, 414/12, 414/13, 414/14, 414/15, 415/1, 416/1, 416/4, 417/1, 418/1, 419/3, 419/4, 419/5, 420/1, 420/2, 421/2, 421/3, 421/4, 421/5, 422, 422/2, 423, 424, 425 (teilweise), 425/3 (teilweise), 425/4, 428/28 (teilweise), 428/29.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Ortsgemeinde Dudenhofen unterliegt einem hohen Siedlungsdruck, der sich in einer starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken äußert. Um dieser gegebenen Nachfrage

Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Ortsgemeinde, für den Bereich östlich der B 39 rechts und links des Boligweges einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt; es ist jedoch beabsichtigt, unter Beachtung der Aspekte des Verkehrslärmschutzes einen möglichst hohen Anteil an Wohnnutzung zu ermöglichen.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere

- die Ausweisung eines „Mischgebietes“ oder – soweit es Lärmschutzerfordernisse ermöglichen – eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit einer an die Ortsrandlage angepassten Verdichtung der Bebauung.
- die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erschließung der Baugrundstücke
- die Lösung der zu erwartenden Immissionskonflikte gegenüber der B 39 sowie gegenüber dem angrenzenden Gelände des Geflügelzuchtvereins Dudenhofen
- eine verkehrliche Neuordnung der Einmündung Ausfahrt B 39 in den Boligweg
- die Freihaltung der Bachau von einer Bebauung

### **3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist der südliche Teil des Planungsgebietes als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Der verbleibende nördliche Teil des Planungsgebietes ist als land- und forstwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes (Einbettung in die Landschaft, Position zu großräumigen Erschließungsstrassen) und der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde ist davon auszugehen, dass auch bei einer kompletten Ausweisung als Mischgebiet große Teile des Gebiets mit Wohnnutzung belegt werden würden. Um in Anbetracht dieses Aspekts keinen Etikettenschwindel zu betreiben und die zu erwartende Wohnnutzung (insbesondere im Hinblick auf die strengeren Immissionsschutzrichtwerte) besser zu schützen, wird ein Teil des Gebiets als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auch mit dieser Gebietsausweisung ist immer noch eine gewerbliche Nutzung in gewissem Maße möglich. Die Nutzungsfestsetzungen des Gebiets entsprechen damit dem Entwicklungsgebot; der Bebauungsplan wird aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4. Derzeitige Nutzung / Bestand**

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Teil befinden sich drei bis zu zweigeschossige Einfamilienhäuser mit einigen Nebengebäuden. Das Gebiet wird zerschnitten von den Verkehrswegen des Boligwegs und der Ausfahrt der B 39. Außerdem sind mehrere Gras-Kraut-Flächen im Gebiet vorhanden.

#### **5. Derzeitiges Baurecht**

Die Flurstücke 425 und 425/3 liegen bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortsverbindungsstraße Nord-Süd" aus dem Jahr 1994. In diesem Bebauungsplan ist für die Bebauung am Boligweg eine GRZ von 0,17 und eine GFZ von 0,35 bei zweigeschossiger Bebauung und abweichender Bauweise (Grenzanbau) festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich eng am gegebenen Gebäudebestand.

Südlich des Boligweges befindet sich ein Einzelgebäude, das Bestandsschutz genießt. Ansonsten ist das Planungsgebiet derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen.

#### **6. Umweltschutz und -vorsorge**

##### **6.1 Verkehrslärmschutz**

Das Planungsgebiet unterliegt Verkehrslärmimmissionen von der B 39 und vom Boligweg sowie vom Besucherverkehr des Geflügelzuchtvereins und der angegliederten Gaststätte. Aufgrund der gegebenen Verkehrsbelastung ist zu erwarten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zumindest teilweise nicht eingehalten werden können.

Daher wurde von der Ortsgemeinde Dudenhofen ein Lärmgutachten beauftragt. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Pies vom Februar 2003 sind für Teile einer möglichen Bebauung sowohl zur Tages- wie auch zur Nachtzeit Orientierungswertüberschreitungen zu erwarten. Ursache hierfür sind insbesondere die Emissionsbelastung durch die Abfahrt der B 39 mit Einmündung auf den Boligweg und der Boligweg selbst. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden im Bereich des geplanten „Allgemeinen Wohngebiets“ in einem Streifen bis zu 30 –50 m Entfernung zum Boligweg und in der unmittelbaren Umgebung der Kettelerstraße überschritten.

Zur Lösung der Immissionsproblematik wird im schalltechnischen Gutachten die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang des Boligweges in einer Höhe von 2,590 m bzw. 3,00 m vorgeschlagen. Damit kann der Erdgeschossbereich bei Tag und weitgehend auch bei Nacht ausreichend geschützt werden. Im 1. Obergeschoss ist ein Schutz nur möglich, wenn der Lärmschutz auf eine Höhe von 5,50 m erhöht werden würde. Dieser Empfehlung wird aus städtebaulichen Gründen sowie aus Kostengründen nicht gefolgt, zumal mit der Erhöhung auch bei Nacht weiterhin kein ausreichender Schutz gegeben wäre. Vielmehr erfolgt eine ergänzende Festsetzung dahingehend, dass bis zu einem Abstand von 20 m zum Boligweg bzw. zur Kettelerstraße alle in Ausrichtung zu den genannten Straßen orientierten Fenster von Aufenthaltsräumen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmass von 30 bis 34 dB in eingebautem Zustand entsprechen müssen. Da der ausreichende Schallschutz damit nur bei geschlossenen Fenstern gegeben ist, erfolgt eine zusätzliche Empfehlung, dass in den genannten Bereichen zur Belüftung erforderliche Fenster von Schlafräumen mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen ausgestattet werden sollen, um auch bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten.

In der Fläche zwischen Boligweg und B 39 ist ein über den gegebenen Bestand hinaus ein aktiver Lärmschutz aufgrund des Flächenzuschnitts nicht denkbar. Daher erfolgt auch hier eine Festsetzung zu passiven Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage des genannten schalltechnischen Gutachtens.

## **6.2 Lärmschutz gegenüber gewerblichen Betrieben**

Gemäß o.a. Gutachten unterliegt das Planungsgebiet auch Lärmimmissionen vom Gelände des Geflügelzuchtvereins und hier insbesondere von der Außenbewirtschaftung der Gaststätte. Vor allem nachts werden in den unmittelbar angrenzenden Teile des Planungsgebietes die Richtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen den Lärm (TA Lärm)“ für ein „Allgemeinen Wohngebiets“ z.T. deutlich überschritten. Die Werte für ein "Mischgebiet" werden jedoch weitgehend eingehalten.

Angrenzend an den Geflügelzuchtverein wird daher im Bebauungsplan ein Mischgebiet ausgewiesen. Die Grundstückszuschnitte und die Lage der Flächen sind so konzipiert, dass tatsächlich eine gemischte Bebauung, insbesondere eine kleingewerbliche Bebauung z.B. durch einen Handwerksbetrieb entstehen kann.

Da jedoch in den unmittelbar Richtung Geflügelzuchtverein gelegenen Bereichen dennoch bei Nacht Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm nicht ausgeschlossen werden können, werden auf den betreffenden Flächen an der östlichen Gebäudeaußenwand nur Fenster von Nebenräumen (Bad, Flur, Abstellräume, reine

Kochküchen) sowie von gewerblich genutzten Räumen zugelassen.

### **6.3 Überschwemmungsgebiet**

Im Entwurf zur Rechtsverordnung zur Ausweisung eines Überschwemmungsgebietes entlang des Woogbachs ist der nördliche Teil des Planungsgebietes mit einbezogen. Dieser Teil wird jedoch von einer geplanten Bebauung nicht berührt.

### **6.4 Altablagerungen**

Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich die registrierte Altablagerung 33802007-201. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Gemeindemüllkippe. Aufgrund des Gefährdungspotentials ist diese Deponie im Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz als altlastverdächtig eingestuft.

Die Altablagerung wurde im Rahmen einer Planung Anfang der 90er Jahre durch das Büro ICP aus Kaiserslautern eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen. Das geplante Projekt wurde jedoch nicht weiter verfolgt.

Mit Schreiben vom 11.09.2003 hat die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu der damaligen Untersuchung in Hinblick auf die Nachbarschaft des Baugebietes „Im Bolig“ Stellung genommen. Laut SGD Süd ist die im Rahmen der Anhörung Träger öffentlicher Belange geforderte technischen Untersuchungen durch einen qualifizierten Altlastensachverständigen durch die Vorlage des Berichtes ICP gegenstandslos geworden. Bei den damaligen Untersuchungen wurde festgestellt, dass von dieser Altablagerung keine Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche zu erwarten sind, insbesondere wurden keine signifikanten Bodenluftbeeinträchtigungen in den angrenzenden Bereichen nachgewiesen.

Es bestehen daher keine weiteren Hinderungsgründe bezüglich der benachbarten registrierten Altablagerung.

## **7. Planung**

### **7.1 Städtebauliche Konzeption**

Als Art der baulichen Nutzung wird im Planungsgebiet südlich des Boligwegs sowie im Bereich der bisher bestehenden Bebauung ein Mischgebiet sowie ansonsten ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### **7.1.1 Mischgebiete**

Die Ausweisung der Mischgebiete ergibt sich durch die für eine gemischte Nutzung optimale Lage an einer Haupt-Einfahrtsstraße in den Ort sowie aus der Immissionssituation und der bisherigen baulichen Nutzung.

In allen Mischgebieten sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Damit sollen die angrenzenden, ohnehin schon vorbelasteten Flächen, vor weiteren möglichen Verkehrslärm- und anderen Immissionen geschützt werden.

Insgesamt lassen sich im Bereich der Mischgebiete drei verschiedene Teile untergliedern:

##### **MI 1**

Für diese Grundstücke im östlichen Teil des Planungsgebiets wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt, wobei sich in Verbindung mit der zulässigen Traufhöhe ergibt, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden muss. Außerdem wird eine offene Bauweise festgesetzt. Durch diese Regelungen soll der gestalterisch empfindlichen Lage am Siedlungsrand Rechnung getragen werden. Zur Wahrung der geplanten Eigenart des Gebietes sind bei einer Bebauung mit Wohngebäuden hier maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Die GRZ wird auf 0,4 begrenzt. Damit soll eine übermäßige Versiegelung der Grundstücksflächen mit negativen Folgen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung und das Ortsklima verhindert werden. Die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an den Festsetzungen, die für die angrenzende Wohnbaufläche vorgesehen sind. Durch die Festsetzungen der GRZ sowie der Trauf- und Firsthöhen wird die Kubatur der Gebäude ausreichend umschrieben. Eine gesonderte Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher entbehrlich.

##### **MI 2**

Für diese Fläche im Dreieck zwischen Boligweg und B 39 besteht eine konkrete

Planungsabsicht für ein Gebäude, welches der Unterbringung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke dienen soll ("Ärztelhaus"). Die Planung ist auf diese konkrete Nutzungsabsicht ausgelegt.

Aufgrund der durch die Lage zwischen den Verkehrswegen gegebenen Emissionsbelastung ist die Fläche nur für eine Sondernutzung in der beabsichtigten Form oder für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Dementsprechend wird festgesetzt, dass Wohnungen nur in Zuordnung zu einer sonstigen zulässigen Nutzung zulässig sind. Damit soll der geplante Charakter der Fläche sichergestellt und eine unnötige Immissionsbelastung von Wohngebäuden an diesem Standort verhindert werden.

Aufbauend auf die vorliegende Gebäudekonzeption wird die GRZ aus den bereits oben genannten Gründen auf 0,3 begrenzt. Um dennoch eine angemessene Stellplatzfläche zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die gemäß § 19 (4) Satz 1 zulässige Überschreitung der Grundfläche um 50 % für Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten ausnahmsweise zusätzlich bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden, wenn

- in gleicher Flächengröße der zusätzlichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche eine extensive Flachdachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm durchgeführt wird
- oder wenn
- in doppelter Flächengröße der zusätzlichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche eine wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplatzflächen erfolgt.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auch bei einer Überschreitung der an sich zulässigen Versiegelung des Grundstückes der Eingriff in Natur und Landschaft auf dem Grundstück selbst ausgeglichen werden muss. Durch diese Festsetzung wird der extern zu erbringende Ausgleichsflächenbedarf zugunsten einer flexibleren Lösung gemindert.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Firsthöhe orientieren sich weitgehend an der vorliegenden Planung. Jedoch wird anstelle des vom Investor vorgesehenen fünfgeschossigen Turmgebäudes nur eine maximal viergeschossige Bebauung zugelassen, um eine ortstypische Bebauung zu vermeiden. Zugleich berücksichtigt die Festsetzung der Geschossigkeit die besondere Lage unmittelbar an der in Hochlage verlaufenden B 39. Durch die Festsetzung einer GFZ von 0,5 wird zudem sichergestellt, dass die maximal zulässige Geschossigkeit nur in Teilbereichen der zulässigen Grundfläche umgesetzt werden kann.

### **MI 3**

Das Mischgebiet MI 3 umfasst die bestehenden Gebäude innerhalb des Planungsgebietes. Die Festsetzungen orientieren sich am gegebenen Bestand und sichern diesen planungsrechtlich ab. In diesem Gebiets ist die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei

begrenzt; eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten erfolgt nicht. Als Bauweise wird aufbauend auf die vorhandenen Bebauungsformen eine abweichende Bauweise mit einer Anbaupflicht (innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) an die westliche oder östliche Grenze festgesetzt.

### **7.1.2 Allgemeine Wohngebiete**

Aufgrund der bestehenden Wohnbaulandnachfrage wird der größte Teil des Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, um die Wohnlage nicht durch mögliche zusätzliche Immissionen zu beeinträchtigen.

Die GRZ wird zur Begrenzung der maximal möglichen Versiegelung auf 0,3 festgesetzt. Zugelassen wird eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen, wobei sich aus der zulässigen Traufhöhe ergibt, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Durch die Festsetzungen der GRZ sowie der Trauf- und Firsthöhen wird die Kubatur der Gebäude ausreichend umschrieben. Eine gesonderte Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher entbehrlich.

Zur Wahrung der Eigenart der Bebauung wird die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei festgesetzt. Entsprechend den sinnvoll möglichen Grundstückszuschnitten ist in den Gebieten WA 1 nur Einzelhausbebauung und in den Gebieten WA 2 nur eine Doppelhausbebauung zulässig. Damit soll der bestehenden Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern entsprochen werden. Ein Bau von Hausgruppen im Ortsrandbereich wird für nicht angemessen erachtet, zumal im Innerortsbereich die Ausweisung mehrerer Flächen für eine Hausgruppenbebauung geplant ist.

Mit der Festlegung der Hauptfirstrichtung soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung und eine der Ortssituation angepasste Bauweise gesichert werden.

Nach LBauO zulässige Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, um die Nutzbarkeit und Funktion der rückwärtigen Freiflächen zu sichern und sie von Bebauung freizuhalten.

Aus den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ergeben sich insgesamt 14 Baugrundstücke für Einzelhäuser und 14 Baugrundstücke für Doppelhäuser.

### **7.1.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Regelungen zur Dachform, zur Dachneigung und zur äußeren Gestaltung der Baukörper dienen der Sicherung eines gestalterisch ansprechenden Gesamterscheinungsbild des Baugebiets. Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

Massive Einfriedungen werden zur Vermeidung eines geschlossenen Charakters der Baugrundstücke ausgeschlossen. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen; die Höhenbegrenzung gilt jedoch – mit Ausnahme der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Erschließungsstraßen – nicht für reine Gehölzpflanzungen.

Die maximal zulässige Größe der zulässigen Sichtblenden zwischen Doppelhäusern wird zur Schaffung einer eindeutigen rechtlichen Situation abschließend definiert.

Mit der Regelung der Mindestzahl von Stellplätzen wird eine klare rechtliche Regelung geschaffen sowie eine ausreichende Zahl an Stellplätzen sichergestellt.

## **7.2 Erschließung**

Ein wesentliches Planungsziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben der Schaffung von neuem Bauland die Neuordnung der derzeit vollkommen unbefriedigenden Ortseinfahrtssituation aus Richtung Speyer. Durch die einbahnige Führung der Abfahrt von der B 39 und dem Zweirichtungsverkehr im Boligweg kommt es regelmäßig zu Verkehrskonflikten aufgrund einer fehlerhaften Einschätzung der Verkehrssituation durch die Kraftfahrer. Zudem ist die Ortseinfahrt mit der stark abknickenden Führung derzeit gestalterisch unbefriedigend.

Zur verkehrssicheren Neuordnung der bisherigen Verkehrsströme sowie zur Erschließung des Planungsgebietes wird daher im Bereich der Einmündung der Ausfahrt der B 39 in den Boligweg eine Kreisverkehrsanlage erstellt. Dieser Kreisverkehr weist drei Ein- und zwei Ausfahräste (von der B 39 aus nur Einfahrt) auf, die durch Fahrbahnteiler jeweils voneinander getrennt sind. Der Radius des Kreisverkehrs beträgt bis zur äußeren Fahrbahnkante 18,3 m. Zur ordnungsgemäßen Ausgestaltung des Kreisverkehrs müssen die bisherigen Fahrbahnen teilweise umgestaltet werden bzw. im Fall des Boligwegs eine

geänderte Linienführung erhalten.

Entlang des Boligweges ist die Anlage eines parallel geführten Geh- und Radweges vorgesehen. Im Knotenpunktsbereich zur Kettelerstraße ist über den gegebenen Bestand hinaus ein Ausbau des Weges auf Kosten der angrenzenden Baugrundstücke vorgesehen.

Die HAUPTerschließung des Baugebiets erfolgt über eine Erschließungsstraße, die vom neuen Kreisverkehr über den Anschluss an den bisherigen Wirtschaftsweg in Richtung Geflügelzuchtverein/Speyer bis zur Kettelerstraße verläuft. Sie weist eine Fahrbahnbreite von 5,5 m, auf der Nordseite einen Park- und Pflanzstreifen von 2 m Breite sowie beidseitig Gehwege von 1,5 m Breite auf. Die Straße ist so ausgestaltet, dass sie neben dem reinen Erschließungsverkehr auch die Anbindung der nördlich gelegenen Ortsteile von der B 39 aus übernehmen kann.

Die HAUPTerschließungsstraße wird ergänzt durch eine reine Anliegerstraße zwischen Boligweg und der geplanten HAUPTerschließung, die aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung als verkehrsberuhigter Bereich mit einem Querschnitt von 5,5 m ausgestaltet wird.

Daneben ist noch eine kleine Stichstraßen erforderlich, die der sparsamen Erschließung mehrerer Einzelgrundstücke dient.

Einige Grundstücke werden ohne zusätzlich nötige Erschließungsmaßnahmen von der Kettelerstraße bzw. dem Boligweg aus erschlossen.

Richtung Geflügelzuchtverein wird im Bebauungsplan eine Verkehrsstraße festgesetzt, die die Option für einen Ausbau als Anbindungsstraße für weitere Bauflächen bzw., eine Nebenverbindung nach Speyer grundsätzlich offen hält. Konkret ist ein Ausbau dieser Straßenverbindung nicht beabsichtigt.

Für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers wird beiderseits der öffentlichen Erschließungsstraße ein 3 m breiter Geländestreifen festgesetzt.

### **7.3 Versorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser erfolgt über die im Boligweg bzw. der Kettelerstraße vorhandenen Leitungen.

Das Planungsgebiet wird derzeit von einer 20-kV-Freileitung überspannt. Angesichts des

Leitungsverlaufes und der von der Leitung ausgehenden Störwirkung auf die Baugrundstücke ist beabsichtigt, die Leitung auf der gesamten Länge zwischen dem Abzweig von der Hauptleitung und der Trafostation auf dem Gelände der ehemaligen Firma Walter in die Erde zu verlegen.

Weiterhin verläuft im Boligweg eine Gashochdruckleitung. Die bestehende Gashochdruckleitung würde künftig unterhalb des Lärmschutzwalles sowie im Bereich privater Grundstücksflächen verlaufen. Ein solcher Trassenverlauf wird von der Saar-Ferngas AG nicht akzeptiert. Insofern wurde mit der Saar-Ferngas abgeklärt, welche Kosten durch eine Leitungsverlegung entstehen. Alternativ denkbar wäre eine Rücknahme der Bebauung und des Lärmschutzwalles, um die bestehende Leitung erhalten zu können.

Gemäß Schreiben der Saar-Ferngas AG vom 17.09.2003 wird eine Umlegung Kosten in Höhe von ca. € 62.000,00 verursachen.

Eine Rücknahme der Bebauung und des Lärmschutzwalles würde zu einem verringerten Baulandangebot bei gleichbleibendem Erschließungsaufwand führen. Der im Rahmen der Umlegung erforderliche Flächenabzug würde sich erheblich vergrößern.

Unter gesamtwirtschaftlichen Gesichtspunkten ist es daher sinnvoller, die vorhandene Gasleitung zu verlegen. Damit kann auch sichergestellt werden, dass die Gasleitung weiterhin nur über öffentliche Grundstücke verläuft.

Die Trasse der zu erhaltenden Leitung sowie der neu zu verlegenden Leitung wird im Bebauungsplan einschließlich des Schutzstreifens festgesetzt. Weiterhin wird geregelt, dass die Flächen des Schutzstreifens nicht mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden dürfen.

#### **7.4 Entwässerung**

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation im Boligweg bzw. in der Kettelerstraße.

Die im Allgemeinen Wohngebiet und den Mischgebieten MI 1 und MI 2 auf den Dachflächen und privaten Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden, um eine Überlastung der Kanalisation im Starkregenfall zu vermeiden.

Es wird empfohlen, Keller, insbesondere solche, die in einem geringeren Abstand als 6 m zur nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Versickerungsfläche liegen, grundsätzlich wasserdicht auszubilden, um Wassereinträge zu verhindern.

## **7.5 Kosten / Erschließungsaufwand**

Auf die Ortsgemeinde Dudenhofen bzw. die Verbandsgemeindewerke Dudenhofen kommen Erschließungskosten in Höhe von ca. € 630.000,00 für Straßenbau sowie ca. € 85.000,00 für die Schmutzwasserableitung zu.

Die Umlegung der Gashochdruckleitung verursacht Kosten in Höhe von ca. € 62.000,00.

Die Kosten für öffentliche Grünflächen und die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich auf ca. € 100.000,00.

Die Kosten für die Erschließung sowie für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der privaten Grundstücksflächen werden gemäß BauGB auf die Anlieger umgelegt.

## **8. 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 des Boligweges teilweise schon Baurecht besteht. Daher werden nur Eingriffe durch die Bebauung der bisher noch nicht bebauten Flächen berücksichtigt.

Aus landespflegerischer Sicht betrifft die geplante Bebauung überwiegend Flächen, die von eher geringer landespflegerischer Bedeutung sind. Erhaltenswert sind dagegen die vorhandenen Einzelbäume und die Gehölzstreifen am nördlichen Rand des Planungsgebiets.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden

innerhalb des geplanten Baugebietes 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, nördlich der geplanten Bebauung wird eine großflächige baumbestandene Wiese geschaffen und das Baugebiet wird im Bereich der Lärmschutzmaßnahmen intensiv eingegrünt.

Bezüglich der näheren Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen und der vorgeschlagenen Pflanzdichten, Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wird auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan verwiesen.

Mit den im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen, die - soweit sie rechtlich absicherbar sind - durch geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen sind, kann der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht werden.

## **9. Erforderlichkeit eines Umweltberichts**

Gemäß der mit der Änderung des BauGB vom August 2001 in das nationales Baurecht umgesetzten UVP-Änderungsrichtlinie der EG aus dem Jahr 1997 ist für Städtebauprojekte ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche unterschreitet, wird ein Umweltbericht nicht erforderlich.

## **10. Bodenordnung**

Zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

## **11. Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Baugrundstücken**

Die außerhalb der Eingriffsgrundstücke durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken entsprechend der gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Neuversiegelung zugeordnet. Mit der Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Baugrundstücken 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.

Die neu zu erstellenden öffentlichen Verkehrsflächen sind im Verhältnis der versiegelten Fläche zur gesamten neu versiegelbaren Fläche bei der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Die für die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind Teil der Erschließungsmaßnahme und können dementsprechend als Erschließungskosten mit abgerechnet werden.

Die auf den privaten Baugrundstücken vorgesehene Maßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabenträger selbst durchzuführen.

Dudenhofen,

den .....

.....  
Körner  
(Ortsbürgermeister)