

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „RÖSCHENGARTEN“

FEBRUAR 2007

PN 0376BGR.DOC

DIPL.-ING. ACHIM H. PISKE
DIPL.-ING. LARS PISKE
DIPL.-KFM. SVEN PISKE

Inhalt

- 1. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Schutzgebiete**
- 5. Planung**
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.3 Erschließung
 - 5.4 Lärmschutz
 - 5.5 Hochwasserschutz
- 6. Naturschutz und Landschaftspflege**
- 7. Umweltbericht**
 - 7.1 Beschreibung des Vorhabens
 - 7.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes
 - 7.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes
 - 7.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
 - 7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 7.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen
 - 7.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 7.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren
 - 7.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse
 - 7.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
 - 7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung
- 8. Bodenordnung**

1. Lage / Abgrenzung des Plangebietes

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dudenhofen hat in seiner Sitzung am xx.xx.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Röschengarten“ beschlossen. Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Ortsbereich nördlich des Woogbachs am bisherigen Ende der Röschengartenstraße.

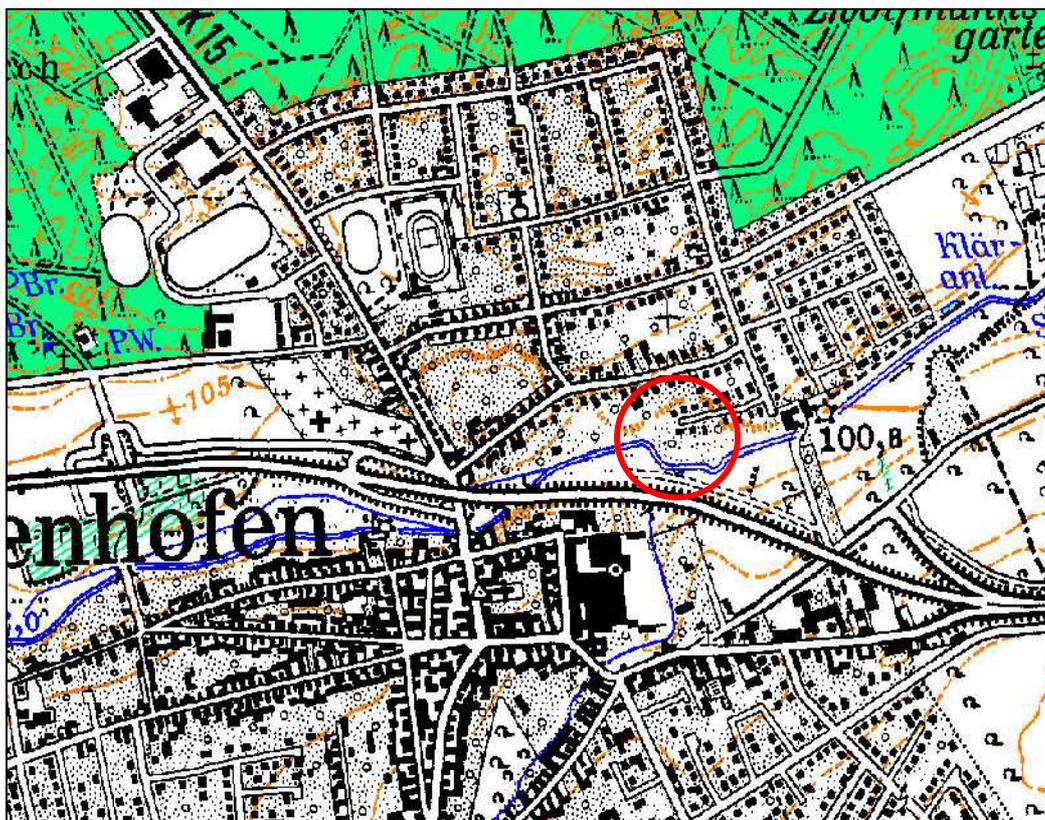


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Teilbereichs 1 wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 3250/3 und 3252/9
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 3248
- im Süden: durch den Woogbach und die nördliche Grenze des Flurstücks 3252/8
- im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 3257/7, 3252/8 und 3252/9

Der Geltungsbereich des Teilbereichs 1 umfasst folgende Flurstücke:

3250, 3250/2 und 3252/6.

Der Geltungsbereich des Teilbereichs 2 wird begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 3335/238

im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 3335/237

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 3335/168

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 3335/241

Der Geltungsbereich des Teilbereichs umfasst das Flurstück: 3335/239.

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

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Bereits 1994 wurde vom Ortsgemeinderat Dudenhofen beschlossen, den Bebauungsplan „Zwischen Goethe- und Schillerstraße“ zu ändern. Zielsetzung war u.a. die nördlichen Bereiche der Flurstücke 3250 und 3250/2 einer Bebauung zuzuführen. Seit 1997 ruht das Bebauungsplanverfahren, da keine konkreten Bauabsichten der Grundstückseigentümer mehr bestanden. Aufgrund aktueller Bauabsichten der Grundstückseigentümer beschloss der Ortsgemeinderat 2003 das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen.

Zielsetzung der Ortsgemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Abrundung der Bebauung am westlichen Ende der Röschengartenstraße. Damit kann eine bereits vorhandene Erschließungsinfrastruktur wirtschaftlich ausgenutzt werden.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere

- die Ausweisung eines „Allgemeines Wohngebietes“ mit Regelungen in Anlehnung an die Umgebungsbebauung
- die Abrundung der Bebauung am westlichen Ende der Röschengartenstraße im Bereich eines bereits verkehrlich erschlossenen Grundstücks
- die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine flächensparende Erschließung der Baugrundstücke
- eine an die Hochwassersituation angepasste Bebauung
- Minimierung des Eingriffs in die Woogbachaue

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahre 1999 ist der nördliche Teil des Plangebietes als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Südlich angrenzend sind Hausgärten sowie flächenhafte Begrünungen, die sich entlang des Woogbachs erstrecken, ausgewiesen. Ein Überschwemmungsgebiet überlagert die flächenhafte Begrünung als auch die Hausgärten.

Da sich die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes auf den nördlichen Teilbereich beschränken, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Schutzgebiete

Weite Teile des Planungsgebietes sind Bestandteil des fachtechnisch festgestellten Überschwemmungsgebietes entlang des Woogbachs. Eine förmliche Festlegung durch Rechtsverordnung gemäß § 32 Wasserhaushaltsgesetz bzw. § 88 Landeswassergesetz ist noch im Gange.

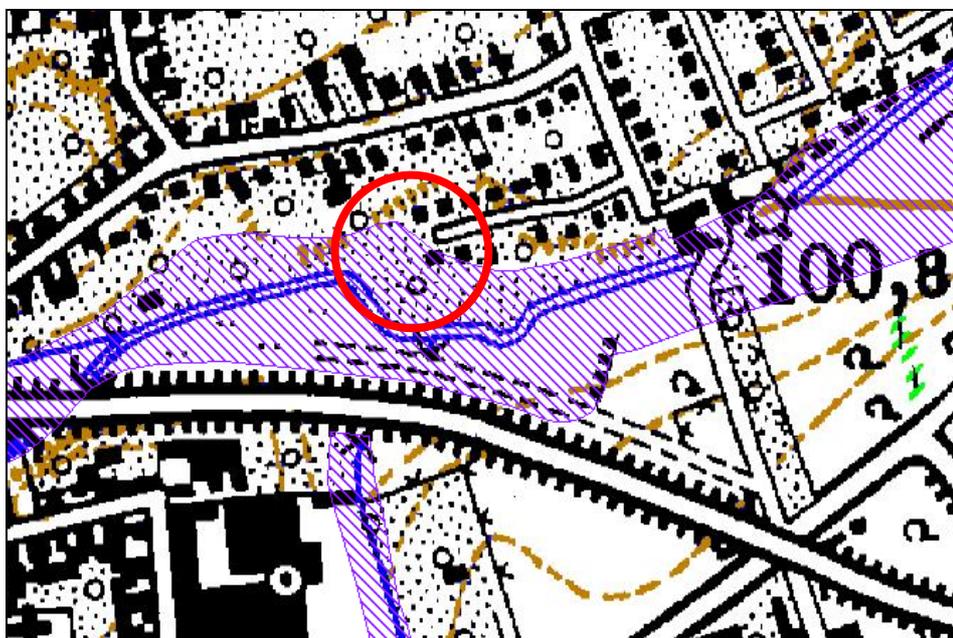


Abb. 2: Überschwemmungsgebiet im Bereich des Baugebiets

Überschwemmungsgebiete sind, entsprechend Landeswassergesetz § 88a, für den

schadlosen Abfluss des Hochwassers und für die dafür erforderliche Wasserrückhaltung freizuhalten, auch wenn noch keine förmliche Festlegung erfolgte. Somit sind die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben des Landeswassergesetzes für förmlich festgelegte Überschwemmungsgebiete auch für das Plangebiet zu beachten.

In Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung von neuen Baugebieten gem. § 89 LWG unzulässig. Die zuständige Wasserbehörde hat von dem Verbot eine Befreiung zu erteilen, wenn u.a.

- keine zumutbaren anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können, und
- der Zweck der Festlegung des Überschwemmungsgebietes nicht beeinträchtigt wird, insbesondere der Hochwasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes und die Wasserrückhaltung nicht nachteilig beeinflusst werden oder Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Beim Planungsgebiet handelt es sich nicht um eine Neuausweisung eines Baugebiets, da die Fläche einerseits bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dudenhofen verankert ist und andererseits bereits seit 1994 durch eine Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan die Planung von Seiten der Gemeinde angestrebt wird

Da zum Schutz der beabsichtigten Nutzungen eine Höherlegung der baulichen Nutzungen auf ein Niveau oberhalb der fachtechnisch festgestellten Überschwemmungsgebietshöhe erforderlich wird, wird im Zuge der Planung Hochwasserrückhaltevolumen entfallen. Entsprechend den oben genannten gesetzlichen Bestimmungen wird ein Ausgleich des entfallenden Retentionsvolumens erforderlich (vgl. Kapitel 5.5.).

5. Planung

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in einem Abstand 2 m südlich der bestehenden Wirtschaftswegeföhrung in einer Tiefe von 12 m bei jeweils 3 m seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Damit wird eine Bebauung mit einem Einzelhaus ermöglicht. Eine Verlängerung der Baufenstertiefe scheidet aufgrund des dann wachsenden Eingriffs in das Überschwemmungsgebiet aus.

Aufbauend auf der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich eine maximale Grundfläche von 100 m². Ergänzend erfolgt über eine Festsetzung der maximal zulässiger Traufhöhen und der Dachneigung eine klare Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudekubatur, wobei sich aus den festgesetzten Werten die Möglichkeit zur Realisierung von zwei Vollgeschossen ergibt. Dies ist erforderlich, um bei der geringen Grundfläche eine angemessene Wohnfläche zu ermöglichen. Nachdem über die überbaubare Grundstücksfläche, die Traufhöhe sowie die Dachneigung der Rahmen für das geplante Gebäude ausreichend fixiert ist, besteht keine städtebauliche Anforderlichkeit für eine gesonderte Festsetzung einer Geschossflächenzahl, einer Zahl der Vollgeschosse sowie der Bauweise mehr.

Für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 70 m² zugelassen. Damit wird die Option zur Errichtung einer Doppelgarage mit vorgelagerten Stellplätzen eröffnet.

Die Zahl der Wohneinheiten wird zur Wahrung der Einbindung in die umgebenden, durch Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Baustruktur auf maximal zwei je Wohngebäude begrenzt.

Zum Schutz der rückwärtigen Freibereiche sowie des Überschwemmungsgebiets werden im Allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen sowie nördlich der festgesetzten Verkehrsfläche zugelassen. Die Herstellung baulicher Anlagen im südlichen Teil des Planungsgebietes wird somit generell unterbunden. Zugelassen bleiben einzig Terrassen unmittelbar angrenzend an das Wohngebäude. Dies ist vertretbar, da mit Terrassen nur ein geringer Verlust an Retentionsvolumen einhergeht und keine nennenswertes zusätzliches Schadenspotenzial geschaffen wird.

5.2 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.

Um die Wohnbaue vor zusätzlichen Beeinträchtigungen zu schützen, sind im südlichen Bereich des Grundstücks Einfriedungen unzulässig. Die weiteren Regelungen zu Einfriedungen dienen zum Schutz des Siedlungs- bzw. Landschaftsbilds.

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.

5.3 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die Röschengartenstraße erschlossen. Änderungen an den bestehenden Verkehrsanlagen sind in Folge der Planung nicht erforderlich. Ein öffentlicher Erschließungsaufwand entsteht nicht.

Im Rahmen der Planung ist jedoch sicherzustellen, dass die westlich an das Planungsgebiet liegenden Wiesenflächen weiterhin erreichbar bleiben. Daher wird der bisherige Wirtschaftsweg, der katastermäßig nicht erfasst war, als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „befahrbarer Wohnweg und Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgung wird über die vorhandenen Leitungen in der Röschengartenstraße sichergestellt. Das Niederschlagswasser soll vor Ort breitflächig versickert werden.

5.4 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. 13.900 Kfz bei einem Lkw-Anteil von ca. 7 % aufweisen. Der Abstand zwischen Bebauung und B 39 beträgt ca. 100 m, wobei entlang der B 39 eine Lärmschutzwand vorhanden ist.

Bei einer überschlägigen Ermittlung ergibt sich, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmschutzwand die Orientierungswert von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Bereich des Planungsgebietes – bezogen auf das Prognosejahr 2015 – unterschritten werden. Eine Erforderlichkeit für Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen besteht nicht.

5.5 Hochwasserschutz

Nach § 89 LWG soll der Zweck der Feststellung des Überschwemmungsgebiets nicht beeinträchtigt werden; insbesondere der Hochwasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes und die Wasserrückhaltung nicht nachteilig beeinflusst werden oder Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

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

Zum Nachweis des Retentionsvolumenausgleich wurde durch die Ortsgemeinde Dudenhofen ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag zum Ausgleich des entfallenden Retentionsvolumens bei der SGD Süd, Regionalstelle WAB gestellt. Da nach Darstellung der SGD Süd, Regionalstelle WAB von dem Vorhaben eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit oder erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für andere Grundstücke und Anlagen nicht zu erwarten ist, wurde mit Schreiben vom 29.11.2006 die wasserrechtliche Genehmigung innerhalb des nach § 88 Abs. 2 Nr. 3 LWG festgestellten Überschwemmungsgebiets des Woogbachs das Bebauungsplangebiet Röschengarten auszuweisen durch die SGD Süd, Regionalstelle WAB erteilt.

Zum Ausgleich des Retentionsvolumenverlusts ist vorgesehen innerhalb der privaten Grünfläche eine Flutmulde anzulegen.

Da die Genehmigung durch die SGD Süd, Regionalstelle WAB bereits erteilt wurde, ist im Bebauungsplan keine Festsetzung zum Ausgleich des Retentionsvolumens erforderlich. In den Textlichen Festsetzungen wird darauf verwiesen, dass die Auflagen der Genehmigung zu beachten sind.

Gemäß der Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle WAB vom 30.06.2006 verläuft die Überschwemmungsgebietslinie im Bereich des Plangebiets auf einer Höhe von 100,90 mNN.

Um das Schadenspotenzial durch Hochwasserereignisse soweit als möglich zu begrenzen, wird festgesetzt, dass Geschosse nur oberhalb von einer Höhe von 101,00 m üNN zulässig sind. Die Festsetzung gilt ausdrücklich auch für Nicht-Vollgeschosse und umfasst neben Aufenthaltsräumen auch sonstige Räume. Damit ist eine Unterkellerung unzulässig.

Weiterhin wird bauordnungsrechtlich festgesetzt, dass Veränderungen der natürlichen Geländehöhe durch Aufschüttungen im südlichen Grundstücksbereich unzulässig sind. Damit werden weitergehende Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet vermieden.

In den Hinweisen 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.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 8 IV Landesnaturschutzgesetz sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen darzustellen, die als Beitrag für die Bauleitplanung zu erstellen sind. Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Festsetzungen in die Bebauungspläne aufgenommen. Soweit in einem Bebauungsplan von den Inhalten und Zielsetzungen der Landschaftspläne abgewichen wird, ist dies zu begründen.

Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung ist für den Bebauungsplan darzustellen, welche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und wie diese soweit als möglich vermieden oder durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden können.

Aus landespflegerischer Sicht betrifft die geplante Bebauung eine Fläche, die in ihrem derzeitigen Zustand aus landespflegerischer Sicht weniger bedeutsam ist, aber ein erheblichen Aufwertungspotenzial als Teil der natürlichen Bachaue des Woogbachs aufweist.

Zur Vermeidung von Eingriffe in Natur und Landschaft werden mögliche Eingriffe auf einen kleinen Bereich im Norden des Planungsgebietes, der ohnehin durch den Übergang zur angrenzenden, höherliegenden Bebauung geprägt ist, begrenzt.

Innerhalb des Planungsgebiets 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 Umweltbericht (Kap. 7) sowie auf den Landschaftsplan zum Bebauungsplan verwiesen.

Mit den im Landschaftsplan vorgeschlagenen Maßnahmen, die durch geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen sind, kann der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb der geplanten Bauflächen nicht vollständig erbracht werden. Es verbleibt ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 220 m², der extern auszugleichen ist.

Daher wird eine Fläche aus dem gemeindlichen Öko-Konto als externe landespflegerische Ausgleichsfläche herangezogen (Teilfläche von 220 m² aus dem Flurstück 3335/239). Die Fläche wurde bereits als Streuobstwiese angelegt. Die bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriffsgrundstück zugeordnet. Mit der Zuordnung der Ausgleichsflächen zum Baugrundstück wird die Möglichkeit geschaffen, dass die Kosten der bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen auf den Vorhabenträger auf Grundlage einer Satzung nach § 135a ff BauGB übertragen werden können.

7. Umweltbericht

Das BauGB definiert die Umweltprüfung als ein Verfahren, in dem die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 1a BauGB ist zu prüfen, inwiefern die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu vermeiden sind bzw. minimiert werden können. Darüber hinaus ist über Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe nach § 1a BauGB in der Abwägung auf der Ebene der Bauleitplanung zu entscheiden.

7.1 Beschreibung des Vorhabens

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung einer ergänzenden Bebauung für ein bereits erschlossenes Grundstück am westlichen Ende der Röschengartenstraße unter Beachtung der Anforderungen, die sich aus der Lage in der Baumniederung des Woogbachs und aus der angrenzenden Bebauung ergeben.

Geplant ist auf einer insgesamt ca. 1.170 m² großen Fläche eine Bebauung mit einem bis zu zweigeschossigen Ein- oder Zweifamilienhaus.

Durch die geplante Bebauung ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundfläche mit einer Versiegelung auf einer Fläche von 220 m² zu rechnen.

Die zusätzliche Versiegelung resultiert aus folgenden befestigten Flächen:

- Verkehrsfläche 50 m²
- Bebaubare Grundstücksfläche 100 m²
- Nebenanlagen 70 m²

7.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Landespflge

Im Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz, welches die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ausformt, wird als generelle Zielsetzung dargelegt, dass Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind, dass

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Weiterhin ist in § 5 Landespflegegesetz geregelt, dass derjenige, der in Natur und Landschaft eingreift, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen hat. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzungen ist zum Bebauungsplan ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt. Dieser legt dar, wie bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggfs. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Wasserrecht

Gemäß Landeswassergesetz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes ist jede vermeidbare Beeinträchtigung der Gewässer zu verhüten. Die vielfältigen ökologischen Funktionen der oberirdischen Gewässer und ihrer unmittelbaren Umgebung sind zu erhalten und zu verbessern. Soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, soll Niederschlagswasser bei demjenigen, bei dem es anfällt, grundsätzlich verwertet oder versickert oder mittelbar oder unmittelbar in ein oberirdisches Gewässer abfließen.

Überschwemmungsgebiete sind entsprechend Landeswassergesetz § 88a für den schadlosen Abfluss des Hochwassers und für die dafür erforderliche Wasserrückhaltung frei zu halten.

7.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Die Beschreibung der Umwelt basiert auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung im Rahmen des Landschaftsplans zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, 2007).

- **Landschaftsstruktur**

Naturräumlich zählt das Gebiet zum nördlichen Oberrhein-Tiefland in der Haupteinheit "Vorderpfälzer Tiefland". In der Untereinheit zählt das Planungsgebiet zum Speyerbachschwemmkegel. Beim Speyerbachschwemmkegel handelt es sich um einen fast ebenen Schwemmfächer mit sandig-kiesigen und sandig-lehmigen Böden.

Das Plangebiet liegt deutlich tiefer als die angrenzende Röschengartenstraße und das benachbarte Wohngebäude. Das Plangebiet fällt Richtung Woogbach leicht ab.

- **Geologie und Böden**

Die geologischen Strukturen im Bereich von Dudenhofen werden geprägt durch die Lage im Speyerbachschwemmkegel. Der Untergrund besteht aus Flußaufschüttungen bzw. -sedimenten, die von Lößschichten überdeckt sind. Als Bodentyp ist Gley, örtlich Auengley aus Schwemm- und Auensand, örtlich über Hochflutlehm über Terrassensand und -kies zu finden. Als Bodenart ist gemäß der Bodenkarte "Speyer" des Geologischen Landesamtes überwiegend sandiger bis toniger Lehm über kiesigem Sand bis Kies anzunehmen. Die potentielle Ertragsfähigkeit wird in der Bodenkarte als "gering bis mittel" eingestuft. Die Gründigkeit ist mittel.

- **Gewässerhaushalt**

Südlich des Plangebiet verläuft der Woogbach. Der Woogbach als Fließgewässer II. Ordnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet entlang der südlichen Grenze. Gemäß Landschaftsplanung ist die Gewässerqualität der Güteklasse III "kritisch belastet" zuzuordnen. Der Lauf des Woogbachs ist jedoch weitgehend naturnah.

Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil innerhalb des fachtechnisch festgestellten Überschwemmungsgebietes des Woogbachs.

- **Klima**

Die Gemeinde Dudenhofen liegt im klimaräumlichen Gefüge des „nördlichen Oberrhein-Tieflandes“, welches sich durch sommerliche Wärme und winterliche Milde auszeichnet. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei über 9°C. Das Niederschlagsaufkommen liegt bei ca. 500 bis 550 mm pro Jahr und ist damit als gering zu bezeichnen. Der Raum zählt zu den wärmsten, aber auch zu den trockensten Gebieten Deutschlands.

Eine klimatische Vorbelastung des gesamten Planungsraumes ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in der geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Das Planungsgebiet liegt überwiegend im Niederungsbereich des Woogbaches. Bachniederungen können grundsätzlich als Kaltluftabflussbereiche wirken. Angesichts der bestehenden baulichen Strukturen westlich des Planungsgebietes ist ein relevanter Kaltluftabfluss allerdings nicht anzunehmen. Als Kaltluftentstehungsfläche ist das Planungsgebiet angesichts der ungünstigen Zuordnung zu Siedlungsflächen nur von geringer Bedeutung.

- **Vegetation und Fauna**

Beim Plangebiet handelt es sich um eine brachliegende Wiesenfläche. Der Großteil der Fläche ist von Gras- und Kraustrukturen geprägt. Gehölze sind nur in unmittelbarer Nähe des Woogbaches vorzufinden. Hier stehen vor allem mehrere große Erlen. Die Vegetation unmittelbar am Woogbach ist von feuchteliebenden Pflanzen geprägt.

- **Landschaftsbild/Erholungspotential**

Das Planungsgebiet ist von den angrenzend bestehenden Wohngebäuden geprägt. Des weiteren wird das Landschaftsbild von der Bachaue des Woogbaches beeinflusst, die jedoch nur unvollständig ausgeprägt ist.

Das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes wird vor allem von der B 39 beeinträchtigt, die im Bereich des Planungsgebietes in Hochlage verläuft.

Die Fläche ist nicht öffentlich zugänglich; der vorhandene Wirtschaftsweg führt nur bis zum Bach. Eine Erholungsnutzung besteht daher nicht.

7.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten. Die Fläche wird weiterhin nicht der Naherholung dienen.
Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	Die bestehende Pflanzen- und Tierwelt bleibt erhalten. Mittelfristig ist in Zusammenhang mit der Nutzungsaufgabe eine Aufwertung der Bachaue anzunehmen.
Boden	In Zusammenhang mit der erfolgten Nutzungsaufgabe ist eine Entlastung des Bodens vor Einträgen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln anzunehmen.
Wasser	In Zusammenhang mit der erfolgten Nutzungsaufgabe ist eine Entlastung des Wasserhaushalts vor Einträgen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln anzunehmen. Ebenso wird durch einen zunehmenden bewuchs die Erosionsgefahr gemindert.

Luft, Klima	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
Landschaftsbild	In Zusammenhang mit der erfolgten Nutzungsaufgabe ist eine Entwicklung in Richtung der ursprünglichen Naturlandschaft der Bauauen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 7.6 des Umweltberichts.

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind im Bebauungsplan verschiedene Grünordnerische Maßnahmen getroffen:

- Zur Sicherung der bestehenden Biotopstrukturen entlang des Woogbaches werden bauliche Maßnahmen außerhalb des unmittelbaren Umfeld des geplanten Gebäudes ausgeschlossen.
- Zur Minderung der maximal zulässigen Versiegelung wird die GRZ im Bereich der neu zulässig werdenden Bebauung auf maximal 100 m² (mit Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen um 70 m²) festgesetzt werden. Der nach BauNVO zulässige Wert von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet wird damit unterschritten.
- Weiterhin sollen - auch zur Begrenzung der Versiegelung - die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. offenfugigem Pflaster versehen werden. Damit kann ein Mindestmaß an Bodenleben sichergestellt werden.
- Zur Sicherung einer Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum bzw. ein Obsthochstamm regionstypischer Sorten zu pflanzen ist.
- Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die maximal zulässige Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe begrenzt.
- Das durch das geplante Gebäude entfallende Retentionsvolumen ist innerhalb des Planungsgebietes durch Bodenabtrag auszugleichen. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme ist durch die wasserrechtliche Genehmigung der SGD Süd, Regionalstelle WAB (vom 29.11.2006) gesichert.
- Weiterhin wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünflächen

Geländeerhöhungen unzulässig sind.

- Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Planungsgebiets zu versickern.

7.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben sich in Folge der Planung für die einzelnen Schutzgüter folgende Umweltauswirkungen:

Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen der Darstellungen auf die Schutzgüter	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Es ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.
Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	Durch die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte gehen im bisherigen Außenbereich Vegetationsflächen mit einer Fläche von insgesamt ca. 220 m ² verloren bzw. werden grundlegend umgewandelt. Betroffen sind dabei Brachflächen. Gehölze oder Bäume werden nicht betroffen, zumal die Gehölzbestände entlang des Woogbachs zu erhalten sind.
Boden	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich eine grundlegende Veränderung im Bereich der zusätzlich versiegelbaren Flächen. Es wird eine zusätzliche und bislang planungsrechtlich nicht zulässige Versiegelung auf einer Fläche von insgesamt ca. 220 m ² ermöglicht. Durch die Versiegelung der Flächen kommt es u.a. zu einer Verdichtung des Bodens, zu einer Störung und Verwerfung des Bodengefüges und der Bodenstruktur (u.a. Kapillarkräfte, Versickerungsfähigkeit, Wasserhaltekraft) sowie zu einer Beeinträchtigung der Bodenlebewesen.
Wasser	Negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Gewässerhaushalt des Gebiets ergeben sich aus dem Verlust versickerungsfähiger Oberflächen durch Neuversiegelung von Böden und der damit einhergehenden verminderten Grundwasserneubildung. Außerdem kann die Ableitung von Niederschlagswasser im Falle von Starkregenereignissen zu einer Verschärfung von Abflussspitzen in der Kanalisation und in der Folge im zugehörigen Vorfluter führen. Eine Minderung dieses Eingriffs wird dadurch erreicht, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser durch Rückhaltung und Versickerung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Da das Planungsgebiet im Überschwemmungsbereich des Woogbaches liegt, wird durch eine Bebauung das Retentionsvolumen

	<p>des Überschwemmungsgebiets verringert. Der Ausgleich des Retentionsvolumen-Verlustes erfolgt durch die Umsetzung der wasserrechtlichen Genehmigung.</p> <p>Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind daher im Ergebnis nicht zu erwarten.</p>
Luft	<p>Durch die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen beim Betrieb von Heizungsanlagen wird sichergestellt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.</p>
Klima	<p>Durch die geplante Bebauung im Planungsgebiet wird die klimatische Ausgleichsfunktion auf diesen bisherigen Freiflächen reduziert, da aufgrund der Versiegelung von Flächen durch Baukörper und Erschließungsflächen eine erhöhte Erwärmung zu erwarten ist und gleichzeitig das Potential zur Frischluftbildung dieser Vegetationsflächen verloren geht. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Flächenausdehnung ist die Bedeutung der klimatischen Ausgleichsfunktion für die benachbarten Siedlungsgebiete jedoch sehr gering.</p>
Landschaft	<p>Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Fläche die bereits durch die angrenzende Bebauung geprägt ist. Durch die Umformung der bisherigen Freiflächen in Siedlungsfläche ergeben sich nur kleinräumige Eingriffe ins Siedlungs- und Landschaftsbild.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.</p>
FFH- und Vogelschutzgebiete	<p>FFH- und Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert.</p>

7.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vorhabensalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen sind aufgrund der umgebenden Wohnnutzung nicht gegeben.

Standortalternativen wurden nicht geprüft, da der Bebauungsplan durch den Grundstückseigentümer initiiert wurde und somit keine Alternativstandorte zur Verfügung stehen.

7.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Weitergehende technische Verfahren wurden aufgrund des Inhaltes des Bebauungsplans und der örtlichen Gegebenheit nicht benötigt.

7.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

7.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen, bei denen aber Prognoseunsicherheit bestand.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind keine Prognoseunsicherheit bezüglich der möglichen Umweltauswirkungen aufgetreten. Eine weitergehende Überprüfung ist somit nicht erforderlich.

7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Bebauungsplan „Röschengarten“ wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, der eine Bebauung für ein Baugrundstück mit einem bis zu zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht. Durch dieses Vorhaben ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Wegfall der Brachestrukturen stellt einen Verlust eines potenziell wertvollen Lebensraumes innerhalb des Plangebiets dar. Der Eingriff kann jedoch durch die Anlage einer gehölzbestandenen Wiesenfläche im Plangebiet und externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Schutzgut Boden

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust an Boden von maximal 220 m².

Schutzgut Wasser

Nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt ergeben sich nicht, da das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern ist.

Der Eingriff in das Retentionsvolumen wird vor Ort ausgeglichen, so dass sich auch hier keine nachteiligen Auswirkungen ergeben.

Schutzgut Luft

Durch die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen für Heizungsanlagen wird sichergestellt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Emissionen nicht zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaftsbild

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Fläche die bereits durch die angrenzende Bebauung geprägt ist. Durch die Umformung der bisherigen Freiflächen in Siedlungsfläche ergeben sich nur kleinräumige Eingriffe ins Siedlungs- und Landschaftsbild.

8. Bodenordnung

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

Dudenhofen,

den

.....
Körner
(Bürgermeister)