PLANUNGSBÜRO
PISKE
RAUM ▪ STADT ▪ LANDSCHAFT ▪ UMWELT
STADTPLANER▪ARCHITEKTEN▪INGENIEURE

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „SÜD – ÄNDERUNG 9“

BEGRÜNDUNG

SEPTEMBER 2008

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

SECKENHEIMER HAUPTSTASSE 99
D-68239 MANNHEIM
TEL. 06 21/4 54 82 31
FAX 06 21/4 54 83 88

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

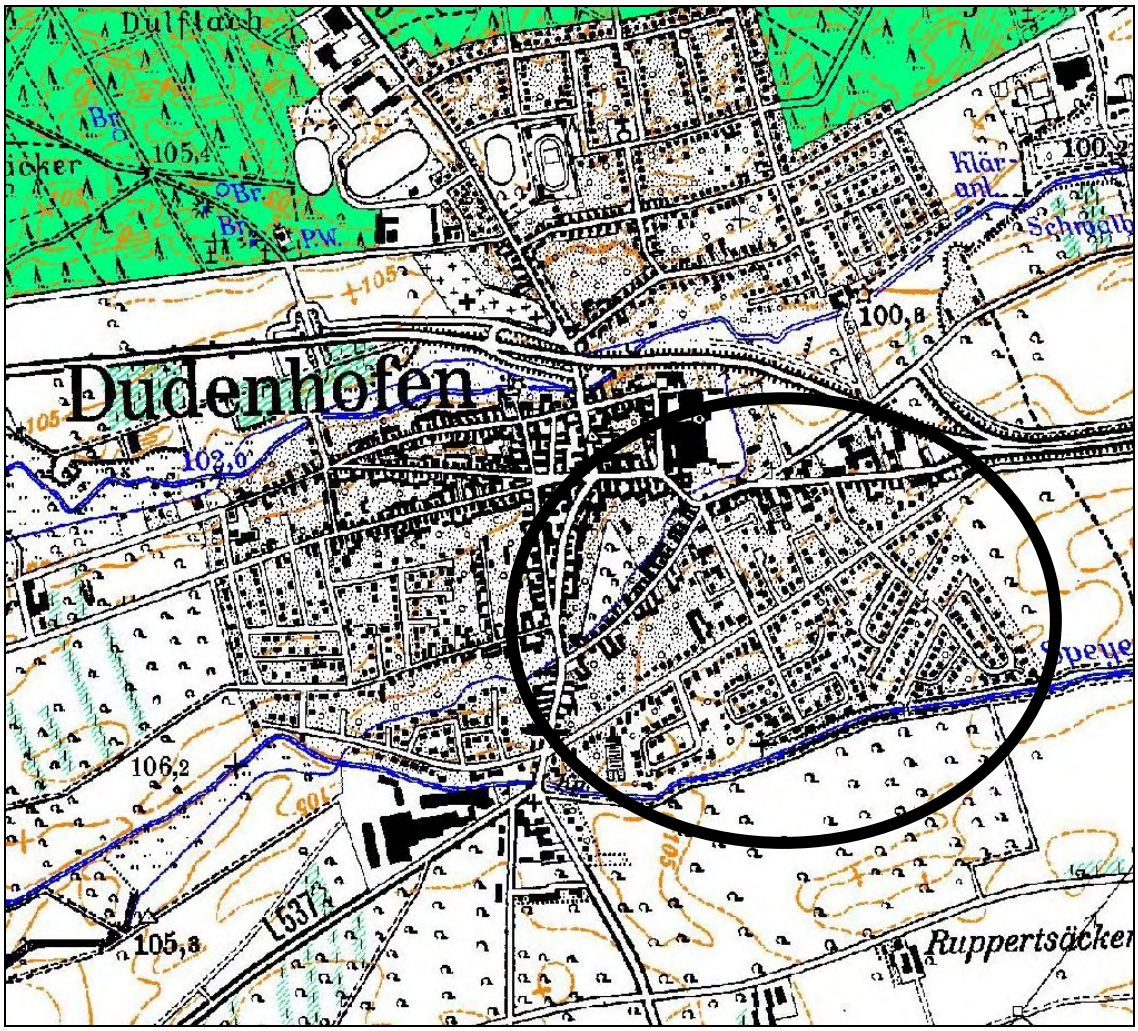
IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM
TEL. 06 21/54 50 31-34
FAX 06 21/54 50 35
INFO@PISKE.COM
WWW.PISKE.COM

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung 4
3. Übergeordnete Planungen 5
3.1 Regionaler Raumordnungsplan 5
3.2 Flächennutzungsplan 5
4. Bisheriges Baurecht 5
5. Planung 6
5.1 Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude 6
5.2 Minderung von Schadenspotenzialen im Starkregenfall 7
5.3 Mindeststellplatzzahl 8
5.4 Sonstige Festsetzungen 8
5.5 Eingriffe in Natur und Landschaft 8
6. Bodenordnung 9
7. Umweltbericht 10
7.1 Beschreibung des Vorhabens 10
7.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes 10
7.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes 12
7.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 12
7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 13
7.6 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen 13
7.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 14
7.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren 14
7.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 14
7.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 14
7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung 14
8. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 15
8.1 Zielsetzung der Planung 15
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange 15
8.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 16
8.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten 16

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet umfasst den südöstlichen Bereich der bebauten Ortslage von Dudenhofen südlich der Speyerer Straße bzw. der Kilianstraße.



Lage im Raum

In den Geltungsbereich einbezogen sind folgende Bereiche:

- Bebauung beidseitig der Carl-Zimmermann-Straße mit Ausnahme der Flurstücke 527/1, 475 und 476
- Bebauung entlang der Frankenstraße, der Römerstraße, der Keltenstraße, der Ernst-Reuther-Straße, der Straße „Am Schafgarten“, Von-Weiss-Straße, Von-Galen-Straße, Adolf-Kolping-Straße, Spargelweg, Banaterstraße, Wichernstraße, Salierstraße, Sickingenstraße, Robert-Koch-Straße und Albert-Einstein-Straße

- Bebauung südlich der Speyerer Straße ab Flurstück 502 bis zum östlichen Ortsausgang
- die zugehörigen Straßenflächen

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Planungsgebiet umfasst damit die gesamten Flächen des bislang gültigen Bebauungsplans „Süd – Änderungsplan 1 und Erweiterungsplan 1“, jedoch ohne die Fläche, die durch die rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen 7 und 8 überplant wurden. Weiterhin nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind die Flächen nördlich der Speyerer Straße, da deren tatsächliche Entwicklung in Folge der Umsetzung einer nicht ausgefertigten Bebauungsplanänderung grundlegend abweichend von den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans erfolgt ist.

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

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Das Baugebiet „Süd“ ist geprägt durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise. Zur Wahrung des gegebenen Gebietscharakters bzw. zur Vermeidung einer übermäßigen baulichen Verdichtung

soll eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf drei je Wohngebäude erfolgen. Mit dieser Festsetzung soll der Charakter des Gebietes für familiengerechtes Wohnen, d.h. kleinteilige Siedlungsstrukturen gesichert und großflächige, d.h. maßstabsprengende Gebäude ausgeschlossen werden. Weiterhin soll durch die Beschränkung auf 3 Wohnungen pro Gebäude einer angespannten Situation, insbesondere im Bereich des ruhenden Verkehrs, entgegengewirkt werden.

Weiterhin hat sich bei verschiedenen Starkregenereignissen in der Vergangenheit gezeigt, dass die vorhandene Kanalisation nicht ausreichend leistungsfähig ist. Zur Verhinderung von Schadenspotenzialen im Falle einer Überstauung der vorhandenen Kanalisation sollen daher vorbeugend Aufenthaltsräume mit einem Fußbodenniveau unter angrenzendem Straßenniveau ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan „Süd“ wird für jede Wohnung nur ein Stellplatz auf dem Privatgrundstück gefordert. Diese Stellplatzzahl reicht angesichts der fortschreitenden Motorisierung nicht mehr aus. Vielmehr wird eine Anpassung an die Stellplatzverpflichtungen, wie sie in anderen (neueren) Baugebieten in Dudenhofen bereits gelten, erforderlich.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (2004) ist der Bereich des Plangebietes als bestehende Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahre 1999 ist ein Großteil des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang des Speyerbachs sind einige Flächen als Gartenfläche ausgewiesen, diese sind auch im Bebauungsplan als solche festgesetzt. Weiterhin ist im Flächennutzungsplan ein Kinderspielplatz als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Bisheriges Baurecht

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Süd – Änderungsplan 1 und Erweiterungsplan 1“ aus dem Jahr 1977. Dieser Bebauungsplan wurde am 12.03.1998 nachträglich ausgefertigt und rückwirkend zum 01.09.1977 in Kraft gesetzt.

Für das Planungsgebiet ergeben sich folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung ist für die Flächen nördlich der Sickingenstraße, der Von-Galen-Straße und der Straße „Am Schafgraben“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Südlich der Sickingenstraße, der Von-Galen-Straße und beidseits der Straße „Am Schafgraben“ ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt.
- Kleinflächig ist südlich der Speyerer Straße auch ein Dorfgebiet fesgesetzt.
- Im Reinen Wohngebiet sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke sowie Tankstellen nicht zulässig.
- Die zulässige Geschossigkeit beträgt im Ortsrandbereich ein Vollgeschoss, ansonsten überwiegend zwei Vollgeschosse, wobei dies nur für Teilflächen zwingend festgesetzt ist.
- Die Grundflächenzahl beträgt generell 0,4.
- Die Geschossflächenzahl beträgt bei maximal eingeschossig zulässigen Gebäuden 0,5; bei Gebäuden mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen 0,8
- Regelungen zur Zahl der zulässigen Wohnungen sind nicht getroffen.
- Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 1 m über Oberkante Fußweg zulässig.
- Regelungen zur zulässigen Trauf- und Firsthöhe sind nicht getroffen.
- Je Wohnung wird ein Stellplatz auf dem Privatgrundstück verlangt.

5. Planung

5.1 Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude

Das Baugebiet „Süd“ ist geprägt durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise. Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten sind nur vereinzelt anzutreffen.

Zur Wahrung des gegebenen Gebietscharakters bzw. zur Vermeidung einer übermäßigen baulichen Verdichtung soll eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf drei je Wohngebäude erfolgen. Mit dieser Festsetzung soll der Charakter des Gebietes für familiengerechtes Wohnen, d.h. kleinteilige Siedlungsstrukturen gesichert und großflächige, d.h. maßstabsprengende Gebäude ausgeschlossen werden. Weiterhin soll durch die Beschränkung auf 3

Wohnungen pro Gebäude einer angespannten Situation, insbesondere im Bereich des ruhenden Verkehrs, entgegengewirkt werden.

Bestehende Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Um den berechtigten Interessen der Eigentümer Rechnung zu tragen, werden über den allgemeinen Bestandsschutz hinaus gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugelassen.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass es durch die Änderung des Bebauungsplanes zu Einschränkungen bislang gegebener Baurechte kommt. Diese Einschränkung der gegebenen Baurechte kann jedoch für die wenigen noch unbebauten Grundstücke hingenommen werden, zumal diese vornehmlich an den schmäler dimensionierten Erschließungsstraßen (insbesondere der Keltenstraße) liegen. Gerade dort sind Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen städtebaulich besonders problematisch.

Nachdem die zulässige Nutzung bereits seit mehr als sieben Jahren besteht, können Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB nicht geltend gemacht werden. Zudem geht die Gemeinde davon aus, dass mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten keine mehr als unwesentliche Wertminderung für die Grundstücke eintritt, da die maßgebenden Zahlenwerte der GRZ und GFZ und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse unverändert bleiben.

5.2 Minderung von Schadenspotenzialen im Starkregenfall

Bei verschiedenen Starkregenereignissen in der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die vorhandene Kanalisation nicht ausreichend leistungsfähig ist. Zur Minderung von Schadenspotenzialen im Falle einer Überstauung der vorhandenen Kanalisation werden vorbeugend Wohnnutzungen in Geschossen mit einem Fußbodenniveau unter angrenzendem Straßenniveau ausgeschlossen.

Eine ausschließlich technische Sicherung von Wohnräumen unter angrenzendem Straßenniveau hat sich in der Vergangenheit als nicht ausreichend sicher erwiesen.

Aus Sicht der Gemeinde ist es zumutbar, bei Neubauten Wohnnutzungen nur oberhalb der Geländehöhe vorzusehen, zumal die Trauf- und Firsthöhen nicht beschränkt sind und das Planungsgebiet weitgehend eben ist. Wohnnutzungen in Nicht-Vollgeschossen mit einem Fußbodenniveau unterhalb der angrenzenden Geländehöhe entsprechen ohnehin nicht der ursprünglichen Intention des Bebauungsplans.

Bestehende Wohnnutzungen in Geschossen mit einem Fußbodenniveau unter angrenzendem Straßenniveau genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Um den berechtigten Interessen der Eigentümer Rechnung zu tragen, werden über den allgemeinen Bestandsschutz hinaus gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise

Änderungen und Erneuerungen zugelassen. Um einer weiteren Verschärfung der bestehenden problematischen Situation vorzubeugen, können Erweiterungen jedoch nicht zugelassen werden.

5.3 Mindeststellplatzzahl

Im Bebauungsplan „Süd“ wird für jede Wohnung nur ein Stellplatz auf dem Privatgrundstück gefordert. Diese Stellplatzzahl reicht angesichts der fortschreitenden Motorisierung nicht mehr aus. Soweit tatsächlich nur ein Stellplatz je Wohnung realisiert wurde, macht sich dies in einer verstärkten Nachfrage nach Parkierungsmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum bemerkbar. Insbesondere in den kleineren, schmalen Erschließungsstraßen ist ein erheblicher Parkdruck zu spüren.

Daher wird eine Anpassung an die Stellplatzverpflichtungen, wie sie in anderen (neueren) Baugebieten in Dudenhofen bereits gelten, erforderlich:

- Je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.
- Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50-70 m² sind mindestens je 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.
- Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m² sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

Mit der Festsetzung einer Mindeststellplatzzahl auf den privaten Grundstücken soll sichergestellt werden, dass der private Stellplatzbedarf jeweils auf den eigenen Grundstücken gedeckt werden kann. Die Parkierungsmöglichkeiten in den öffentlichen Straßenräumen sollen damit wieder verstärkt für Besucher etc. zur Verfügung stehen. Weiterhin soll der Parkdruck in den öffentlichen Straßen zugunsten einer Verbesserung der Aufenthalts- und Verkehrsqualität für Fußgänger gemindert werden.

5.4 Sonstige Festsetzungen

Änderungserfordernisse an sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen nicht.

Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgt jedoch zugleich eine Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung. Relevante Änderungen der baurechtlichen Zulässigkeiten sind damit nicht verbunden.

5.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

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.

Durch den Bebauungsplan werden jedoch keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Vielmehr sind alle Eingriffe, die auf den bislang noch unbebauten Grundstücksflächen im Planungsgebiet entstehen können, bereits bislang zulässig. Daher wird entsprechend § 1a Absatz 3 Satz 5 ein Ausgleich nicht erforderlich.

6. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7. Umweltbericht

7.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Baugebiet „Süd“ ist geprägt durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise. Zur Wahrung des gegebenen Gebietscharakters bzw. zur Vermeidung einer übermäßigen baulichen Verdichtung soll eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf drei je Wohngebäude erfolgen.

Weiterhin hat sich bei verschiedenen Starkregenereignissen in der Vergangenheit gezeigt, dass die vorhandene Kanalisation nicht ausreichend leistungsfähig ist. Zur Verhinderung von Schadenspotenzialen im Falle einer Überstauung der vorhandenen Kanalisation sollen daher vorbeugend Aufenthaltsräume mit einem Fußbodenniveau unter angrenzendem Straßenniveau ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan „Süd“ wird für jede Wohnung nur ein Stellplatz auf dem Privatgrundstück gefordert. Diese Stellplatzzahl reicht angesichts der fortschreitenden Motorisierung nicht mehr aus. Daher erfolgt eine Anpassung an die Stellplatzverpflichtungen, wie sie in anderen (neueren) Baugebieten in Dudenhofen bereits gelten.

7.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

§ 1 BauGB

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, (...) gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen, ...die Belange .... von Sport, Freizeit und Erholung,

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, ...

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

12. die Belange des Hochwasserschutzes.

Die grundlegenden umweltbezogenen Zielsetzungen des BauGB sind im Bebauungsplan insbesondere dadurch berücksichtigt, dass durch die Änderung des Bebauungsplans keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen und Schadenspotenziale im Starkregenfall gemindert werden.

Naturschutz

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden definiert im Bundesnaturschutzgesetz und ergänzt durch die landesrechtlichen Regelungen im Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG Rheinland-Pfalz) vom 28.09.2005.

Hierzu benennt § 1 LNatSchG:

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als

Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und, soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

1. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts*
2. *die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,*
3. *die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie*
4. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.*

Weitere Grundsätze nennt § 2 LNatSchG:

Die Landschaft ist in ihrer Bedeutung für die Lebensqualität der Bevölkerung zu erhalten und zu entwickeln. Mit Flächen ist sparsam und schonend umzugehen. Im besiedelten Bereich sollen naturnahe Flächen in ausreichendem Maße vorhanden sein, die als Spielraum und zur Naturerfahrung insbesondere für Kinder nutzbar sind.

7.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit weit überwiegend als typisches Wohngebiet der 70er und 80er Jahre des 20. Jahrhunderts dar. Für den Umweltzustand prägend sind der hohe Versiegelungsgrad von bis zu 60 % der Grundstücksflächen und die Gartenfläche, die sich vorrangig als Rasenflächen mit Ziergehölzen darstellen.

Bedeutsame Lebensräume für Flora und Fauna bieten sich nicht. Erwähnenswert sind nur die ruderalen Brachen der wenigen derzeit noch unbebauten Grundstücksflächen.

Hinsichtlich des Siedlungsbildes wirkt das Planungsgebiet weitgehend einheitlich; störende, insbesondere überdimensionierte Baukörper sind nur wenige vorhanden.

7.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes 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.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Bebauung der wenigen noch unbebauten Grundstücke entsprechend den bisherigen Regelungen des

Bebauungsplanes zu erwarten. Theoretisch zulässig sind damit überdimensionierte Baukörper mit mehr als drei Wohnungen.

Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass das bestehende Schadenspotenzial im Starkregenfall bei einer Überstauung der Kanalisation durch weitere Wohnnutzungen unter der Geländeoberfläche noch verschärft wird.

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

Da durch die Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind keine Maßnamen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich derselben erforderlich.

7.6 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Darstellungen auf die Schutzgüter	
Schutzgut	**Auswirkungen**
Mensch	Für den Menschen sind Umweltauswirkungen nur in Hinblick auf eine Minderung der Schadensrisiken im Starkregenfall gegeben.
Boden	Da die für die Versiegelung maßgebende Grundflächenzahl nicht verändert wird, ist mit keinen Auswirkungen auf den Boden zu rechen. Durch die erhöhten Stellplatzforderungen wird der Umfang der versiegelbaren Flächen nicht erhöht. Die zusätzlich erforderlichen Flächen für Stellplätze sind auf Kosten sonstiger möglicher Versiegelungen zu schaffen.
Wasser	Entsprechend der gleichbleibenden zulässigen Versiegelung kommt es zu keinen Veränderungen für den Wasserhaushalt.
Klima	Da der Versiegelungsgrad unverändert bleibt, ergibt sich keine Verschlechterung bezüglich der Erwärmung des Plangebietes.
Siedlungsbild	Bezüglich des Siedlungsbildes kommt es zu einer Vermeidung denkbarer überdimensionierter Baukörper.
Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es nicht zur Zulassung neuer Eingriffen in Natur und Landschaft. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt ergeben sich nicht.

Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.
FFH- und Vogelschutz-gebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

7.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Änderung des Bebauungsplans dient der künftigen Vermeidung denkbarer städtebaulicher Fehlentwicklungen.

Eine grundlegende Änderung des Bebauungsplans „Süd“ wird nicht angestrebt, da das Planungsgebiet ohnehin weitestgehend bebaut ist und sich die Steuerungswirkung des Bebauungsplans im wesentlichen nur noch auf wenige unbebaute Grundstücksflächen bezieht.

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 der geringen potenziellen Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

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

Nachdem durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, werden auch keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Bebauungsplans dient der künftigen Vermeidung denkbarer städtebaulicher Fehlentwicklungen. Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird angemessen begrenzt, Schadensrisiken bei Starkregenereignissen werden durch einen Ausschluss von Wohnnutzungen mit einem Fußbodenniveau unterhalb der Geländeoberfläche vermieden. Die Zahl der notwendigen Stellplätze

wird an die aktuellen Erfordernisse angepasst.

Das Planungsgebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Durch die Bebauungsplan-Änderung werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Ebenso wenig ergibt sich eine Änderung der zulässigen Nutzungen. Insofern ist durch die Planung nicht mit Umweltauswirkungen zu rechnen. Maßnahmen zur Verringerung, Verminderung bzw. zum Ausgleich sind somit nicht erforderlich.

8. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

8.1 Zielsetzung der Planung

Das Baugebiet „Süd“ ist geprägt durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise. Zur Wahrung des gegebenen Gebietscharakters bzw. zur Vermeidung einer übermäßigen baulichen Verdichtung soll eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf drei je Wohngebäude erfolgen. Mit dieser Festsetzung soll der Charakter des Gebietes für familiengerechtes Wohnen, d.h. kleinteilige Siedlungsstrukturen gesichert und großflächige, d.h. maßstabsprengende Gebäude ausgeschlossen werden. Weiterhin soll durch die Beschränkung auf 3 Wohnungen pro Gebäude einer angespannten Situation, insbesondere im Bereich des ruhenden Verkehrs, entgegengewirkt werden.

Weiterhin hat sich bei verschiedenen Starkregenereignissen in der Vergangenheit gezeigt, dass die vorhandene Kanalisation nicht ausreichend leistungsfähig ist. Zur Verhinderung von Schadenspotenzialen im Falle einer Überstauung der vorhandenen Kanalisation sollen daher vorbeugend Aufenthaltsräume mit einem Fußbodenniveau unter angrenzendem Straßenniveau ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan „Süd“ wird für jede Wohnung nur ein Stellplatz auf dem Privatgrundstück gefordert. Diese Stellplatzzahl reicht angesichts der fortschreitenden Motorisierung nicht mehr aus. Vielmehr wird eine Anpassung an die Stellplatzverpflichtungen, wie sie in anderen (neueren) Baugebieten in Dudenhofen bereits gelten, erforderlich:

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Bebauungsplan vorrangig durch die Nutzung einer

bislang bereits durch Einzelhandel genutzten Fläche beachtet. Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird damit vermieden.

Nennenswerte Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der bereits gegebenen Versiegelung nicht zu erwarten. Ungeachtet dessen ist für eine Sicherung der grünordnerischen Situation eine Mindestbegrünung des Planungsgebiets vorgesehen.

8.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Anregungen vorgebracht, die sich gegen die sich durch die Bebauungsplan-Änderung ergebenden Einschränkungen bisheriger Baurechte wenden. Diesen Anregungen wurde nicht Rechnung getragen. In der Offenlage wurden keine Anregungen mehr vorgebracht.

Den Anregungen, die im Rahmen der Behördenbeteiligung zu einzelnen Festsetzungen vorgebracht wurden, wurde entsprochen. Dies betraf insbesondere die rechtliche Absicherung des Bestandschutzes. Weiterhin wurden in der Behördenbeteiligung verschiedene Hinweise zu Schutzbestimmungen entlang des Speyerbachs, zum Schallschutz gegenüber klassifizierten Straßen und vorhandener Leitungen vorgetragen. Diese Hinweise haben keine Änderung der Planung erforderlich gemacht.

8.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Änderung des Bebauungsplans dient der künftigen Vermeidung denkbarer städtebaulicher Fehlentwicklungen.

Eine grundlegende Änderung des Bebauungsplans „Süd“ wird nicht angestrebt, da das Planungsgebiet ohnehin weitestgehend bebaut ist und sich die Steuerungswirkung des Bebauungsplans im wesentlichen nur noch auf wenige unbebaute Grundstücksflächen bezieht.

Dudenhofen, den .....

.....

(Körner)

Bürgermeister