

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „IN DEN DREISSIG MORGEN, 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

MÄRZ 2021

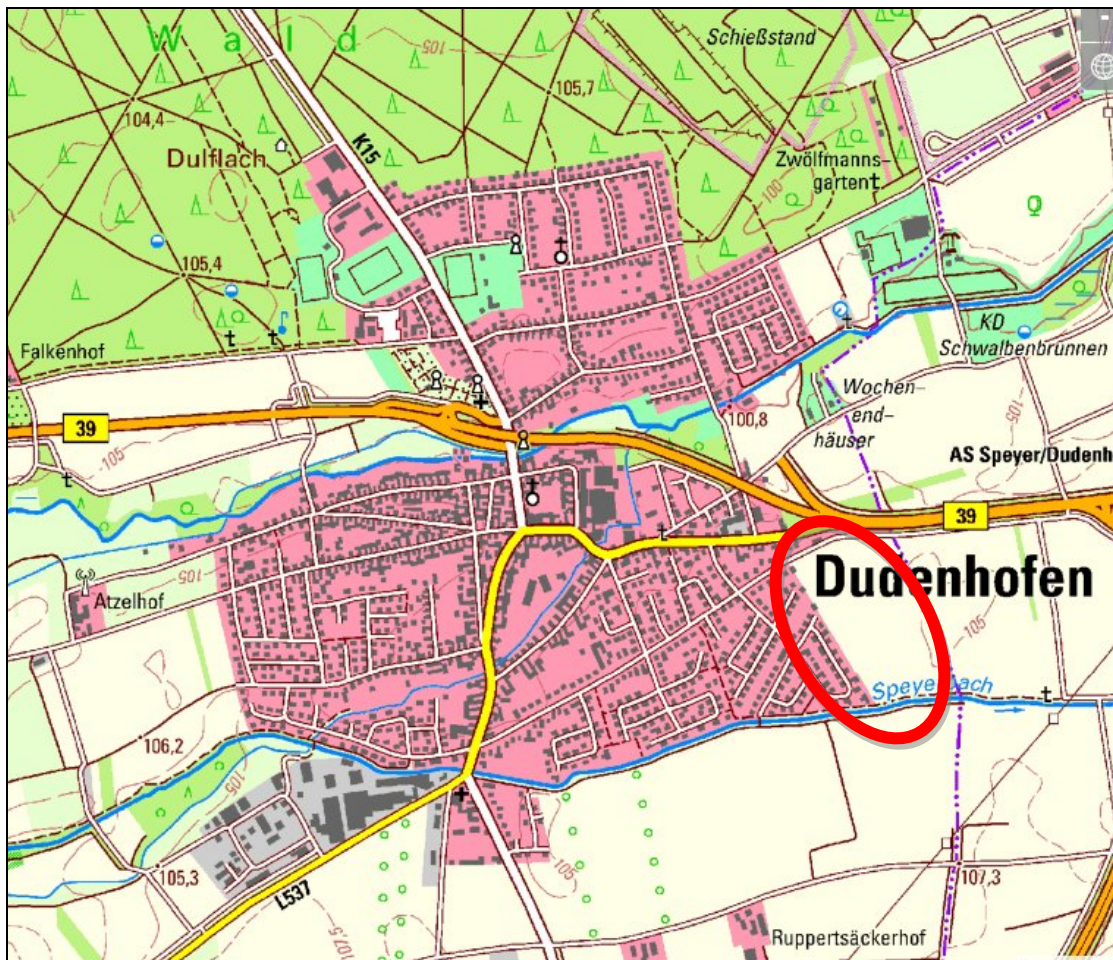
Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	5
1.3. Verfahrensart	5
2. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.1. Regionalplan	5
2.2. Flächennutzungsplan	6
3. Bisheriges Baurecht	6
4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen	7
5. Planung	8
5.1. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
5.2. Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	9
5.3. Grünordnung	9
5.4. Ver- und Entsorgung	9
6. Bodenordnung	9

1. Allgemeines

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Dudenhofen zwischen der Carl-Zimmermann-Straße im Norden und dem Speyerbach im Süden.



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den dreißig Morgen, 1. Änderung“ umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „In den dreißig Morgen“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch die Carl-Zimmermann-Straße
- im Westen: durch den derzeitigen östlichen Ortsrand
- im Süden: durch den Speyerbach
- im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 613 und 635

Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zum Bebauungsplan „In den dreißig Morgen, 1. Änderung“
Satzungsfassung vom 04.03.2021

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst:

teilweise die Carl-Zimmermann-Straße (Flurstück 512/23) und deren Verlängerung Richtung Osten (Flurstück 627/4) sowie vollständig die Flurstücke 601, 601/2, 602, 603, 603/2, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 609/2, 610, 610/2, 610/3, 611, 612, 636/1, 636/2, 637, 638, 639/3, 639/4, 639/5, 639/6, 640, 641/3, 641/4, 641/5, 641/6, 642/1 und 642/2.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus folgendem Lageplan:



Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dudenhofen hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 beschlossen, dass der Bebauungsplan „In den dreißig Morgen“ um einen Passus hinsichtlich der Gestaltung von Gärten mit einem Ausschluss von Stein- und Schottergärten ergänzt wird, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft weiter zu reduzieren. Dementsprechend sollen Stein- und Kiesgarten auf der gesamten Grundstücksfläche unzulässig sein.

Um diesen Beschluss umzusetzen, wird eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans erforderlich. Diese Änderung kann jedoch als rein textliche Änderung umgesetzt werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

1.3. Verfahrensart

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

2. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2.1. Regionalplan

Die Ortsgemeinde Dudenhofen ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Grundzentrum ausgewiesen.

Das Planungsgebiet selbst ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsfläche Wohnen in Planung ausgewiesen. Im Süden und Osten schließt sich ein Vorranggebiet Landwirtschaft an das Plangebiet an, das im Osten von einer Grünstreife und im Süden von einem Regionalen Grünzug überlagert wird.

2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der VG Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil als Wohnbaufläche in Planung dargestellt. Am östlichen Rand zur freien Landschaft sowie nach Süden zum Speyerbach ist je eine öffentliche Grünfläche dargestellt, die der Eingrünung des Plangebiets und der Einbindung in den Landschaftsraum dient.

Der Ursprungsbebauungsplan sowie auch die 1. Änderung können damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. Bisheriges Baurecht

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan „In den dreißig Morgen“ mit Rechtskraft vom 23.05.2019.

Derzeit wird die gesetzliche Bodenordnung durchgeführt.

Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zum Bebauungsplan „In den dreißig Morgen, 1. Änderung“
Satzungsfassung vom 04.03.2021



Planzeichnung des Bebauungsplans „In den dreißig Morgen“

Der Bebauungsplan trifft in Bezug auf Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft lediglich Regelungen zu der externen Ausgleichsfläche, nicht aber zum Baugebiet selbst.

4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen Naturschutz

Im Einwirkungsbereich der Planung befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Gewässerschutz

Direkt südlich des Plangebiets verläuft der Speyerbach, ein Gewässer II. Ordnung. Da sich das Plangebiet direkt an das Gewässerflurstück anschließt, befinden sich Teile des Plangebiets innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 76 Landeswassergesetz (LWG). § 76 LWG besagt, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung bedarf. Anlagen an Gewässern II. Ordnung sind solche, die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers II. Ordnung entfernt sind.

Hochwasserschutz

Entlang des südlich des Plangebiets verlaufenden Speyerbachs erstreckt sich ein mit Rechtsverordnung vom 07.06.2006 festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Die Fläche erstreckt sich hauptsächlich auf den eigentlichen Gewässerlauf des Speyerbachs sowie auf den bestehenden, angrenzenden Fuß- und Radweg. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet reicht damit bis maximal 10 m in das Plangebiet hinein und umfasst hier den bestehenden Radweg entlang des Bachs sowie zum geringen Teil auf die vorgesehen öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebiets. Da der bestehende Radweg innerhalb des Plangebiets auf Wunsch der zuständigen Wasserbehörde vom Gewässer abgerückt werden soll und bei der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche keine Maßnahmen vorgesehen sind, die den Abfluss des Speyerbachs im Hochwasserfall oder bei Starkregen beeinträchtigen, steht das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Planung inhaltlich nicht entgegen.

5. Planung

5.1. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden nur in Bezug auf die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke mit einem Ausschluss von Stein- und Schottergärten ergänzt.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas soll zukünftig geregelt werden, dass Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Änderungen an den sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht erforderlich und erfolgen daher nicht.

5.2. Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Änderungen an den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht erforderlich und erfolgen daher nicht.

5.3. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Änderung der Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke kann auf den privaten Baugrundstücken rechnerisch nicht zu einer verstärkten Versiegelung führen. Die Obergrenze des zulässigen Maßes der Versiegelung ergibt sich weiterhin aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit der BauNVO. An diesen Vorgaben ergeben sich keine Veränderungen. Insofern wird der bislang mögliche Versiegelungsgrad nicht ausgedehnt. Ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich nicht.

Vielmehr kann die ergänzte Festsetzung zum Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelter Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.

5.4. Ver- und Entsorgung

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine weitergehenden Maßnahmen zur Erschließung erforderlich.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

*Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zum Bebauungsplan „In den dreißig Morgen, 1. Änderung“
Satzungsfassung vom 04.03.2021*

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	19.11.2020
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	26.11.2020
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Vom: 26.11.2020 Bis: 08.01.2021
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	19.11.2020
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	26.11.2020
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Vom: 30.11.2020 Bis: 08.01.2021
7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	04.03.2021
8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	04.03.2021
9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben	
Ortsbürgermeister Jürgen Hook	Dudenhofen, den
7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft	
Ortsbürgermeister Jürgen Hook	Dudenhofen, den