

**ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN**  
**BEBAUUNGSPLAN „WOHN-PARK AM HAINBACH“**  
**ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG SOWIE**  
**ANHÖRUNG DER NACHBARGEMEINDEN, DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN**  
**TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

### Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeindeverwaltung hat in der Zeit von 07.12.2020 bis 08.02.2021 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen acht Stellungnahmen ein.

<b>Stellungnahme 1: Ein Bürger</b>	
<b>Schreiben vom 12.12.2020</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>Die Nachverdichtung im Bereich Wohnpark am Hainbach führt zu einer erhöhten Verkehrsdichte im Bereich der Trifelsstraße und im gesamten Neubaugebiet, dessen Infrastruktur (Straßenbreite und Dichte der Wohnbebauung) darauf nicht ausgelegt ist. Für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und Krankenwagen sind die Zuwege sehr eng, so dass eine derartige Bebauung an die Grenzen der Gegebenheiten stößt.</p>	<p>Gemäß dem Entwurf der Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Plangebiet maximal 28 Wohnungen zulässig. Die weitere Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Trifelsstraße und Kalmitstraße zum Böhler Weg. Beide Straßen weisen als reine Wohnstraßen eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,5 m auf. Die Kalmitstraße ist dabei als Mischverkehrsfläche ausgebaut, die Trifelsstraße wird im Süden durch einen einseitigen Gehweg begleitet. Die Kapazität einer als Mischverkehrsfläche ausgestalteten Wohnstraße von mindestens 4,5 m Breite wird in der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mit <u>bis zu 400 Kfz pro Stunde</u> angegeben. Sowohl die Trifelsstraße als auch die Kalmitstraße können den – deutlich begrenzten – zusätzlichen Verkehr durch die Planung damit problemlos aufnehmen.</p> <p>In Bezug auf die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie der zulässigen Gebäudehöhe unterscheidet sich der vorgelegte Bebauungsplan nicht wesentlich von den Inhalten des östlich angrenzenden Bebauungsplans „Nördlich Boligweg, 1. Änderung“. Die entstehende Varianz in Bezug auf die zulässigen Bauformen (Mehrfamilienhäuser, Staffelgeschoss statt Satteldach) der geplanten Neubebauung bleiben im Verhältnis zu der östlich angrenzenden Bebauung im Baugebiet „Nördlich Boligweg“ in dem Rahmen, wie sie auch an anderen Stellen innerhalb der Ortslage von Dudenhofen vorzufinden ist.</p>
<p>Das 7.000 m<sup>2</sup> große parkartige Grundstück mit einem älterem Baumbestand, der sich unter anderem aus Atlaszeder, Birken, Berg-Ahorn, Blut-Buche, Stiel-</p>	<p>Die vorgesehene Baufläche des Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum. Für eine Umwandlung des Plangebiets in einen öffentlichen</p>

<b>Stellungnahme 1: Ein Bürger</b>	
Schreiben vom 12.12.2020	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
Eiche, Rosskastanie, Säulenpappel, Spitz-Ahorn, Tulpenbaum, Winter-Linde und mehreren Walnüssen und schützenswerten Vogel- und Fledermausarten zusammensetzt, würde sich einhergehend mit einer Renaturierung des Hainbachs eignen um im Zentrum von Dudenhofen in fußläufiger Entfernung zum Seniorenwohnheim einen Bürgerpark (ähnlich dem Luisenpark in Mannheim) einzurichten. Der alte Baumbestand bliebe erhalten und einer zunehmenden Flächenversiegelung im Zentrum von Dudenhofen würde entgegen gewirkt werden. Der Park könnte über eine Holzbrücke über den Hainbach für Fußgänger vom Reweparkplatz aus betreten werden. Im Neubaugebiet würden die Häuser nicht an Wert verlieren und die Attraktivität des Gebietes könnte gesteigert werden. Zudem hätten alle Bürgerinnen und Bürger und vor allem die Seniorinnen und Senioren des Cura Altenheims einen Mehrwert durch das vorgeschlagene Projekt.	Bürgerpark müsste die Ortsgemeinde das 6.800 qm große Grundstück zum Marktpreis erwerben. Hierzu fehlen der Ortsgemeinde die notwendigen Finanzmittel.
<b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Die Ortsgemeinde hält an der bestehenden Planung fest.</b>	

<b>Stellungnahme 2: 64 Bürger, ein Schreiben</b>	
Schreiben mit Datum vom 09.01.2021; eingereicht am 13.01.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<b>0. Ziel der Stellungnahme</b> Diese Stellungnahme verfolgt als Ziel, das Bauvorhaben „Wohnpark am Hainbach“ so zu gestalten, dass es sowohl für die heutigen Anwohner von Trifelsstraße, Kalmitstraße und Boligweg als auch für die künftigen Bewohner des Wohnparks verträglich und attraktiv ist. Die enthaltenen Vorschläge sind teilweise über das Wohngebiet hinaus für den gesamten Ort relevant und entsprechen dem Leitbild des Verkehrskonzeptes der Gemeinde. Stärkung der örtlichen Infrastruktur, des Einzelhandels, der Gastronomie und des öffentlichen Lebens einerseits und Begrenzung der innerörtlichen Verkehrsbelastung andererseits können bei durchdachter Ausgestaltung des Bauvorhabens erreicht werden. Außerdem geht diese Stellungnahme auf Aspekte des Klimaschutzes ein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bis hierhin werden noch keine konkreten Anregungen oder Einwände vorgebracht.
<b>1. Verkehrsvermeidung</b> Das Wohngebiet Nördlich Boligweg ist durch die verkehrsberuhigte Trifels- und Kalmitstraße erschlossen. Derzeit werden diese Straßen nur durch Anwohner und Besucher genutzt und sind tatsächlich ruhig. Durch das geplante Bauvorhaben mit 28 Wohneinheiten und den dadurch erzeugten Verkehr ist mit mehreren hundert Fahrzeugbewegungen pro Tag zu rechnen. Von Verkehrsberuhigung wird dann nicht mehr viel zu spüren sein.	Die seitens der Einwände geäußerte Befürchtung eines zusätzlichen Verkehrs in der Größenordnung von „Mehreren hundert Fahrzeugen“ erscheint für einen Laien zunächst tatsächlich beängstigend. Die Größenordnung des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr soll daher überschlägig abgeschätzt und in einen angemessenen Zusammenhang gestellt werden. Hierzu wird eine überschlägige Schätzung des durch die Planung zu erwartenden PKW-Verkehrs gemäß den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“; herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2006, vorge-

<b>Stellungnahme 2: 64 Bürger, ein Schreiben</b>	
Schreiben mit Datum vom 09.01.2021; eingereicht am 13.01.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
	<p>nommen:</p> <p>Entsprechend der vorliegenden Planung und der Richtlinie wird von folgenden Annahmen und Faktoren ausgegangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen im Plangebiet: 28</li> <li>• Anzahl der Einwohner je Wohnung: 3 Personen</li> <li>• Anzahl der Wege je Person und Tag: 3,5 – 4 Wege</li> <li>• Abschlag für Wege, die nicht im Plangebiet beginnen oder enden: 10%</li> <li>• Besucherverkehr +5%</li> <li>• Anteil der PKW-Fahrten an allen Wegen als Fahrer oder Mitfahrer: 70% (die „Hinweise zur Schätzung..“ geben eine Spanne von 30 - 70 % an. Es wird auf der sicheren Seite liegend der höchste Satz gewählt. Alle innerörtlichen Ziele sind bequemer zu Fuß oder Fahrrad erreichbar, so dass ein Anteil von 30% für Fuß-, Fahrrad- und ÖPNV-Bewegungen - insbesondere im Schülerverkehr - angemessen erscheint)</li> <li>• Besetzung 1,2 – 1,3 Personen je PKW</li> <li>• Wirtschaftsverkehr: 0,1 Fahrten je Einwohner / Tag</li> </ul> <p><u>Die Berechnung erfolgt folgendermaßen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anzahl der Wohnungen * Belegungsdichte von 3 Personen je Wohnung = Anzahl der Einwohner = 84 Personen</li> <li>• 84 Personen * 3,5 – 4 Wege pro Person pro Tag = 294 bis 336 Wege aller Bewohner pro Tag</li> <li>• 294 bis 336 Wege aller Bewohner pro Tag – 10% Wege, die nicht im Plangebiet beginnen oder enden= 265 bis 302 Wege als Ziel- und Quellverkehr der Einwohner pro Tag</li> <li>• 265 bis 302 Ziel- und Quellverkehr der Einwohner pro Tag + 5% Besucherverkehr = 278 bis 317 Wege im Ziel- und Quellverkehr einschließlich Besucher</li> <li>• 278 bis 317 Wege im Ziel- und Quellverkehr einschließlich Besucher * 70% PKW-Anteil der Wege = 195 bis 221 Wege mit dem PKW</li> <li>• 195 bis 221 Wege mit dem PKW / 1,2 – 1,3 Personen je PKW = 150 bis 184 PKW-Fahrten durch Anwohner und Besucher</li> <li>• 150 bis 184 PKW-Fahrten durch Anwohner und Besucher + 0,1 Fahrten je Einwohner Lieferverkehr</li> </ul> <p><u>≙ 158 bis 192 PKW- Fahrten je Tag Ziel- und Quellverkehr aus dem Plangebiet des Bebauungsplans.</u></p>

<b>Stellungnahme 2: 64 Bürger, ein Schreiben</b>	
Schreiben mit Datum vom 09.01.2021; eingereicht am 13.01.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
	<p>Die wesentliche Belastungsspitze im Tagesverlauf ist dabei in der morgendlichen Spitzenstunde mit ca. 15 % des gesamten Tagesverkehrs. In der <u>morgendlichen Spitzenstunde</u> sind damit aus dem Plangebiet insgesamt <u>24 bis 28 Fahrten</u> zu erwarten.</p> <p>Als Vergleichsgröße wird nun nach der gleichen Methode der Verkehr der bestehenden Bebauung der Trifels- und Kalmitstraße abgeschätzt. Gebäude:</p> <p>Bestehende Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reihen- und Doppelhäuser: 18</li> <li>• Einzelhäuser: 6</li> <li>• Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Es wird angenommen, dass für Doppel- und Reihenhäuser nur eine Wohnung verwirklicht wird = 30 Wohnungen im Einzugsgebiet</li> <li>• 30 Wohnungen * 3 Personen je Wohnung Belegungsdichte = Anzahl der Einwohner = 90 Personen</li> <li>• 90 Personen * 3,5 – 4 Wege pro Person pro Tag = 315 bis 360 Wege aller Bewohner pro Tag</li> <li>• 315 bis 360 Wege aller Bewohner pro Tag – 10% Wege, die nicht im Plangebiet beginnen oder enden= 284 bis 324 Wege als Ziel- und Quellverkehr der Einwohner pro Tag</li> <li>• 284 bis 324 Ziel- und Quellverkehr der Einwohner pro Tag + 5% Besucherverkehr = 298 bis 340 Wege im Ziel- und Quellverkehr einschließlich Besucher</li> <li>• 298 bis 340 Wege im Ziel- und Quellverkehr einschließlich Besucher * 70% PKW-Anteil der Wege = 202 bis 238 Wege mit dem PKW</li> <li>• 202 bis 238 Wege mit dem PKW / 1,2 – 1,3 Personen je PKW = 155 bis 198 PKW-Fahrten durch Anwohner und Besucher</li> </ul> <p>155 bis 198 PKW-Fahrten durch Anwohner und Besucher + 0,1 Fahrten je Einwohner Lieferverkehr  <u>=164 bis 207 Fahrten je Tag</u> Ziel und Quellverkehr aus der bestehenden Bebauung Trifelsstraße und Kalmitstraße.</p> <p>In der <u>morgendlichen Spitzenstunde</u> liegt der aktuelle Verkehr damit in der Größenordnung von <u>25 bis 31 Fahrten</u>.</p> <p>Der Verkehr in der Trifels- und Kalmitstraße wird sich damit zwar faktisch etwa verdoppeln, angesichts der geringen Größe des gesamten Erschließungsgebiets bleibt der Verkehr mit insgesamt ca. <u>314 bis rund 400 Fahrten je Tag im gesamten Gebiet</u> auf dem sehr niedrigen Niveau einer ruhigen Anwohnerstraße. Der nachbarschaftliche Aufenthalt</p>

<b>Stellungnahme 2: 64 Bürger, ein Schreiben</b>	
<b>Schreiben mit Datum vom 09.01.2021; eingereicht am 13.01.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
	und das freie Kinderspiel sind in der Wohnstraße bei einem derartig geringen Verkehrsaufkommen in der Regel weiterhin problemlos möglich, insbesondere, da sich die Verkehrsspitze unverändert im Bereich der morgendlichen Spitzenstunde abspielen wird.
<p>Mit zwei Änderungen bzw. Ergänzungen des Vorhabens, lässt sich die zusätzliche Verkehrsbelastung zumindest reduzieren:</p> <p><u>Fuß- und Radweg über den Hainbach:</u> Im Bebauungsplan ist vorgesehen, die Möglichkeit eines Fuß- und Radweges vom Ende der verlängerten Trifelsstraße „offen zu halten“. Die Schaffung dieses sehr viel kürzeren Weges in Richtung REWE/Penny und weiter zur Ortsmitte führt dazu, dass sehr viel mehr Wege innerhalb Dudenhofens statt mit dem Auto zu Fuß oder mit dem Rad durchgeführt werden. Das reduziert nicht nur den Verkehr im Gebiet Nördlich Boligweg, sondern in der gesamten Ortsgemeinde. Außerdem stärkt dies den örtlichen Einzelhandel. Denn wer erst einmal im Auto sitzt fährt unter Umständen gleich woanders hin für seine Besorgungen. Dies gilt gleichermaßen für das neue Wohngebiet als auch die heutigen Bewohner.</p> <p>Die Schaffung der Fuß- und Radwegeverbindung über den Hainbach in Richtung REWE/Penny/Ortsmitte soll deshalb mit Beschluss des Bebauungsplans verbindlich festgelegt und realisiert werden.</p> <p>Im Übrigen wird dieser positive Effekt nicht allein durch die auch mögliche Fußverbindung in Richtung Boligweg erreicht, da diese den Weg in Richtung Ortsmitte nicht gleichermaßen verkürzt.</p>	<p>Der Anregung kann weiterhin Rechnung getragen werden, indem der bisher als private Grünfläche vorgesehene Gewässerrandstreifen bis zum Abstand von 10 m zum Hainbach als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Damit besteht die Möglichkeit hier im Rahmen der vorgesehenen Renaturierung des Hainbachs einen öffentlichen Fußweg vorzusehen. Die Einrichtung eines uneingeschränkt auch durch Radfahrer nutzbaren Fuß- und Radweges ist wahrscheinlich nicht möglich, da die SGD als zuständige Wasserbehörde die Genehmigung für die gegenüber einer reinen Fußgängerbrücke deutlich breiten Radwegebrücke über den Hainbach voraussichtlich nicht erteilen wird.</p> <p>Für den Fall, dass die Fläche des Gewässerrandstreifens für eine Renaturierung des Hainbachs und Führung eines Fußweges in angemessener Breite nicht ausreicht, kann in dem ohnehin erforderlichen städtebaulichen Vertrag zwischen Ortsgemeinde und Vorhabenträger ein entsprechendes Wegerecht zugunsten der Öffentlichkeit fixiert werden.</p> <p>Auf der gegenüberliegenden Seite des Bachs ist im Bebauungsplan „Östlich der Raiffeisenstraße“ entlang des Hainbachs eine 10 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die einerseits der Entwicklung des Gewässerrandstreifens dienen soll, in der jedoch auch nachrichtlich die Führung eines Fußweges von der Höhe der verlängerten Trifelsstraße bis zum Parkplatz des bestehenden Rewe-Marktes dargestellt ist. Eine Fußwegeverbindung zwischen der Trifelsstraße und dem Ortszentrum über den Parkplatz des Rewe- und Penny-Marktes wird damit planungsrechtlich vorbereitet.</p> <p>Die für diese Wegeverbindung notwendige Brücke über den Hainbach kann jedoch nicht im Bebauungsplan gesichert werden, sondern bedarf einer eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigung.</p>
<p><u>Verkleinerung des Bauvorhabens:</u> 28 Wohneinheiten passen nicht zur Struktur des Wohngebietes, das durch Einzel- und Reihenhäuser geprägt ist. Die Verkehrsbelastung wird um ein Vielfaches erhöht. Gleichzeitig besteht vermutlich ein hohes Interesse an einer wirtschaftlichen Nutzung der Flächen. Die Größe des Bauvorhabens sollte deshalb in fairer Abwägung beider Ziele um 25-50% reduziert werden.</p>	<p>Anders als seitens der Einwender dargestellt, ist die umliegende Wohnbebauung durch eine Mischung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Direkt südöstlich des Plangebiets befinden sich die Mehrfamilienhäuser Boligweg 5A und 5B mit jeweils 3 Wohnungen. Die Mehrfamilienhäuser Boligweg 11 und 13 weisen 6 und 8 Wohnungen auf. Weitere, auch deutlich größere Mehrfamilienhäuser finden sich westlich des Plangebietes an der Raiffeisenstraße. Im Zusammenspiel mit den großen Baukörpern der Supermärkte Rewe, Penny und Wasgau sowie der Geschäftshäuser an der Speyerer- und Raiffei-</p>

<b>Stellungnahme 2: 64 Bürger, ein Schreiben</b>	
<b>Schreiben mit Datum vom 09.01.2021; eingereicht am 13.01.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
	<p>senstraße ist das Umfeld des Plangebiets also von einer durchaus vielfältigen und heterogenen Baustruktur geprägt.</p> <p>Direkt östlich des Plangebiets schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich des Boligweg – Änderung 1“ mit Rechtskraft vom 05.08.2010 an, auf den die Aussage offensichtlich abzielt. Neben einem Mischgebiet am Boligweg setzt dieser Bebauungsplan südlich der Trifelsstraße ein Allgemeines Wohngebiet von rund 6.900 qm fest. Gemäß den Festsetzungen sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans und der verwirklichten Grundstücksteilung können hier 6 Einzelhäuser und 18 Doppelhaushälften oder Reihenhausessegmente verwirklicht werden. Selbst unter der Annahme, dass im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser nur eine Wohnung je Gebäude hergestellt wird, sind hier auf einer Fläche von rund 6.900 qm insgesamt 30 Wohnungen zulässig bzw. zu erwarten. Die zulässige Wohnungsdichte des bestehenden Wohngebiets „Nördlich Boligweg“ und des geplanten Wohngebiets „Wohnpark am Hainbach“ ist damit trotz der unterschiedlichen Gebäudestruktur vergleichbar und liegt deutlich innerhalb der Varianz, die innerhalb einer bebauten Ortslage auch an anderer Stelle zu erwarten ist.</p>
<p><b>2. Ruhender Verkehr</b></p> <p>Schon heute ist durch die enge Bebauung des Gebiets Nördlich Boligweg und die geringe Anzahl an Parkmöglichkeiten an manchen Tagen das Parken zumindest für Besucher kaum möglich. Für das Bauvorhaben Wohnpark am Hainbach ist aktuell vorgesehen, den Bedarf an Parkflächen für die neuen Bewohner durch eine Tiefgarage und einige oberirdische Parkmöglichkeiten auf dem zu erschließenden Gelände zu decken. Diese Parkmöglichkeiten werden nicht ausreichen, um den Bedarf für Besucher zu decken. Außerdem werden Tiefgaragen aus Gründen der Bequemlichkeit tagsüber wenig genutzt, was den Parkdruck in Trifels- und Kalmitstraße weiter verschärft. Durch folgende 4 Maßnahmen kann die Situation verbessert werden:</p> <p><u>Einplanung von ausreichend Parkplätzen für Besucher auf dem Gelände des Wohnparks:</u> In die Berechnung der notwendigen Parkplätze auf dem Gelände des Wohnparks soll nicht nur der Bedarf der Bewohner berücksichtigt werden, sondern auch für Besucher.</p> <p><u>Herstellung einer Parkordnung auf Trifels- und Kalmitstraße:</u> Derzeit ist auf Trifels- und Kalmitstraße das Parken nicht zulässig, da es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich ohne eingezeichnete Parkplätze handelt. An wenigen Stellen ist Parken aber möglich. An diesen Stellen sollten Parkplätze eingezeichnet werden, um eine gewisse Ordnung herzustellen und einige</p>	<p>Die Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze wird in der „Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze der Ortsgemeinde Dudenhofen“ (Stellplatzsatzung) mit Rechtskraft vom 03.11.2017 abschließend und in Abhängigkeit von der jeweiligen Wohnungsgröße geregelt. Diese Satzung gilt für die gesamte Ortslage und regelt den Stellplatzbedarf der Wohngebäude abschließend. Für eine weitergehende Regelung zum Thema Stellplätze wird im Plangebiet daher kein städtebaulicher Grund gesehen. Sollten die notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung in seltenen Fällen für den Besucherverkehr (z.B. Feiertage, Familienfeste etc.) nicht ausreichen, so ist es den betreffenden Besuchern grundsätzlich zuzumuten, auf öffentliche Parkplätze in der weiteren Umgebung bzw. in der Ortsmitte auszuweichen und von dort aus zu laufen. Dies trifft in gleicher Weise auch für die übrige Ortslage zu.</p> <p>Der weitere Verlauf der Trifelsstraße sowie die Kalmitstraße befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Anregung betrifft keine möglichen Inhalte des Bebauungsplans.</p> <p>Dessen ungeachtet wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Straßenraum der Trifelsstraße bis zum Wendepunkt durchgehend eine Breite</p>

<b>Stellungnahme 2: 64 Bürger, ein Schreiben</b>	
Schreiben mit Datum vom 09.01.2021; eingereicht am 13.01.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>legale Parkplätze zu schaffen. Da die Einfahrten und Parkplätze auf den einzelnen Grundstücken frei bleiben müssen und die Straße nur etwa 5,5 m breit ist, wird sich dadurch aber nur eine geringe Zahl von Parkplätzen ergeben.</p> <p><u>Schaffung weiterer Parkmöglichkeiten außerhalb des neuen Bauvorhabens:</u> Insbesondere in der Trifelsstraße ist die Schaffung einiger neuer Parkplätze denkbar. Am Anfang der Trifelsstraße, vom Boligweg kommend, ist neben den schon vorhandenen Parkbuchten Platz für weitere. Eine zweite Möglichkeit besteht eventuell im Bereich des Wendehammers am Rande zur Böschung zur B39.</p> <p><u>Umsetzung Maßnahme 7 Verkehrskonzept Dudenhofen:</u> Im Verkehrskonzept der Ortsgemeinde Dudenhofen ist vorgesehen, den Boligweg für PKW zur Einbahnstraße zu machen. Dies aus verschiedenen Gründen: bessere Verkehrlenkung, sicherer Radverkehr und auch bessere Ordnung des ruhenden Verkehrs und Schaffung von Parkmöglichkeiten. Diese Maßnahme wurde 2018 mit höchster Priorität vom Gutachter eingestuft und sollte nun realisiert werden. Sie steht zwar nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, hilft aber, um die negativen Auswirkungen zu begrenzen.</p>	<p>von ca. 7 m aufweist. Der Verkehrsraum teilt sich dabei in den südlich angeordneten Gehweg von ca. 1,5 m Breite und eine Fahrbahn von 5,5 m Breite. Das Einbiegen in die Grundstückseinfahrten sollte auch bei einseitigem Parken im Straßenraum daher problemlos möglich sein.</p> <p>Wie die Einwender selbst anerkennen stehen die Überlegungen zum Verkehrskonzept in Dudenhofen nicht in unmittelbarem Zusammenhang – und damit auch nicht in Einflussbereich des Bebauungsplans. Die Verkehrskonzeption ist vielmehr unabhängig von der vorliegenden Planung auf gesamtörtlicher Ebene weiter zu erarbeiten und umzusetzen.</p>
<p><b>3. Verkehrssicherheit, Sicheres Spielen für Kinder</b></p> <p>Neben der Verkehrsvermeidung und der Ordnung des Ruhenden Verkehrs sollten weitere Maßnahmen ergriffen werden, um den Charakter eines <u>verkehrsberuhigten Bereiches trotz ansteigendem Verkehr einigermaßen zu erhalten</u>. Unter anderem muss die Beschilderung (Schild 325.1) so angebracht werden, dass Sie beim Einfahren in den Bereich wahrgenommen wird. Hilfreich sind eventuell auch Markierungen auf der Straße. Die Aufstellung von Pflanzkübeln oder ähnliches ist allerdings weniger geeignet, da sie den ohnehin knappen Parkraum weiter begrenzt.</p> <p>Auch heute schon kritisch ist wegen falsch parkender Fahrzeuge und hoher Geschwindigkeit des Durchgangsverkehrs die Ausfahrt aus der Trifelsstraße auf den Boligweg. Durch das Bauvorhaben werden sich die gefährlichen Situationen für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer vervielfachen. Die Umsetzung von <u>Maßnahme 7 aus dem Verkehrskonzept Dudenhofen</u> (s.o.) wird auch die Sicherheit deutlich erhöhen und ist deshalb auch an dieser Stelle nochmals erwähnt.</p>	<p>Die Beschilderung, Markierung von Stellplätzen und genaue Ausgestaltung des öffentlichen Straßenraums sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt durch das Ordnungsamt.</p> <p>Die Kapazität einer als Mischverkehrsfläche ausgestalteten Wohnstraße von mindestens 4,5 m Breite wird in den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) mit bis zu <u>400 Kfz pro Stunde</u> angegeben. Wie bereits weiter oben dargelegt, ist für die Trifels- und Kalmitstraße insgesamt (Bestand + geplante Bebauung) mit einem Verkehrsaufkommen <u>ca. 314 bis rund 400 Kfz am Tag</u> für beide Straßen gemeinsam zu rechnen.</p> <p>Die Obergrenze nach den RASSt 06 von 400 Kfz pro Stunde für Wohnstraßen wird sowohl in der als 5,5 m breiten Kalmitstraße als auch in der im Trennsystem mit südlichem Gehweg und 5,5 m breiter Fahrbahn ausgestalteten Trifelsstraße bei Weitem nicht erreicht. Beide Straßen können die Mehrbelastung unproblematisch aufnehmen.</p> <p>Eine wesentliche zusätzliche Gefahr für Fußgänger und Radfahrer durch die Planung kann nicht erkannt werden. Die Zufahrt der Trifelsstraße in den Boligweg wird durch die Planung nicht verändert. Die Trifelsstraße kann den begrenzten zusätzlichen</p>

<b>Stellungnahme 2: 64 Bürger, ein Schreiben</b>	
Schreiben mit Datum vom 09.01.2021; eingereicht am 13.01.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
	Verkehr problemlos aufnehmen, ohne dass es zu relevanten Einbußen der Verkehrsqualität an den Knotenpunkten kommt.
<p><b>4. Grünflächen, Klimaschutz und Wohnqualität</b></p> <p>Das heutige parkartige Gelände liefert einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zum Kleinklima im Ort. Die vorgesehene massive Bebauung führt zu weitgehender Versiegelung, Verdrängung von Grünflächen und damit zu einer negativen Beeinflussung der Wohnqualität im Umfeld. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan bestätigt.</p> <p>Die Bebauung sollte auch aus diesem Grund um 25-50% reduziert und so gestaltet werden, dass weiterhin Raum für Grünflächen und Bäume bleibt.</p> <p>Außerdem sollte - auch wenn Ausnahmeregelungen den Verzicht darauf vielleicht zulassen - auf Grund der großen Bedeutung des Vorhabens für die Gemeinde eine Umweltprüfung des Vorhabens sowie ein Umweltbericht erstellt werden.</p>	<p>Bei der vorgelegten Planung handelt es sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung, bei der eine brachgefallenen oder mindergenutzte innerörtliche Fläche zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum aktiviert wird. Die Planung zur flächensparenden Entwicklung von Wohnbaugebiet innerhalb der bebauten Ortslage trägt damit sowohl dem Grundsatz der Regionalplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als auch dem „30-ha-Ziel“ der Bundesregierung zur Verminderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich Rechnung.</p> <p>Durch die Festsetzung einer verringerten GRZ von 0,3 sowie der verpflichtenden Verwendung von mindestens extensiv begrünten Flachdächern sowie zur Begrünung der vorgesehenen Tiefgarage mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 60 cm werden die Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima deutlich begrenzt und sind in der Summe voraussichtlich deutlich geringer als die kleinklimatischen Auswirkungen des östlich angrenzenden Baugebiets „Nördlich Bolig“, das auf einer ähnlich großen Wohngebietsfläche bei ähnlicher Zahl der Wohnungen einen erkennbar höheren Versiegelungsgrad aufweist, wobei die negative Wirkung auf das Kleinklima nicht durch Gründächer gemildert wird.</p> <p>Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im sogenannten Beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf die förmliche Umweltprüfung sowie die Erstellung eines schriftlichen Umweltberichtes verzichtet werden. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erfassen und in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem auch im beschleunigten Verfahren ein Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan erarbeitet wird.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>Die Fläche bis zum Abstand von 10 m zum westlich angrenzenden Hainbach wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.</b></p> <p><b>Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erstellt und dem Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 1 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.</b></p>	

<b>Stellungnahme 2a: Drei Bürger; ein Schreiben als Ergänzung der Stellungnahme 1 vom 13.01.2021</b>	
Schreiben vom 07.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>

<b>Stellungnahme 2a: Drei Bürger; ein Schreiben als Ergänzung der Stellungnahme 1 vom 13.01.2021</b>	
<b>Schreiben vom 07.02.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>Wir haben Ihnen bereits am 13.1. unsere von 64 Anwohnern unterzeichneten Einwände und Einsprüche zum Bebauungsplan "Wohnpark am Hainbach" gesendet. Diese möchten wir wie folgt ergänzen:</p> <p>Wir hatten bereits die Forderung erhoben, dass das Bauvorhaben um 25-50% reduziert wird und haben diese Forderung ausführlich begründet. Als weitere Begründung hat sich für uns mittlerweile ergeben, dass beim geplanten Umfang der Bebauung eine ordentliche Entwässerung des Regenwassers nicht möglich sein wird. Es besteht u.a. die Gefahr, dass das lokale Kanalsystem überlastet wird. Es ist also dafür zu sorgen, dass es ausreichend Versickerungsflächen geben wird. Auch aus diesem Grund muss die überbaute Fläche reduziert werden. Zudem werden Flächen zur Wiederaufforstung des gerodeten Baumbestandes benötigt.</p>	<p>Der Anregung wurde zwischenzeitlich insoweit Rechnung getragen, als dass ein Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan erarbeitet wurde.</p> <p>Das auf den privaten Grundstücksflächen des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser wird demnach innerhalb der privaten Baufläche auf den begrünten Flachdächern sowie in Mulden dezentral gesammelt, zurückgehalten und versickert bzw. zur Verdunstung gebracht. Durch die großflächige und mindestens extensive Dachbegrünung wird insbesondere die Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers als wesentliche Komponenten des natürlichen Wasserkreislaufs in die vorgesehene Entwässerungskonzeption einbezogen. Für längere Starkregenereignisse ist ein Notüberlauf in die nördlich des Plangebiets bereits bestehende Mulde vorgesehen.</p> <p>Das Niederschlagswasser der Trifelsstraße wird – wie bereits im Bebauungsplan „Nördlich Boligweg“ vorgesehen – in die Mulde nördlich des Plangebiets eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht. Die Mulde kann das anfallende Wasser problemlos aufnehmen.</p> <p>Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal der Trifelsstraße ist nicht vorgesehen.</p> <p>Der Anregung zur Verringerung der zulässigen Versiegelung ist bereits Rechnung getragen, indem als Maß der baulichen Nutzung eine verringerte GRZ von 0,3 festgesetzt wird.</p> <p>Für eine „Aufforstung“ zur Schaffung einer Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes im Plangebiet wird keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet.</p>
<p>Ein wichtiges Thema für die Anwohner ist auch die Verteilung der Erschließungskosten. Diese wurde nach unserem Kenntnisstand bei Erschließung des Wohngebietes "Nördlich Boligweg" unter diesen Eigentümern verteilt. Eine Beteiligung der Eigentümer des Geländes "Wohnpark am Hainbach" erfolgte nicht, diese sollen nun aber davon profitieren. Dieser Punkt ist umso mehr von Belang, weil viele Anwohner nun befürchten, auch noch für etwaige - durch Baufahrzeuge verursachte - Reparaturarbeiten an den Straßen beteiligt zu werden. Wir bitten hinsichtlich dieser Kostenfrage um Aufklärung.</p> <p>Alle weiteren Einwände und Begründungen unserer Stellungnahme bleiben bestehen.</p>	<p>Der zur Erschließung des Plangebiets erforderliche Teil der Trifelsstraße wird auf Kosten des Eigentümers der Bauflächen im Plangebiet hergestellt und anschließend kostenfrei an die Ortsgemeinde übergeben.</p> <p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem dem Bauherrn in einem städtebaulichen Vertrag ein Beweissicherungsverfahren auferlegt wird, so dass mögliche Bauschäden am östlichen Teil der Trifelsstraße zweifelsfrei dokumentiert werden und vom Verursacher behoben werden müssen.</p> <p>Die Anwohner des bestehenden Teils der Trifelsstraße werden damit für die Kosten der verlängerten Trifelsstraße weder direkt noch indirekt durch mögliche Bauschäden an der bereits hergestellten Straßenfläche herangezogen.</p> <p>Dass die Zufahrt zu einer Baufläche über bereits bestehende Straßen erfolgt, ist allgemein üblich. In</p>

<b>Stellungnahme 2a: Drei Bürger; ein Schreiben als Ergänzung der Stellungnahme 1 vom 13.01.2021</b>	
Schreiben vom 07.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
	gleicher Weise „profitieren“ die Anwohner der Trifels- und Kalmitstraße von der Herstellung z.B. des Boligwegs, über den ihre Straßen angefahren werden, ohne dass sie damals an den Herstellungskosten beteiligt waren.
<b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Die Ortsgemeinde schließt mit dem Bauherrn einen städtebaulichen Vertrag über die Herstellung der Trifelsstraße. In diesem Städtebaulichen Vertrag wird der Bauherr zu einem Beweissicherungsverfahren verpflichtet.</b>	

<b>Stellungnahme 3: Zwei Bürger, ein Schreiben</b>	
Schreiben vom 15.01.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<u>Über uns</u> Wir sind ein junges Paar, welches in naher Zukunft eine Familie wird. Wir Beide sind nach Dudenhofen gezogen, da uns die Gegend und insbesondere unser Grundstück, Wohnviertel sehr zugesagt haben. Es waren zum Zeitpunkt des Erwerbs einige Grundstücke in Dudenhofen zur Verfügung, jedoch hat genau dieses (Flurstücknummer [REDACTED]) im ruhigen Viertel, trotz deutlich teurer Grundstückspreise den Ausschlag gegeben. Aufgrund Ihrer vorläufigen Entscheidung aus dem benachbarten schönen und Naturreichen Grundstück ein Wohnblockviertel zu bauen, wollen wir mit diesem Schreiben unsere Unzufriedenheit mit dem geplanten Bauvorhaben Ihnen gegenüber mitteilen. Vielleicht hilft es Ihnen, sich in unsere Situation zu versetzen. Wir möchten nun weitere Aspekte aufführen, die bei der Bebauung des neuen Baugebiet beachtet werden sollen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bis hierhin werden noch keine konkreten Anregungen oder Einwände vorgebracht.
<u>Natur</u> Wir wohnen direkt, nur durch einen Zaun getrennt am Bauvorhaben "Hainbach". Dieses Grundstück ist ein wertvoller Nährboden für heimische Pflanzen und Tieren. Wir können ein regelmäßiges bewundern der Natur und der Tierwelt mitteilen. Leider sind wir keine Tierexperten und können nicht jeden einzelnen Vogel benennen, die sich hier regelmäßig blicken lassen und hier heimisch sind. Ein Graureiher gehört jedenfalls dazu. Genauso sind hier einige Eichhörnchen und Igel und Maulwürfe zu beobachten. Dabei handelt es sich um sichtbare Tiere, die auch schon bei mir im Garten vorbei kamen. Besonders zu erwähnen sind diese tollen riesigen Bäume, die sehr alt und einzigartig im Umkreis des Ortskerns aufgrund ihrer Größe sind. Dass diese Bäume als nicht relevant eingestuft werden, kann nicht nachvollzogen werden. In der heutigen Zeit, die geprägt vom Asphalt, Beton und Industrie, sollte das wenige Grüne, das noch übrig bleibt, eher ausgebaut und gefördert werden anstatt	Das Plangebiet zeigt sich aktuell als bereits mit einem Villengebäude und den zugehörigen Nebenanlagen bebauten privaten Wohngrundstück. Das Bestandsgebäude steht allerdings bereits seit Jahren leer, entspricht in Ausgestaltung und Ausstattung bei weitem nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine moderne Wohnnutzung und ist damit faktisch wertlos. Städtebaulich handelt es sich bei dem Plangebiet damit um eine klassische Zielfläche der innerörtlichen Nachverdichtung. Ausgehend von dem Grundsatz der Regionalplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie unter Beachtung des 30-ha Zieles der Bundesregierung zur Vermeidung und Begrenzung des Flächenfraßes soll der bestehende Bedarf an Wohnfläche vorrangig durch die Nutzung derartiger Bauflächen innerhalb der bestehenden Ortslage gedeckt werden, um die weitere Ausdehnung der Siedlung in den bisherigen Außenbereich zu vermeiden. Durch die gewählte Bebauung mit mehreren Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer

<b>Stellungnahme 3: Zwei Bürger, ein Schreiben</b>	
<b>Schreiben vom 15.01.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>zu vernichten.</p> <p>Wenn wir der Natur so einen tollen wichtigen Bereich in unserem Ortskern nehmen, kann dies durch paar wenige begrünte Dächer nicht wieder aufgefangen werden.</p>	<p>Tiefgarage können im Plangebiet trotz der festgesetzten GRZ von 0,3 bis zu 28 Wohnungen geschaffen werden. In der Abwägung der Belange wird die Schaffung von benötigtem Wohnbauland höher bewertet als der Erhalt eines faktisch ungenutzten privaten Villengrundstückes.</p> <p>Bei den seitens der Einwender beobachteten Arten handelt es sich – bis auf den Graureiher - um typische Kulturfolger und Arten der Siedlung, die die Nähe des Menschen tolerieren oder sich ihm als Kulturfolger angeschlossen haben. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der GRZ, zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, sowie zur Begrünung der vorgesehenen Tiefgarage und von Flachdächern ist sichergestellt, dass das Plangebiet im Zusammenspiel mit den privaten Gartenflächen der umliegenden Baugrundstücke sowie der dicht mit Gehölzen bestandenen Böschung zur B 39 und den Gehölzen im Bereich der Rückhaltemulde nördlich des Plangebiets auch zukünftig noch Lebensraum für diese Arten der Siedlung bietet. Auch die Einwender selbst können mit einfachem Mitteln im Rahmen ihrer eigenen Gartengestaltung erheblich zur Lebensraumeignung für die Tierarten der Siedlung beitragen. Naturschutzverbände wie NABU und BUND bieten hier reichhaltiges Informationsmaterial als Anregung und Hilfestellung.</p> <p>Dessen ungeachtet hat sich der Vorhabenträger gegenüber der Ortsgemeinde verpflichtet, im Rahmen der Planumsetzung mindestens 35 standortgerechte und heimische Laubbäume der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm vorzugsweise innerhalb des Plangebiets oder – soweit dies nicht möglich oder zweckmäßig erscheint – an anderer seitens der Ortsgemeinde Dudenhofen zu bestimmender Stelle innerhalb der Ortsgemeinde zu pflanzen. Die rechtliche Sicherung erfolgt durch die Verpflichtung des Vorhabenträgers in einem städtebaulichen Vertrag mit der Ortsgemeinde.</p>
<p><u>Verkehr/Parkplätze</u></p> <p>Das Wohngebiet "Im Bolig" in dem wir auch wohnhaft sind, hat zurzeit noch eine zufriedenstellende Parkplatz Situation. Das Verkehrsaufkommen ist zurzeit akzeptabel für eine kleine Gemeinde, sodass auch Kinder im Wohngebiet spielen können. Durch den Bau weiterer vier Wohnblöcke mit 24 Parteien macht genau das, was das Wohngebiet ausgemacht hat zu Nichte. Stellen Sie sich mal vor die Bewohner des neuen Wohngebiets "Hainbach" möchten mit ihren Pkw in Richtung Ortskern fahren. Der Großteil der Bewohner werden natürlich den kürzesten Weg und somit durch die Kalmitstraße nehmen. Das Parken wird trotz Tiefgarage eine tägliche Herausforderung werden. Ein Haushalt hat des Öfteren mehr Autos wie Parkplätze in der Tiefgarage auch bekommen die Bewohner Besuch. Da fragen wir uns, wo</p>	<p>Bei der Trifelsstraße handelt es sich um eine Anliegerstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m und einem 1,5 m breiten einseitig angeordnetem Gehweg. Die Kalmitstraße ist gemäß Bebauungsplan „Nördlich Boligweg, 1. Änderung“ als Mischverkehrsfläche mit ebenfalls 5,5 m Breite ausgebaut. Die Kapazität einer als Mischverkehrsfläche ausgestalteten Wohnstraße von mindestens 4,5 m Breite wird in den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) mit <u>bis zu 400 Kfz pro Stunde</u> angegeben. Sowohl die Trifelsstraße als auch die Kalmitstraße können den – deutlich begrenzten – zusätzlichen Verkehr durch die Planung damit problemlos aufnehmen.</p>

<b>Stellungnahme 3: Zwei Bürger, ein Schreiben</b>	
<b>Schreiben vom 15.01.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>sollen die Pkw alle parken? In der Trifelstraße, in der Kalmitstraße? Sie können sich ja aktuell ein Bild mache und mal versuchen dort weitere fünf Pkw am Abend oder am Wochenende ordnungsgemäß zu parken. Daher sehen wir auch in diesem Bereich weitere Prüfung und Lösungen.</p>	<p>Die Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze wird in der „Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze der Ortsgemeinde Dudenhofen“ (Stellplatzsatzung) mit Rechtskraft vom 03.11.2017 abschließend und in Abhängigkeit von der jeweiligen Wohnungsgröße geregelt. Diese Satzung gilt für die gesamte Ortslage und regelt den Stellplatzbedarf der Wohngebäude abschließend. Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung ist in Bezug auf die bauliche Dichte oder den zu erwartenden Stellplatzbedarf nicht als ungewöhnlich zu bewerten. Für eine von der bestehenden Satzung abweichende Regelung zum Thema Stellplätze wird daher kein städtebaulicher Grund gesehen. Sollten die notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung in seltenen Fällen für den Besucherverkehr (z.B. Feiertage, Familienfeste etc.) nicht ausreichen, so ist es den betreffenden Besuchern grundsätzlich zuzumuten, auf öffentliche Parkplätze in der weiteren Umgebung bzw. in der Ortsmitte auszuweichen und von dort aus zu laufen. Dies trifft in gleicher Weise auch für die übrige Ortslage zu.</p>
<p><u>Lebensqualität</u></p> <p>Wir sind Bewohner eines Einfamilienhauses in der Kalmitstraße ■. Wir haben uns die deutlichen Mehrkosten auf uns genommen, da uns Lebensqualität wichtig ist. Diese Qualität, die wir also teuer bezahlen, wollen Sie uns nehmen. Wie würden Sie sich fühlen, wenn Sie aus ihrem Fenster schauen oder im Garten sind uns in unmittelbarer Nähe nun ein Mehrfamilienhaus direkt vor die Nase gesetzt bekommen. Wir sind der Meinung wer sich schon die Mehrkosten auf sich nimmt, hat sich somit etwas Qualität verdient. Genauso gehört Privatsphäre, die nun deutlich beschränkt wird zu der Qualität. Dies wird uns ebenfalls durch Ihr vorläufiges Bauvorhaben mit einem geringen Abstand von 7 Metern genommen. Die Grillfeier im Sommer kann zum Desaster werden, da aufgrund der dichten Bebauung die logische Folge Beschwerden von Nachbarn sein können, die sich durch Grillgeruch gestört fühlen. Weiter würden Sie uns mit der dichten Bebauung das natürliche Sonnenlicht nehmen. Die Kosten für das nun erforderliche Licht würden steigen. Wir leisten jeden Tag wichtige Arbeit als Krankenschwester und Polizist, wir arbeiten im Schichtdienst, sowie einige unserer weiteren Nachbarn, und daher ist uns die Ruhe ein wichtiger Aspekt. Durch Ihr vorläufiges Bauvorhaben, würde durch vier Mehrfamilienhäuser ein höheres Personen- und Verkehrsaufkommen automatisch für mehr Lärm sorgen.</p> <p>Wenn direkt an unserem Zaun ein Fußgängerweg geplant ist, dann könnten Sie die Situation entspannen, indem Sie für einen ausreichenden Sichtschutz sorgen, um unsere Privatsphäre zu respektieren.</p> <p>Wie Sie sehen würde dieser vorläufige Bebauungsplan</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung auf GRZ 0,3 begrenzt, die zulässige Gebäudehöhe ist – wie im östlich angrenzenden Baugebiet „Nördlich Boligweg“ auf maximal 11 m mit maximal II Vollgeschossen begrenzt. Aufgrund der gewählten Gestaltung mit begrüntem Flachdach ist statt des „Nördlich Bolig“ zulässigen ausgebauten Dachgeschosses ein Staffelgeschoss zugelassen. In Bezug auf die GRZ, Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Gebäudehöhe werden im Plangebiet keine höheren Werte zugelassen als auf den östlich angrenzenden Einzelhausgrundstücken des WA 1 des Bebauungsplans „Nördlich Boligweg, 1. Änderung“. Im Vergleich mit der Doppel- und Reihenhausbebauung im WA 2 des Bebauungsplans „Nördlich Boligweg, 1. Änderung“ fällt die zulässige GRZ mit 0,3 im Plangebiet sogar geringer aus. Die entstehende Varianz in Bezug auf die zulässigen Bauformen der geplanten Neubebauung bleiben im Verhältnis zu der östlich angrenzenden Bebauung im Baugebiet „Nördlich Boligweg“ in dem Rahmen, wie sie auch an anderen Stellen innerhalb der Ortslage von Dudenhofen vorzufinden ist. Eine sich daraus möglicherweise ergebende Einsehbarkeit zwischen den benachbarten Baugrundstücken entspricht dem Maß an sozialer Nähe, wie sie ebenfalls in einem dörflichen Wohngebiet allgemein vorzufinden und als üblich hinzunehmen ist. Durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist darüber hinaus sichergestellt, dass das nächstliegende Gebäude einen Abstand von mindestens 7 m zur Grundstücksgrenze und mindestens 11,5 m</p>

<b>Stellungnahme 3: Zwei Bürger, ein Schreiben</b>	
<b>Schreiben vom 15.01.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>ein großer Eingriff in unsere Wohnqualität sein. Und so wie es uns geht, geht es auch einigen weiteren Nachbarn.</p>	<p>zum Gebäude der Einwender einhält. Der Abstand zu den geplanten Gebäuden ist damit größer als zu dem aktuell im Plangebiet bestehenden Gebäude, das sich mit einer Gebäudehöhe von ca. 13,5 m im Abstand von rund 10 m westlich des Gebäudes der Einwender befindet.</p>
<p><u>Kapitalanlage</u> Durch den Kauf eines Grundstücks bzw. einer Immobilie steht auch immer der Bezug zur Kapitalanlage. Das Grundstück in der noch ruhigen Lage, die wir zurzeit noch innehaben, war aufgrund seiner Qualität um einiges teurer als andere Grundstücke in Dudenhofen. Zudem mindern Sie durch ihr Bauvorhaben den Wert unserer Immobilie bzw. der Kapitalanlage. Sie können sich ja vorstellen, dass das Interesse bei einem Haus mit einem direkten Blick auf ein Mehrfamilienhaus nicht so beliebt ist, wie zum Beispiel bei einer Bebauung Garten an Garten von Einfamilienhäusern. Weniger Interesse bedeutet dementsprechend auch gleich Wertminderung. Daher kommt die Frage auf, wer kommt für den entstandene Wertminderung auf? Sie, die Gemeinde? Welche Entschädigung haben Sie geplant?</p>	<p>Wie bereits dargelegt bewegt sich die Planung in Bezug auf die Gebäudekubatur und den Gebäudetyp im Rahmen der normalen Varianz benachbarter Flächen innerhalb einer Ortslage. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässige Gebäudehöhe der benachbarten Grundstücke sind sogar gleich. Ein städtebaulich relevanter Wertverlust ist daher nicht erkennbar. Die Logik der Einwender legt vielmehr nahe, dass sich die von ihnen zugeschriebene „Werthaltigkeit“ ihres Grundstücks zum nicht unerheblichen Teil aus der Nichtnutzung oder Mindernutzung des Nachbargrundstücks ergibt. Eine „Wertsicherung“ zulasten des Nachbarn erscheint in der Abwägung der Belange jedoch nicht angemessen.</p>
<p><u>Unverständnis</u> Als wir ihr Bauvorhaben gelesen haben, kamen einige Fragen auf. Warum gelten auf der anderen Seite des Zaunes nicht die gleichen Vorschriften wie für uns? Der Zaun stellt keine Trennung zu unserem Wohngebiet da. Es ist lediglich ein Eisenzaun, der 20 cm breit ist und kein Bach oder eine Straße oder ein Waldstück. Es ist daher als Eines zu sehen. Warum wird dort nach Beliebigen Hochhäuser (Mehrfamilienhäuser) gebaut? So zum Beispiel, haben wir nach 2 Vollgeschoss-Stockwerke angefragt, da wir zurzeit eine Kniestockerhöhung haben, wäre es eine Aufstockung von etwa 50 cm gewesen. Dies wurde jedoch abgelehnt, da es nicht ins Wohngebiet passen würde und die Vorschriften es nicht hergeben. Und siehe da, 7 Meter weiter setzt mach einfach noch ein weiteres Stockwerk drauf??? Macht das Sinn???</p>	<p>In der Ortsgemeinde Dudenhofen besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnraum, der gemäß den Zielen der Raumordnung vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung gedeckt werden soll. Aufgrund der ländlichen Struktur der Ortsgemeinde ist insbesondere das Angebot an Wohnungen eng begrenzt und unterrepräsentiert. Gleichzeitig können sich nicht alle Bevölkerungsgruppen das Wohnen im Eigenheim auf eigenem Grundstück leisten oder ziehen aus anderen Gründen die Wohnform einer Miets- oder Eigentumswohnung vor. Mit der vorgesehenen Planung kann auch für diese Bevölkerungsgruppen ein entsprechendes Angebot in der Ortsgemeinde Dudenhofen geschaffen werden. Gleichzeitig ist zu beachten, dass der Vorrang des flächen- und energiesparende Bauens und Wohnens in den letzten Jahren bei der Bewältigung des Klimawandels deutlich an Bedeutung gewonnen hat. Das Einfamilienhaus ist als eine in Bezug auf Energiebilanz und Flächenverbrauch ungünstige Siedlungsweisen unter diesen gewandelten Anforderungen und Rahmenbedingungen eher als „Luxusgut“ und nicht mehr als der städtebauliche „Standardfall“ zu bewerten. Wie bereits weiter oben dargelegt unterscheiden sich die geplante Bebauung in Bezug auf die vorgesehene Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet), die Gebäudehöhe (maximal 11 m) und die Bauweise (offene Bauweise mit Einzelhäusern) und das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3, II Vollgeschosse + Staffelgeschoss) nicht wesentlich</p>

<b>Stellungnahme 3: Zwei Bürger, ein Schreiben</b>	
<b>Schreiben vom 15.01.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
	<p>vom westlich angrenzenden Baugebiet „Nördlich Boligweg“. Die Varianz in Bezug auf die Gebäudeform bleibt in dem Rahmen, der für eine organisch gewachsene Ortslage typisch und auch an anderen Stellen innerhalb von Dudenhofen vorzufinden ist.</p>
<p>Ebenso wurde eine Bebauung der Garage (ohne Dach und hohen Wänden) zur Terrasse untersagt. Zuvor wurde mir geraten die Einwilligung beim Nachbarn (Privatsphäre) einzuholen. Dieser stimmte zu, der Bau wurde dennoch von der Gemeinde untersagt. 7 Meter weiter soll eine Penthouse Wohnung geben und natürlich mit einer Dachterrasse. Wir sind an dem Punkt angekommen, an dem die Nachvollziehbarkeit einfach nicht mehr da ist.</p> <p>Diese Aspekte sind mit dem logischen Menschenverstand tatsächlich nicht nachvollziehbar. Wir würden gerne die rechtliche Seite überprüfen lassen.</p>	<p>Gemäß § 8 Abs. 5 Satz 1 LBauO bleiben Balkone (als solcher ist auch die Dachterrasse auf einer Garage zu bewerten) bei der Bemessung der Tiefe der Abstandsfläche nur außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze müssen sie zudem mindestens 2 m entfernt bleiben. Darüber hinaus werden Balkone und Terrassen, die die mit dem Hauptgebäude baulich verbunden sind (anders als die bereits bestehende Garage) bei der Berechnung der GRZ als Teil des Hauptgebäudes bewertet.</p> <p>Mit der Umgestaltung des Garagendachs zum Balkon bzw. zur Dachterrasse würde vermutlich der bauordnungsnotwendige Mindestabstand von 2 m zum Nachbarn nicht eingehalten und / oder die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ für Hauptgebäude überschritten, so dass der Bauantrag abgelehnt werden musste. Die Ablehnung des Bauantrags der Einwender steht damit in keinem sachlichen Zusammenhang zur Planung auf der angrenzenden Fläche. Die Abstandsregelungen des Bauordnungsrechts sowie die Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans (bzw. bis zur Rechtskraft eines Bebauungsplans die sogenannte Planersatzregelung des § 34 BauGB) sind auch im Plangebiet entsprechend einzuhalten und dürfen nicht zu einem späteren Zeitpunkt nach Belieben durch Anbauten überschritten werden.</p> <p>Unabhängig von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans steht den Einwendern der Klageweg offen, um klären zu lassen, ob die Genehmigung ihres Bauvorhabens zu Unrecht versagt wurde.</p>
<p><u>Resümee</u></p> <p>Wir möchten nicht gegen die Bebauung angehen, wir möchten das Vorgeschlagene aufgrund unserer oben genannten Sicht hinterfragen und bitten gleichzeitig um erneuter Prüfung. Auf dem Bauplan ist zu erkennen, dass Sie die Wohnhäuser in unmittelbarer Nähe an die vorhandenen Grundstücke mit Einfamilienhäusern bauen wollen und weiter hinten in Richtung REWE optisch mehr Abstand lassen. Gegen einen Hochwasserbereich kann man baulich sicherlich vorgehen. Zutreffender ist natürlich an den bestehenden Grundstücken mit Einfamilienhäusern das selbige anzubauen (Garten an Garten). Weiter hinten in Richtung REWE können dann mit Abstand 1-2 Mehrfamilienhäuser gebaut werden. So hätte man weniger Personen und Verkehr in dem Wohngebiet und könnte somit die Probleme im Bereich Verkehr und Parken reduzieren.</p>	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine zusammenhängende Fläche, die im Rahmen der Nachverdichtung durch eine geordnete und mäßig verdichtetete Bebauung mit insgesamt vier Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage bebaut werden soll. Eine weitere kleinräumliche Teilung des Plangebiets in einen mit Einfamilienhäusern und einen mit Mehrfamilienhäusern bebauten Teil würde einerseits einen deutlich erhöhten Aufwand an öffentlicher Erschließung nach sich ziehen und andererseits die nachbarliche Situation zu den Einwendern nicht wesentlich verändern. Auch für eine Einfamilienhausbebauung wäre eine moderne Gestaltung mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss und maximal zwei Wohnungen je Gebäude angemessen. Um eine sinnvolle Nutzung der be-</p>

<b>Stellungnahme 3: Zwei Bürger, ein Schreiben</b>	
Schreiben vom 15.01.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>Eine geringere Bebauung würde der Umwelt und Natur zugutekommen. Der Erhalt der großen Bäume wäre dabei wichtig.</p> <p>Dass Sie mit ihrem Bauvorhaben ein ganzes Wohngebiet "Im Bolig" unzufrieden machen würden, haben Sie bereits an dem Schreiben und den dazugehörigen gesammelten Unterschriften der Nachbarschaft gesehen. Daher bitten wir Sie, denken Sie doch mal an ihre Anwohner und Bürger, lassen Sie uns weiterhin glücklich in Dudenhofen sein und zeigen Sie Stärke und dass Sie für uns da sind!</p>	<p>grenzten Baufläche zu gewährleisten wäre jedoch zu erwarten, dass die Gebäude in ähnlicher Höhe als Einfamilienhäuser deutlich näher an die östlichen Plangebietsgrenze heranrücken und einen Garten zur sonnigen Süd- oder Westseite ausbilden.</p> <p>In der Summe wären durch einen teilweisen Verzicht auf Mehrfamilienhäuser ein deutlicher Preisanstieg des entstehenden Wohnraums sowie eine deutlich schlechtere Ökobilanz zu erwarten. In der Abwägung der Belange erscheint dies nicht angemessen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>In einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird der Vorhabenträger zur Neupflanzung von mindestens 35 standortgerechten und heimischen Laubbäumen der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm verpflichtet. Die Baumpflanzungen sind vorzugsweise innerhalb des Plangebiets oder – soweit dies nicht möglich oder zweckmäßig erscheint – an anderer seitens der Ortsgemeinde Dudenhofen zu bestimmender Stelle innerhalb der Ortsgemeinde vorzunehmen.</b></p> <p><b>Im Übrigen hält die Ortsgemeinde an der Planung fest.</b></p>	

<b>Stellungnahme 4: Ein Bürger</b>	
Schreiben vom 17.01.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>Ich bin direkter Anwohner an dem geplanten "Wohnpark am Hainbach". Die nachbarschaftliche Interessengemeinschaft hat schon eine Stellungnahme zu dem Vorhaben abgegeben, meine persönliche, ausführliche erhalten Sie in Kürze. Ein Nachbar, der auf dem Bauamt war, hat erfahren das es dem neuen Eigentümer wohl auch schon ohne genehmigten Bebauungsplan erlaubt sei die ganzen alten Bäume zu fällen.</p> <p>Ich bitte Sie sich dafür einzusetzen, dass damit gewartet wird bis die endgültigen genehmigten Pläne vorliegen. Es wäre zu schade und ein großer Verlust für Natur und Anwohner wenn die uralten Bäume vor schnell gefällt werden bevor Tatsachen geschaffen sind.</p> <p>Für Ihre Mühe bedanke ich mich im Voraus. Eine Abschrift hiervon lasse ich dem Bürgermeister zukommen.</p>	<p>Bei der Fläche des Plangebiet selbst sowie den vorhandenen Bäumen handelt es sich um privates Eigentum mit dem der Eigentümer – im Rahmen der geltenden Gesetze – nach eigenem Willen verfahren darf.</p> <p>Zu den beachtenden Gesetzen gehören unter anderem die in § 44 Bundesnaturschutzgesetz verankerten Regelungen zum Artenschutz, die auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten sind. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher ausschließen zu können, wurde bereits frühzeitig ein artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt, das seit Oktober 2020 vorliegt.</p> <p>Zum Schutz heimischer Vogelarten wird seitens des Gutachters darin die Vermeidungsmaßnahme formuliert, dass notwendige Rodungsmaßnahmen ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. / 29. Februar durchzuführen sind. Eine weitergehende Baumschutzsatzung besteht in der Ortsgemeinde Dudenhofen nicht.</p> <p>Die entsprechenden Rodungsmaßnahmen wurden daher – unter Beachtung des Artenschutzes, jedoch ohne vorherige Information der Ortsgemeinde und der Verwaltung – bereits durchgeführt. Die Fällung der Bäume im laufenden Bebauungsplanverfahren kam damit zwar für die Ortsgemeinde überraschend und unerwartet, ist jedoch rechtlich nicht zu beanstanden. Für den Ortsbürgermeister und für die Verwaltung bestand keine Rechtsgrundlage, auf</p>

<b>Stellungnahme 4: Ein Bürger</b>	
Schreiben vom 17.01.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
	deren Basis gegen die Beräumung hätte vorgegangen werden können. Eine wesentlich unrechtmäßig angeordnete Baueinstellung seitens des Bürgermeisters oder Beigeordneten hätte nicht dauerhaft aufrechterhalten werden können und hätte – im Fall nachgewiesener Mehrkosten – gegebenenfalls Schadenersatzpflichten der Gemeinde ausgelöst.
<b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>	

<b>Stellungnahme 5: Ein Bürger</b>	
Schreiben vom 05.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>Im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplans zum Planverfahren „Wohnpark am Hainbach“ übersende ich Ihnen nachfolgend meine Stellungnahme und Anregungen.</p> <p>Aufgrund der geplanten Dimension und Ausführung des Bauvorhabens ist es für mich unverständlich und nicht nachvollziehbar, dass von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wurde.</p>	<p>Das Plangebiet zeigt sich aktuell als bereits mit einem Villengebäude und den zugehörigen Nebenanlagen bebauten privaten Wohngrundstück. Das Bestandsgebäude steht allerdings bereits seit Jahren leer und entspricht in Ausgestaltung und Ausstattung bei weitem nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine moderne Wohnnutzung.</p> <p>Städtebaulich handelt es sich bei dem Plangebiet damit um eine klassische Zielfläche der innerörtlichen Nachverdichtung. Ausgehend von dem Grundsatz der Regionalplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie unter Beachtung des 30-ha Zieles der Bundesregierung zur Vermeidung und Begrenzung des Flächenfraßes soll der bestehende Bedarf an Wohnfläche vorrangig durch die Nutzung derartiger Bauflächen innerhalb der bestehenden Ortslage gedeckt werden, um die weitere Ausdehnung der Siedlung in den bisherigen Außenbereich zu vermeiden. Die Aufstellung des für eine geordnete Bebauung erforderlichen Bebauungsplans erfolgt daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB</p> <p>Wie in Kapitel 2.2 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt, da</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt</li> <li>• der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.</li> <li>• keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen</li> <li>• keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-</li> </ul>

<b>Stellungnahme 5: Ein Bürger</b>	
<b>Schreiben vom 05.02.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
	<p>Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.</p> <p>Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.</p>
<p>Die am 1. und 2. Februar 2021, also vor Abschluss der Offenlegungsfrist, durchgeführte Rodung des schützenswerten Baumbestandes, zeigt jetzt einmal mehr, dass den Behörden jegliche Grundlage genommen wurde, umweltrelevante Aspekte im Rahmen eines regulären Planverfahrens im Vorfeld vorzubringen.</p> <p>Dem Fachbeitrag Artenschutz ist zu entnehmen, dass mindestens fünf Begehungen im Jahresverlauf empfohlen werden. Da jedoch nur eine einzige Aufnahme im Mai 2020 – mitten in der Vegetationsphase – stattgefunden hat, hätte zumindest vor der Rodung im Winterhalbjahr eine weitere Prüfung stattfinden müssen, um ein eventuelles Vorkommen von schützenswerten Arten auszuschließen. Aufgrund der zügig durchgeführten Rodung, und entgegen dem Rodungsplan, ist anzunehmen, dass eine weitere Aufnahme bewusst vermieden werden sollte. Zudem zeigt der generelle Verzicht auf die Erstellung eines qualifizierten Umweltgutachtens, dass Natur- und Umweltaspekten im Rahmen des Planverfahrens ein geringer Stellenwert beigemessen wird.</p> <p>Leider wurden durch die Rodung unumkehrbare Fakten geschaffen. Man kann nur hoffen, dass das Bauvorhaben jetzt kritisch hinterfragt wird sowie Bauausführung und planungsrechtliche Festsetzungen nochmals grundsätzlich überarbeitet werden, damit einer ortsüblichen Bebauung und den Maßgaben an den Natur- und Umweltschutz doch noch Rechnung getragen wird.</p>	<p>Die Aussage zum Fachbeitrag Artenschutz bezieht sich offensichtlich auf die Untersuchung des Plangebiets auf artenschutzrechtlich geschützte Fledermausarten. Gemäß DIETZ &amp; SIMON (2005) werden mindestens fünf Begehungen im Jahresverlauf empfohlen, um einen möglichst vollständigen Überblick über das Artenspektrum und die Habitatnutzung zu erhalten. Wegen der unterschiedlichen jahreszeitlichen Aktivitätsphasen der Fledermäuse, können bei weniger als fünf Begehungen in der Regel nicht alle Fledermausarten und nicht alle Formen der saisonalen Habitatnutzung erfasst werden. Es sollte im Regelfall deshalb je mindestens eine Begehung zur Zugzeit im Frühjahr und Spätsommer/Herbst erfolgen, mindestens eine Begehung zur Wochenstubezeit und eine bis zwei Begehungen in der Nachsäugephase (einschl. spätsommerliches Schwärmen und Beginn der Herbstbalz).</p> <p>Da nach Aussage des Gutachters keine projektbedingten Auswirkungen auf das Zuggeschehen von Fledermäusen zu erwarten sind, wurde im vorliegenden Fall eine Übersichtserfassung mit zwei Begehungen (Wochenstubezeit und Nachsäugephase) als ausreichend betrachtet. Dies wird seitens des Gutachters so im Text des Gutachtens erläutert und sachlich nachvollziehbar dargelegt. Die Verwaltung sieht daher keine Notwendigkeit die sachliche Bewertung des Gutachters anzuzweifeln.</p>
<p>In Dudenhofen ist die Wohnbebauung geprägt von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Selbst bei der Umwandlung des ehemaligen Walter-Produktionsgebäudes in ein mehrstöckiges Wohnhaus, wurde der traditionellen Bauausführung mit Sattel-/Giebeldach Rechnung getragen. Beim Umbau wurde größtenteils die Giebeldachausführung erhalten sowie das Erscheinungsbild in das Gesamtbild von Dudenhofen integriert.</p> <p>Im Plangebiet sind aktuell vier quadratische „Blöcke“ geplant, die in Dimension und Ausführung in keiner Weise im Einklang mit der ortsüblichen Wohnbebauung stehen. Die geplanten vier „Blöcke“ fügen sich in keiner Weise in das dörfliche Bild oder in das Bild des angrenzenden Wohngebiets ein und würden einen regelrechten Fremdkörper im Ort bilden. Im aktuellen Bebauungsplan ist eine Gebäudehöhe von bis zu 11 m (3 Stockwerke) ohne die Vorgabe eines Sattel-/Giebeldaches vorgesehen. Wegen der massiven Ausführung würden die Gebäude weithin sichtbar sein und sich in Gestalt und Ausführung nicht in das bestehende</p>	<p>Anders als von Einwender dargelegt orientierten sich die Festsetzungen des Bebauungsplans in erheblichem Umfang an dem westlich angrenzenden Bebauungsplan „Nördlich Boligweg, 1. Änderung“.</p> <p>Die Festsetzung zur Art der Baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3, Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis maximal 0,7, maximal II Vollgeschosse, Gebäudehöhe maximal 11,0 m) zur Bauweise (offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig) sind in gleicher oder ähnlicher Weise auch im angrenzenden Bebauungsplan „Nördlich Boligweg, 1. Änderung“ zu finden. Für Reihemittelhäuser ist hier nicht nur eine Überschreitung der GRZ bis 0,7, sondern auch eine GRZ für Hauptgebäude bis 0,5 zulässig. Städtebauliche Vorbilder für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern finden sich im Umfeld des Plangebiet in Form der geschlossenen Riegelbebauung an der Raiffeisenstraße sowie in Form freistehenden Mehrfamilienhäuser Boligweg Nr. 5 A</p>

<b>Stellungnahme 5: Ein Bürger</b>	
<b>Schreiben vom 05.02.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>Gesamtbild von Dudenhofen einfügen. Im Fall einer Realisierung des vorliegenden Planentwurfs, würde dies den dörflichen Charakter mit vorwiegend Giebel-/Satteldach-Häusern konterkarieren. Ferner könnte dieser Baustil für weitere Wohnbauprojekte und zukünftige Planungen als Vorlage dienen und somit mittel- bis langfristig das dörfliche Erscheinungsbild gravierend negativ verändern. Daher sollte der Bebauungsplan überarbeitet und die Dachausführung als Giebel-/Satteldach vorgegeben werden.</p>	<p>und 5 B direkt östlich des Plangebiet mit jeweils 3 Wohnungen sowie der Gebäude Boligweg Nr. 11 und 13 mit 6 und 8 Wohnungen.</p> <p>Die Abweichungen zwischen den benachbarten Plangebieten in Bezug auf die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässige Dachform bewegen sich dabei im Rahmen der Varianz, die innerhalb einer organisch gewachsenen Ortslage üblich ist.</p> <p>Mit der Festsetzung von begrünten Flachdächern wird dabei insbesondere die kleinklimatisch positive Wirkung der festgesetzten Dachbegrünung sowie der Einfluss der Dachbegrünung als Rückhaltefläche und Fläche zur Verdunstung zur Beibehaltung des natürlichen Wasserkreislaufs höher bewertet als die begrenzte Wirkung der modernen Dachform auf das Ortsbild. Aufgrund der versteckten und nur von wenigen untergeordneten Straßen einsehbaren Lage des Plangebiets ist die Wirkung der begrünten Flachdächer auf die Dachlandschaft der Ortslage ohnehin deutlich begrenzt.</p> <p>Insbesondere bei Betrachtung der großflächigen und ebenfalls mit Flachdächern versehenen Bebauung der weiteren Teile des Walter-Geländes westlich des Hainbachs erscheinen die vorgesehenen Baustrukturen im Plangebiet eher unproblematisch.</p>
<p>Ebenso sollte die Anzahl der geplanten Gebäudekomplexe auf maximal drei Einheiten begrenzt werden, um einer Überbauung vorzubeugen und Flächen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu ermöglichen. Hierzu wird im nachfolgenden im Detail eingegangen.</p>	<p>Durch die festgesetzte Begrenzung der GRZ auf 0,3 ist das Maß der baulichen Nutzung bereits auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt. Eine Verringerung der GRZ oder der überbaubaren Grundstücksfläche ist auch zur Sicherstellung der Niederschlagswasserbewirtschaftung nicht erforderlich. Auf dieses Thema wird im nächsten Punkt noch detaillierter eingegangen.</p>
<p>In der textlichen Festsetzung ist unter „C. Hinweise Punkt Niederschlagswasserversickerung“ aufgeführt, dass das Niederschlagswasser vorrangig ortsnah versickert werden soll, gemäß der Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt, vor Ableitung.</p> <p>Dem vorliegenden B-Plan ist zu entnehmen, dass diesem Grundsatz nicht einmal ansatzweise Rechnung getragen wird. Im B-Plan wurden keine Flächen für Versickerung oder Rückhaltesysteme vorgesehen oder ausgewiesen, so dass davon auszugehen ist, dass diese Möglichkeiten von vornherein ausgeschlossen werden sollen.</p> <p>Bereits aus anderen rechtskräftige Bebauungsplänen „Links der Berghäuser Straße“, „In den dreißig Morgen“ und „Carl-Zimmermann-Str. 18“ ist hinreichend bekannt, dass das bestehende Kanalnetz längst an seiner Kapazitätsgrenze angekommen ist und eine weitere Einleitung von Niederschlagswasser in das bestehende damit Kanalnetz ausscheidet. Aus diesem Grund wurden in die vorgenannten Bebauungspläne entspre-</p>	<p>Der Anregung wurde zwischenzeitlich insoweit Rechnung getragen, als dass ein Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan erarbeitet und mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz als zuständiger Fachbehörde abgestimmt wurde.</p> <p>Das auf den privaten Grundstücksflächen des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser wird demnach innerhalb der privaten Baufläche auf den begrünten Flachdächern sowie in Mulden dezentral gesammelt, zurückgehalten und Versickert bzw. zur Verdunstung gebracht. Der als Grünfläche festgesetzte Randbereich bis zum Abstand von 10 m zum Hainbach wird dabei nicht als Versickerungsfläche in Anspruch genommen. Durch die großflächige und mindestens extensive Dachbegrünung wird insbesondere die Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers als wesentliche Komponenten des natürlichen Wasserkreislaufs in die vorgesehene Entwässerungskonzeption einbezogen. Für</p>

<b>Stellungnahme 5: Ein Bürger</b>	
<b>Schreiben vom 05.02.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>chende textliche Festsetzungen für eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers sowie explizit ausgewiesene Flächen für die Versickerung bewusst aufgenommen. Ebenso ist aus dem Bebauungsplanverfahren „In den dreißig Morgen“ bereits bekannt, dass einer Einleitung von Niederschlagswasser in den dort angrenzenden Speyerbach, seitens der SGD Süd nicht zugestimmt wurde. Zudem wurde seitens der SGD Süd die Auflage zur Erstellung einer Entwässerungsplanung und eines Entwässerungskonzepts vorgegeben, welches frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle WAB Neustadt abzustimmen ist. Ebenso ist im B-Plan „In den dreißig Morgen“ aufgeführt, dass der vorgegebene Gewässerrandstreifen entlang des Speyerbachs dauerhaft freizuhalten ist.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorgenannten Erfahrungswerte und Vorgaben ist es unverständlich, dass diese bereits hinlänglich bekannten kritischen Punkte im Bebauungsplan „Wohnpark am Hainbach“ überhaupt nicht gewürdigt oder gar berücksichtigt werden.</p> <p>Nachdem im Bebauungsplanentwurf „Wohnpark am Hainbach“ weder Flächen für die Versickerung oder Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgehalten sind, sowie der hinreichenden Wahrscheinlichkeit, dass seitens der SGD Süd einer Einleitung von Niederschlagswasser in den Hainbach nicht zugestimmt wird, ist eindeutig zu erkennen, dass mit dem B-Plan-Entwurf gezielt die Einleitung des Niederschlagswassers in das bestehende Kanalnetz forciert wird.</p> <p>Um einer drohenden Überlastung des bestehenden Kanalnetzes in Dudenhofen vorzubeugen, ist es daher zwingend erforderlich, den Bebauungsplan zu überarbeiten. Im Vorfeld einer Genehmigung ist ferner die Stellungnahme der SGD Süd einzuholen. Sollte einer Einleitung des Niederschlagswassers in den Hainbach sowie einer Unterschreitung des Gewässerrandstreifens von 10 m nicht entsprochen werden, ist der Bebauungsplan zwingend zu überarbeiten und eine Versickerung oder Rückhaltung des Niederschlagswassers flächenmäßig im Plangebiet vorzuhalten. Hierzu ist die Erstellung einer Entwässerungsplanung und eines Entwässerungskonzepts vorzunehmen, welches durch die SDG Süd zu genehmigen ist.</p> <p>Im Einzelnen sind im Vorfeld des weiteren Planverfahrens folgende Sachverhalte zu klären:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Erstellung eines Entwässerungskonzepts mit zugehöriger Planung sowie Nachweis, dass die anfallenden Regenmengen (Starkregen) im Plangebiet ohne Schäden aufgenommen und versickert werden können</li> <li>Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens inkl. zur Problematik der Versickerung des Niederschlagswassers</li> <li>Überarbeitung des Bebauungsplans und Ausweisung von Flächen zur Versickerung oder Rückhalte-</li> </ol>	<p>längere Starkregenereignisse ist ein Notüberlauf in die nördlich des Plangebiets bereits bestehende Mulde vorgesehen.</p> <p>Das Niederschlagswasser der Trifelsstraße wird – wie bereits im Bebauungsplan „Nördlich Boligweg“ vorgesehen – in die Mulde nördlich des Plangebiets eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht. Die Mulde kann das anfallende Wasser problemlos aufnehmen.</p> <p>Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal der Trifelsstraße oder eine direkte Einleitung in den Hainbach ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Die genaue Ausgestaltung der Entwässerung liegt dabei in der Verantwortung des Bauherrn. Die schadlose Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen und die notwendige wasserrechtliche Genehmigung rechtzeitig vor Baubeginn in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Eine städtebauliche Notwendigkeit die Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers im Bebauungsplan zeichnerisch zu fixieren, wird jedoch nicht gesehen.</p> <p>Den Anregungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist damit - soweit es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens möglich und zweckmäßig ist – bereits Rechnung getragen.</p> <p>Auch der gewünschte Hinweis zur wasserdichten Ausführung von Kellern ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</p>

<b>Stellungnahme 5: Ein Bürger</b>	
Schreiben vom 05.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
systemen für Niederschlagswasser d. Aufnahme von Hinweisen sowie Vorgabe von Schutzmaßnahmen (wasserdichte Kellerausführung), um Schäden durch Versickerungswasser vorzubeugen.	
<b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Die Ortsgemeinde hält an der bestehenden Planung fest.</b>	

<b>Stellungnahme 6: Zwei Bürger, ein Schreiben</b>	
Schreiben vom 05.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>Wir, [REDACTED] haben uns vor ein paar Jahren ein schönes, bescheidenes Einfamilienhaus auf dem Grundstück mit der Pl.-Nr. [REDACTED]. Bebauungsplan Nördlich Boligweg, gebaut. Wir hatten dieses Grundstück ganz bewusst wegen seiner einzigartigen und eigentlich traumhaft schönen Lage gewählt. Wir und unser zweijähriger Sohn blicken vom Wohnzimmer und der Terrasse überwiegend in den wunderbar angelegten Park des nunmehr mit vier großen Gebäuden (jeweils 7 Wohneinheiten) zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks mit der Pl.-Nr. 429/2. Die Lichtverhältnisse sind optimal (morgens aufgehende Sonne - Hausvorderseite - und abends untergehende Sonne im rückwärtiger Bereich. Wir waren beim Kauf schon sehr davon überzeugt, dass die Anlagen auf dem „Waltergrundstück“ in ihrem Bestand voll und ganz erhalten bleiben bzw. allenfalls einmal auf den aktuellen Stand der Anforderungen gebracht bzw. ggf. in etwa gleicher Art und Größe wieder aufgebaut werden würde. Das gesamte Villengrundstück befindet sich in einem altersgerechten Zustand. Die Außenanlagen werden von einem Hausmeister gepflegt und die Heizung läuft, die Rolladen werden täglich bedient. So wird sicherlich kein Gebäude behandelt, wenn geplant ist, es abzureißen. Nein, so wird eine Anlage behandelt, wenn angedacht ist, sie wieder mit einer Familie zu bewohnen oder allenfalls zu renovieren. Jedenfalls konnten wir nicht mit der Errichtung eines derartigen Häuserkomplexes rechnen, der uns auch durch die nahe Grenzbebauung Licht vom Haus und Terrasse nimmt.</p> <p>Unabhängig von der Ihnen bereits vorliegenden Stellungnahme von Anwohnern der Trifels-/Kalmitsstraße und dem Boligweg, welche wir natürlich auch unterzeichnet haben, bringen wir im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplans „Wohnpark am Hainbach“ weitere nachfolgende Bedenken. Anregungen und Einwendungen vor:</p> <p><b>A) Aufhebung des Feststellungsbeschlusses:</b> Gem. der Begründung zum Bebauungsplan des Planungsbüros PISKE soll die vorhandene Villa abgerissen und durch eine zeitgemäßere Wohnbebauung mit vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils sieben Wohnun-</p>	<p>Bei dem Bestandsgebäude im Plangebiet handelt es sich um eine bereits seit Jahren leerstehende Fabrikantenvilla aus dem Baujahr 1936 im Zusammenhang mit der ebenfalls bereits seit Jahren abgewickelten Fa. Walter. Das Gebäude weist einen erheblichen Sanierungsstau auf und entspricht in Bezug auf Bausubstanz, Raumprogramm und technischer Ausstattung (Wärmedämmung, Heizung, Haustechnik etc.) bei weitem nicht mehr den modernen Anforderungen eines Einfamilienhauses, geschweige denn den Anforderungen eines Villengebäudes für den gehobenen Bedarf bzw. Anspruch.</p> <p>Eine Nachnutzung des aktuell faktisch brachgefallenen Grundstücks ist im Rahmen der sparsamen Bodennutzung sowie des regionalplanerischen Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ angesichts des Wohnraumbedarfs in Dudenhofen städtebaulich geboten. Insbesondere der bereits in den Bebauungsplänen „Nördlich Boligweg“ und „Nördlich Boligweg, 1. Änderung“ dargestellte Erschließungsansatz durch den damals noch nicht hergestellten westlichen Ast der Trifelsstraße deutet eine spätere bauliche Nutzung bereits an. Das Vertrauen der Einwander auf den dauerhaften Erhalt einer parkähnlich gepflegten Brachfläche in privatem Eigentum erscheint daher insbesondere in Anbetracht des aktuellen Wohnraumbedarfs sowie der baulichen Entwicklung im Umfeld objektiv nicht angemessen.</p>
	Zu 1.: In Dudenhofen besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnraum. Dabei ist gerade das Angebot an Wohnungen für Personengruppen, die sich das Wohnen im Eigenheim / Einfamilienhaus nicht leis-

<b>Stellungnahme 6: Zwei Bürger, ein Schreiben</b>	
<b>Schreiben vom 05.02.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>gen ersetzt werden. Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnungen entspreche diese Planung den Zielen der Ortsgemeinde für die Weiterentwicklung der Fläche im Ortskern.</p> <p>Bereits zu diesen Aussagen haben wir viele Bedenken bzw. Fragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Besteht eine nachgewiesene Nachfrage für 28 wohl recht große und damit teure Wohneinheiten?</li> <li>2. Warum wird der evtl. Bedarf nicht vorrangig durch die im Ortskern vorhandenen sofort bebaubaren Grundstücke gedeckt? Gerne listen wir einmal die in der Ortslage baureifen Grundstücke auf.</li> <li>3. Innerhalb anderer rechtskräftiger Bauleitpläne (z. B. Hofgraben) sind ebenfalls noch viele Grundstücke unbebaut.</li> <li>4. Was ist mit den wohl mehr als 70 Bauplätzen im rechtskräftigen Bebauungsplan „In den dreißig Morgen“?</li> <li>5. Große Brachflächen zwischen der Carl-Zimmermann-Straße, Landauer-Str. und Killianstraße sind doch wohl ebenfalls zur Bebauung vorgesehen oder?</li> </ol>	<p>ten können oder aus anderen Gründen (Alter, Lebenssituation, etc.) nicht möchten aufgrund der ländlichen Struktur der Ortsgemeinde in Dudenhofen deutlich begrenzt. Nach Aussage des Grundstückseigentümers im Plangebiet hat die Berichterstattung in der lokalen Presse bereits zu einer erheblichen Zahl an Wohnungsanfragen geführt. Der Bedarf ist damit offensichtlich gegeben.</p> <p>Zu 2., 3., 4. und 5.: Die seitens der Einwender genannten Baulücken befinden sich – wie das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans auch - alle im privaten Eigentum. Die Ortsgemeinde hat damit keinen Einfluss darauf ob bzw. wann die Eigentümer von bestehendem Baurecht Gebrauch machen. Im Neubaugebiet „In den dreißig Morgen“ hat die Ortsgemeinde zwar eigene Fläche und damit die Möglichkeit, Bauplätze zu vergeben. Die Anzahl der Bewerber auf diese Bauplätze übersteigt das Angebot jedoch bei weitem.</p> <p>Eine Bebauung des Blockinnenbereichs zwischen Carl-Zimmermann-Straße, Landauer-Str. und Killianstraße ist nicht konkret geplant. Darüber hinaus handelt es sich hierbei ebenfalls um die intensiv begrünte und von großen Bäumen überstandenen Gartenflächen der straßenseitigen Bebauung. Die ökologische und kleinklimatische Situation ist der im Plangebiet mindestens vergleichbar, wenn nicht aufgrund der dichten straßenseitigen Bebauung in Killianstraße und Landauer Straße sogar etwas prekärer. Die Erschließungssituation und Eigentümerstruktur ist deutlich schwieriger als im Plangebiet.</p> <p>Wie bereits dargelegt besteht in Dudenhofen ein erheblicher Bedarf an Wohnungen der im Bestand aktuell nicht gedeckt werden kann. Die Bebauung weiterer Baulücken wäre daher durchaus wünschenswert, ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Grundsätzlich steht es jedoch jedem bauwilligen Grundstückseigentümer frei, mit einem Bauantrag oder Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans auf die Ortsgemeinde zuzugehen. Dies hat der Eigentümer des Plangebiets getan.</p> <p>Das Plangebiet zeigt sich aktuell als brachgefallene Fläche im direkten Umfeld des Ortszentrums mit Lebensmittelmärkten, Sparkasse und Apotheke. Sobald der bereits im Bebauungsplan „Östlich der Raiffeisenstraße“ vorgesehene Fußweg vom Ende der Trifelsstraße bis zum Rewe-Parkplatz hergestellt ist, sind die Lebensmittelmärkte sowie das weitere Ortszentrum Dudenhofen mit Rathaus, Gemeindehalle und Kirche vom Plangebiet aus in wenigen Schritten bzw. wenigen Minuten Fußweg erreichbar. Das Plangebiet befindet sich damit in räumlich und funktional ähnlicher Lage wie die Mehrfamilienhäu-</p>

<b>Stellungnahme 6: Zwei Bürger, ein Schreiben</b>	
<b>Schreiben vom 05.02.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
	ser ab der Raiffeisenstraße oder das Seniorenzentrum. Die Fläche erscheint daher auch für den Bau von Mehrfamilienhäusern geeignet.
<p>6. Wir fragen uns schon, ob es somit wirklich ein Ziel der Ortsgemeinde sein kann, für nur ein einziges Grundstück einen Bebauungsplan aufzustellen, eine kleine Luftoase und Biotop mitten im Ort zu zerstören, eine gepflegte Parkanlage zu vernichten, sehr alte Bäume zu fällen, über 3.000 m<sup>2</sup> zusätzlich zu versiegeln, obgleich viele andere Grundstücke sofort bebaubar wären ohne zusätzliche Flächenversiegelung.</p> <p>7. Mit einer derartigen Festsetzung einer Bebauung für das Villengrundstück entsteht doch automatisch auch ein Anspruch für eine solche Bebauung für das zweite Villengrundstück.</p> <p>8. Auf Sicht gesehen bzw. für eine wirklich geordnete Bebauung wäre doch dieses zweite Grundstück in einen Plan einzubeziehen. Die heutigen Eigentümer wollen dies offenbar nicht, sondern haben sich der Interessengemeinschaft angeschlossen. Sie würden von dem geplanten Vorhaben noch wesentlich stärker beeinträchtigt werden als wir.</p> <p>9. So ein Gesamtplan erstellt werden würde, wäre auch die Erschließung, z. B. über den jetzigen Privatweg (Verbreiterung) oder über die Speyerer-Str. vorzunehmen.</p>	<p>Zu 6.: Wie bereits dargelegt besteht in Dudenhofen ein erheblicher Bedarf an Wohnraum, auch in Form von Wohnungen. Aufgrund der Ziele der Raumordnung (Innen- vor Außenentwicklung, Vermeidung) soll der benötigte Wohnraum vorrangig durch die Nachverdichtung und Nutzung von bisher ungenutzten oder mindergenutzten Flächen innerhalb der bebauten Ortslage geschaffen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine solche brachgefallene Fläche und der Eigentümer hat ein städtebaulich verträgliches Konzept zur Bebauung vorgelegt mit dem einerseits benötigter Wohnraum geschaffen wird und andererseits aufgrund der kompakten Bauweise und der Verwendung begrünter Flachdächer und einer begrünter Tiefgarage die Versiegelung sowie der Eingriff in das Mikroklima begrenzt werden kann.</p> <p>Soll stattdessen eine private, bereits als Wohnbaufläche genutzte Grundstück dauerhaft einer gemeindlichen Nutzung als „Biotop und Luftoase“ unterworfen werden und damit eine innerhalb der Ortslage angemessene bauliche Nutzung unterbunden werden, so handelt es sich dabei um einen enteignungsgleichen Eingriff in das private Eigentum. Die Ortsgemeinde stünde in diesem Fall in der Pflicht, die Fläche zum entsprechenden Marktpreis zu erwerben. Dies liegt nicht innerhalb der finanziellen Möglichkeiten der Ortsgemeinde. Der Einwander sei an dieser Stelle daran erinnert, dass auch die Flächen des Baugebiets Nördlich Boligweg vor der Erschließung und Bebauung als unbebaute Freifläche zur Durchlüftung der Ortslage beigetragen hat.</p> <p>Zu 7. und 8.: Das südlich angrenzende Anwesen Boligweg 1 befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein bauliches Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Als prägende Bebauung sind in diesem Fall bereits heute sowohl die westlich angrenzende Bebauung als auch die östlich angrenzende Bebauung des Wohngebiets „Nördlich Boligweg“ heranzuziehen. Gleichzeitig ist das Grundstück bereits mit einem Wohnhaus bebaut, das – im Gegensatz zur leerstehenden Villa im Plangebiet – aktuell bewohnt wird. Seitens der Eigentümer wurde kein Wunsch nach einer Veränderung der baulichen Nutzung vorgetragen. Da der Bebauungsplan „Wohnpark am Hainbach“ auf eine zeitnahe Umsetzung ausgelegt ist, erscheint es städtebaulich nicht angemessen, eine Nachbarfläche in den Geltungsbereich des Bebau-</p>

<b>Stellungnahme 6: Zwei Bürger, ein Schreiben</b>	
Schreiben vom 05.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
	<p>ungsplans bzw. in eine Gesamtplanung einzubeziehen, die auf absehbare Zeit nicht zur Umsetzung zur Verfügung steht.</p> <p>Zu 9.: Wie bereits dargelegt steht das Anwesen Boligweg 1 für eine Gesamtplanung nicht zur Verfügung. Die Erschließung des Plangebiets über die aktuelle, lediglich 3 m breite und 65 m lange private Zufahrt ist praktisch nicht möglich, zumal im Norden des Plangebiets bereits im Bebauungsplan „Nördlich Boligweg“ der westliche Ast der Trifelsstraße hierfür vorgesehen war.</p>
<p>Im übrigen fragen wir uns, für wen diese Planung wirklich vorteilhaft ist.</p> <p>Nach unserer festen Überzeugung hat der bisherige Besitzer sicherlich keinen sonderlich großen Vorteil davon. Der Bodenrichtwert für das Grundstück beläuft sich 270 €/m<sup>2</sup>. Das sehr gepflegte Villengrundstück mit Anlagen wäre sicherlich auf dem freien Markt für mindestens 1,7 Mio. € zu veräußern. Ganz bestimmt fände sich dafür ein wohlhabender Käufer, der es dann renovieren und auf den aktuellen technischen Stand bringen könnte. Selbst bei einem Abriss der Villa und einem evtl. Neubau wären keinerlei verkehrs- oder planungsrechtliche Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Insofern erkennen wir weder für die Gemeinde noch für die jetzigen Eigentümer Vorteile in dem eingeleiteten Verfahren.</p> <p><b>Wir bitten und beantragen daher, den in der Sitzung des Ortsgemeinderates Dudenhofen am 19.11.2020 gefassten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Wohnpark am Hainbach“ gänzlich aufzuheben.</b></p> <p>Damit würden nicht nur unser Grundstück und das zweite Villengrundstück ihre Werte behalten. Wohl alle Bürger in unserem Baugebiet wären große Sorgen los (z. B. erhebliche Lärm- und Verkehrsbelastung).</p>	<p>Der Kauf- bzw. Verkauf privater Baugrundstücke liegt grundsätzlich nicht im Einfluss oder Aufgabenbereich der Ortsgemeinde oder der Verwaltung. Die Hoffnung der Einwender auf einen finanzkräftigen Liebhaber älterer und unrenovierter Villengebäude mit Bachanschluss in dörflicher Lage mag nicht gänzlich ausgeschlossen sein, wird seitens der Ortsgemeinde jedoch als nicht hinreichend realistisch bewertet, um als Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet zu dienen.</p>
<p><b>B) Aufhebung des Beschlusses zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens/Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange</b></p> <p>Für den Fall, dass der Aufstellungsbeschluss nicht aufgehoben, sondern der Entwurf des Bebauungsplans weiter im Hinblick auf die allerdings in vielfältiger Hinsicht eingeschränkte Planungshoheit der Gemeinde weiter verfolgt werden soll, <b>bitten wir zumindest um Aufhebung des Beschlusses zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens. Unseres Erachtens liegen die Voraussetzungen dafür nicht vor.</b></p> <p>Die Wohngemeinde Dudenhofen wird überwiegend geprägt durch eine Haus- Hofbauweise, Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Die vorgesehene maximale Verdichtung eines einzigen Grundstücks entspricht nicht der sonst üblichen Bebauung.</p> <p>Wie schon unter A) aufgeführt, kann die Schaffung von Wohnraum in diesem speziellen Fall sicherlich kein</p>	<p>Städtebaulich handelt es sich bei dem Plangebiet um eine klassische Zielfläche der innerörtlichen Nachverdichtung. Ausgehend von dem Grundsatz der Regionalplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie unter Beachtung des 30-ha Zieles der Bundesregierung zur Vermeidung und Begrenzung des Flächenfraßes soll der bestehende Bedarf an Wohnfläche vorrangig durch die Nutzung derartiger Bauflächen innerhalb der bestehenden Ortslage gedeckt werden, um die weitere Ausdehnung der Siedlung in den bisherigen Außenbereich zu vermeiden. Die Aufstellung des für eine geordnete Bebauung erforderlichen Bebauungsplans erfolgt daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB</p> <p>Wie in Kapitel 2.2 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt, da</p>

<b>Stellungnahme 6: Zwei Bürger, ein Schreiben</b>	
<b>Schreiben vom 05.02.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>beschleunigtes Verfahren rechtfertigen.</p> <p>Gem. Punkt 2.2 der Begründung zum Bebauungsplan des Planungsbüros PISKE werden die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ohne hinreichende Begründungen negiert bzw. u. E. nicht hinreichend gewürdigt.</p> <p>So heißt es unter Punkt 9. Denkmalschutz: Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld der Planung befinden sich keine denkmalwürdigen Gebäude. Die vorhandene Villa (1936) und der Park sind u. E. in ihrem Bestand besonders schützenswert. Warum sollte die Denkmalfachbehörde nicht am Verfahren beteiligt werden? Im Übrigen verweisen wir in diesem Zusammenhang auf den Artikel in der Rheinpfalz vom 4. Januar 2021 „Plädoyer für Erhalt als Gedenkstätte“.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt</li> <li>• der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.</li> <li>• keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt. 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.</p> <p>Anders als seitens des Einwenders dargelegt wird die Liste der zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren nicht verkürzt. Die für den Schutz der Baudenkmäler zuständige Generaldirektion Kulturelles Erbe, Abteilung Denkmalpflege wurde selbstverständlich beteiligt, hat im Rahmen der Behördenbeteiligung jedoch keine Einwände oder Bedenken zur Planung vorgebracht.</p>
<p>Nach Punkt 2.2 und 6 besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebiete. Der dem Verfahren zu Grunde liegende Fachbeitrag Artenschutz von „Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer“ mit Anlage zum FB Artenschutz 1 Erfassung verdeutlicht eindrucksvoll die Einzigartigkeit der vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt auf diesem Grundstück. Insofern ist es geradezu geboten, ein evtl. Bauvorhaben von zumindest einem anerkannten Naturschutzverband, z. B. der Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e. V. oder dem BUND beurteilen zu lassen.</p> <p>Die Interessengemeinschaft hat ebenfalls darum gebeten einen Umweltbericht erstellen zu lassen.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem ein Umweltbericht zur Planung erstellt wird.</p>
<p>Eigentum berechtigt nicht nur, sondern verpflichtet auch. Die bisherigen Eigentümer haben in diesem Sinne nicht nur die Villa erhalten, sondern auch die wunderbaren Außenanlagen mit einem einzigartigen Biotop</p>	<p>Das im Plangebiet vorhandene Wohnhaus Baujahr 1936 weist einen erheblichen Sanierungsstau auf und entspricht in Bezug auf Bausubstanz, Raumprogramm und technischer Ausstattung (Wärme-</p>

<b>Stellungnahme 6: Zwei Bürger, ein Schreiben</b>	
<b>Schreiben vom 05.02.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>in Stand gehalten. Wie schon zuvor ausgeführt könnte die Villa sicherlich unter geringem Aufwand sofort wieder bezogen werden.</p>	<p>dämmung, Heizung, Haustechnik etc.) bei weitem nicht mehr den modernen Anforderungen eines Einfamilienhauses, geschweige denn den Anforderungen eines Villengebäudes für den gehobenen Bedarf bzw. Anspruch. Die Hoffnung auf einen „Liebhaber“ derartiger Gebäude erscheint – wie bereits weiter oben dargelegt – keine sinnvolle Planungsgrundlage für die weitere Nutzung.</p>
<p>Zusammenfassend wird darum gebeten, im ggf. weiteren Bebauungsplanverfahren die Träger aller öffentlicher Belange (Landespflege-, Wasserrechts- und Naturschutzverbände und -behörden, Denkmalpflege) zwingend zu beteiligen.</p>	<p>Wie bereits dargelegt werden auch im Beschleunigten Verfahren alle möglicherweise betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur Offenlage des Bebauungsplans durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind Gegenstand der vorliegenden Abwägung.</p>
<p><b>C) Einbeziehung des Baugebietes in unser Baugebiet/Abrechnungserstattung</b></p> <p>Hinsichtlich der vorgesehenen Erschließung des Gebietes über unser Baugebiet merken wir Folgendes an:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück soll über unser bereits endabgerechnetes Baugebiet angeschlossen werden.</li> <li>2. Reichen dafür die Leitungskapazitäten überhaupt aus?</li> <li>3. Warum wurde dieses Grundstück nicht gleich in unser Gebiet einbezogen?</li> <li>4. Wollten es die seinerzeitigen Eigentümer ganz bewusst nicht?</li> <li>5. Durch die Einbeziehung ändert sich doch unsere Abrechnungseinheit. Werden dann die Erschließungskosten neu berechnet und uns allen wird Geld erstattet?</li> <li>6. Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der zwingend notwendigen verkehrsberuhigenden Maßnahmen verweisen wir auf die Stellungnahme der Interessengemeinschaft.</li> </ol>	<p>Zu 1. und 2.: Bei der Erschließung von Bauflächen werden diese immer durch die Erweiterung des bestehenden Straßennetzes und der leitungsgebundenen Ortsnetze versorgt und angeschlossen. Die vorhandenen Leitungsnetze sind ausreichend dimensioniert um die Versorgung des Plangebiets sowie die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers zu gewährleisten.</p> <p>Zu 3. und 4.: Bei der Erschließung des Wohngebiets „Nördlich Boligweg“ stand die Fläche des Plangebiets noch nicht für eine Umnutzung zur Verfügung.</p> <p>Zu 5.: Die Erschließung des Baugebiets „Nördlich Boligweg“ ist endabgerechnet. Für eine Neuberechnung der Kosten besteht kein Anlass. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Wohnpark am Hainbach“ wird erschlossen, indem der Bauherr die zur Erschließung erforderliche Fortführung der Trifelsstraße auf eigene Kosten herstellt und anschließend kostenfrei an die Ortsgemeinde übergibt.</p> <p>Zu 6.: Es wird dementsprechend auf die Bewertung der Stellungnahme der Interessengemeinschaft (Stellungnahme 2) verwiesen.</p>
<p>Der Investor hat diese Woche Nägel mit Köpfen gemacht. Die wunderbare Parkanlage wurde in nur zwei Tagen völlig zerstört. Der Bürgermeister und der Beigeordnete waren vor Beginn der Abholzung über das Vorgehen informiert, ja, sie waren sogar fortlaufend vor Ort.</p> <p>Die auch nach der Begründung des Bebauungsplans und erst recht nach dem Gutachten zu beachtenden Maßnahmen im Falle einer Rodung konnten doch gar nicht beachtet werden. Freitags wurden die zur Fällung vorgesehenen Bäume markiert, montags und dienstags einfach völlig abgeholzt. Wie soll da der Artenschutz gewährleistet worden sein?</p>	<p>Bei der Fläche des Plangebietes sowie den vorhandenen Gebäuden und Pflanzen handelt es sich um privates Eigentum mit dem der Eigentümer – im Rahmen der geltenden Gesetze – nach eigenem Willen verfahren darf.</p> <p>Zu den beachtenden Gesetzen gehören unter anderem die in § 44 Bundesnaturschutzgesetz verankerten Regelungen zum Artenschutz, die auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten sind. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher ausschließen zu können wurde bereits frühzeitig ein artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt, das seit Oktober 2020 vor-</p>

<b>Stellungnahme 6: Zwei Bürger, ein Schreiben</b>	
<p>Schreiben vom 05.02.2021</p> <p>Die offizielle Beteiligung der Öffentlichkeit endet erst kommenden Montag. Der Bürgermeister hatte der Interessengemeinschaft schriftlich zugesichert, dass am 15. Februar Gespräche geführt werden sollen (natürlich Urzustand). Die Handlungsweise des Investors hat dazu geführt, dass die Rechte aller Beteiligten, insbesondere der Gemeinde, der Träger öffentlicher Belange und der Bürger in einer beispiellosen Art und Weise verletzt, ja im wahrsten Sinne des Wortes abgeholt wurden. Wir können bis heute nicht glauben, dass die Gemeinde keine Einwirkungsmöglichkeiten gehabt hätte. Auf jeden Fall hätte noch am Montagfrüh ein sehr deutliches Gespräch mit dem Investor geführt werden müssen. Evtl. hätte sofort eine polizeiliche Bauordnungsverfügung angedroht, eine mündliche Veränderungssperre in den Raum gestellt oder aber eine einstweilige Anordnung erwirkt werden können. Letztere hätte auch noch am Dienstag dazu geführt, dass die Parkanlage wenigstens zu 50 % erhalten geblieben wäre.</p> <p>Nach alledem wäre es unseres Erachtens nunmehr noch problematischer, kein normales Bebauungsverfahren unter Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange durchzuführen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das radikale Vorgehen des Investors nichts an unseren Einwänden ändert, schließlich kann die Parkanlage wieder aufgeforstet und komplett neu gestaltet werden.</p> <p>Wir scheuen uns nicht davor, weiterhin die Öffentlichkeit (Presse, SWR) zum Vorgang des Verfahrens entsprechend den obigen Darlegungen zu informieren.</p> <p>Auch können wir uns vorstellen, so wir seitens der Ortsgemeinde keine überzeugende Abwägung unserer Einwände, Belange, Anregungen erkennen können, die Satzung in einem Normenkontrollverfahren überprüfen zu lassen. Wir sind sehr davon überzeugt, dass in einem solchen Fall noch mehrere Anwohner ein derartiges Verfahren unterstützen würden.</p>	<p><b>Bewertung der Stellungnahme</b></p> <p>liegt. Die Rodung der Bäume außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. / 92. Februar ist dabei eine seitens des Gutachters geforderten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Brutvögel. Eine weitere Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Amphibien wird für den Abriss des vorhandenen Schwimmbeckens formuliert. Die Gehölze, die erhalten werden sollen, sind während der Bauzeit durch einen Bauzaun vor Beschädigung zu schützen. Darüber hinaus werden seitens des Gutachters für die Abriss- und Beräumungsarbeiten keine artenschutzrechtlichen Vorgaben gemacht.</p> <p>Eine weitergehende Baumschutzsatzung besteht in der Ortsgemeinde Dudenhofen nicht.</p> <p>Die Rodungsmaßnahmen im Plangebiet wurden seitens des Vorhabenträgers ohne vorherige Information der Ortsgemeinde und der Verwaltung bereits während der laufenden Offenlage anstatt – wie mit der Ortsgemeinde abgesprochen – erst nach der Offenlage des Bebauungsplans durchgeführt. Die Fällung der Bäume im laufenden Bebauungsplanverfahren kam damit zwar für die Ortsgemeinde überraschend und unerwartet, ist jedoch rechtlich nicht zu beanstanden. Für den Ortsbürgermeister und für die Verwaltung bestand keine Rechtsgrundlage, auf deren Basis gegen die Beräumung hätte vorgegangen werden können. Eine wesentlich unrechtmäßig angeordnete Baueinstellung seitens des Bürgermeisters oder Beigeordneten hätte nicht dauerhaft aufrechterhalten werden können und hätte – im Fall nachgewiesener Mehrkosten – gegebenenfalls Schadenersatzpflichten der Gemeinde ausgelöst.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erstellt und dem Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 1 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.</b></p> <p><b>Im Übrigen hält die Ortsgemeinde an der bestehenden Planung fest.</b></p>	

<b>Stellungnahme 7: Ein Bürger</b>	
<p>Schreiben vom 07.02.2021</p> <p><b>Denkmalschutz:</b></p> <p>In der von den Bauherren eingereichten Vorlage des Bebauungsplanes (S. 16 Punkt 9 der Begründung) wird der Denkmalschutz nicht ausreichend gewürdigt. Das Bestandsgebäude wurde vom Architekt Dipl.-Ing. Karl Lochner entworfen und gebaut. Dieser hat in Dudenhofen 3 Gebäude entworfen und gebaut:</p>	<p><b>Bewertung der Stellungnahme</b></p> <p>Das bestehende Villengebäude Boligweg 3 steht gemäß des Nachrichtlichen Verzeichnisses der Kulturdenkmäler des Rhein-Pfalz-Kreis nicht unter Denkmalschutz. Die für den Schutz der Baudenkmäler zuständige Generaldirektion Kulturelles Erbe, Abteilung Denkmalpflege hat im Rahmen der Be-</p>

<b>Stellungnahme 7: Ein Bürger</b>	
<b>Schreiben vom 07.02.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>- Boligweg 4 (ca. 1933-35),  - Die jetzt zum Abrissvorgesehen Villa Boligweg 3 (1936-1938) und  - ab 1941 die Villa Boligweg 1</p> <p>Dipl.-Ing. Lochner arbeitete unter anderem an der Herz-Jesu-Kirche in Ludwigshafen mit dem für die Pfalz sehr wichtigen Architekten Albert Boßlet. U.a. war nach dem Krieg Stadtarchitekt in Ludwigshafen. Als weiteres Beispiel seines Schaffens verweise ich auf die 2018 renovierte Bibliothek in Ludwigshafen. Siehe hierzu den Artikel in der Rheinpfalz vom 26.06.2018:  <a href="https://www.rheinpfalz.de/lokal/ludwigshafen_artikel,-will-verstehen-was-meinvorg%C3%A4ngergedacht-hat-_arid,1202303.html">https://www.rheinpfalz.de/lokal/ludwigshafen_artikel,-will-verstehen-was-meinvorg%C3%A4ngergedacht-hat-_arid,1202303.html</a></p> <p>Das Gebäude im Boligweg 4 wurde von der Gemeinde im Jahr 2017 als schützenswerte Bausubstanz eingestuft. Diese sollte umso mehr für das Gebäude im Boligweg 3 gelten. Stil, verwendete Materialien bis hin zu den originalen Mahagoni-Fenster sind noch vorhanden und für Dudenhofen einmalig für diese Epoche.</p> <p>Die Klärung, ob ein Kulturdenkmal nach § 3 DSchG vorliegt wurde bisher nicht erbracht.</p>	<p>hördenbeteiligung keine Einwände oder Bedenken zur Planung vorgetragen.</p> <p>Das Gebäude ist in seiner baulichen Substanz und Ausstattung veraltet, steht bereits seit Jahren leer und entspricht nicht mehr den Anforderungen einer modernen Wohnnutzung. Für eine Erhaltung des Gebäudes aus Gründen des Denkmalschutzes kann keine Notwendigkeit erkannt werden.</p> <p>Der benannte Artikel der Rheinpfalz beschäftigt sich mit der zum „Tag der Architektur“ vorgestellten Modernisierung der Stadtbibliothek Ludwigshafen und steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet.</p>
<p><b>Vereinfachtes Verfahren für einen Bebauungsplan nach § 13 Bau GB</b></p> <p>Das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 BauGB ist hier nicht zulässig:</p> <p>Gemäß § 13 BauGB kann eine Gemeinde für die Änderung eines Bebauungsplans das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn - neben weiteren Voraussetzungen - durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Grundzüge der Planung sind hier schon deswegen berührt, weil sich die Planung nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Dazu wurden in der Vorlage auch falsche oder fehlerhafte Angaben gemacht:</p>	<p>Anders als seitens des Einwenders dargelegt erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nicht im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sondern als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Wie in Kapitel 2.2 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt</li> <li>• der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.</li> <li>• keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren auf die Durchführung einer formalen Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts als Teil der Begründung zum Bebauungsplan verzichtet werden. Eingriffe, die auf Grund der Auf-</p>

<b>Stellungnahme 7: Ein Bürger</b>	
<b>Schreiben vom 07.02.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
	<p>stellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit kann auch auf den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft verzichtet werden.</p> <p>Die Belange der Naturgüter bzw. des Natur- und Umweltschutzes sind dessen ungeachtet auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen und mit den ihnen zukommenden Gewicht in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.</p> <p>Der Anregung kann dessen ungeachtet wird Rechnung getragen werden, indem auf freiwilliger Basis“ eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Wohnpark am Hainbach durchgeführt und ein Umweltbericht als eigenständigem Teil der Begründung zum Bebauungsplan erstellt wird.</p>
<p>Insbesondere die Berechnung der versiegelten Bestandsfläche. Auf S. 21 der Vorlage werden 1000 qm als schon versiegelte Fläche angegeben. Eine einfache Überprüfung über das Portal: georlp.de ergibt für das Hauptgebäude eine Versiegelung von 244,4 qm und für die Nebengebäude 47,4 qm also gerundet aktuell 300 qm. Auch werden 500 qm noch nicht versiegelte Fläche auf öffentlichem Grund hinzugezogen. Somit wünscht der Bauherr also nicht wie angegeben 3100 qm neu zu versiegeln, sondern mehr als das doppelte nämlich rund 7.000 qm.</p>	<p>Anders als vom Einwender offenbar angenommen wird im Rahmen der Flächenbilanz nicht nur die Grundfläche der bestehenden Haupt- und Nebengebäude, sondern auch die durch Zufahrten, Wege, Terrassen und sonstige befestigten Flächen im Bestand als versiegelte Fläche gewertet. Diese Flächen wurden nach einer ergänzenden Begehung des Plangebiets aus dem im Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung (Lanis) hinterlegten Luftbild (Stand der Befliegung von 22.07.2020) abgenommen.</p> <p>Die Verlängerung der Trifelsstraße bis zum Hainbach ist im Bebauungsplan „Nördlich Boligweg“ bereits planungsrechtlich gesichert und wurde bisher lediglich noch nicht umgesetzt. Bei der Berechnung <i>der durch die Planung maximal zulässigen zusätzlichen Versiegelung</i> ist diese Fläche daher entsprechend dem bestehenden Planungsrecht zu bewerten.</p>
<p>Auch die Angaben zur Rodung wurden von den Bauherren und dem Planungsbüro falsch angegeben.</p> <p>Wie die aktuelle Entwicklung zeigt, wurden alle Bäume gefällt. Die Angaben in der Vorlage S. 22 und S. 23 das nur 36 von 55 Bäumen gefällt werden ist vorsätzlich und unrechtmäßig eingebracht worden.</p>	<p>Der auf S. 23 der Begründung des Bebauungsplans abgebildete Rodungsplan zeigt die zur Verwirklichung des Vorhabens notwendigerweise zu rodenden Bestandsbaume auf. Dieser Plan lag auch den bereits durchgeführten Rodungsarbeiten seitens des Eigentümers der Fläche zugrunde. Dabei wurden insbesondere die erhaltungsfähigen Bäume im Westen des Plangebiets entlang des Hainbachs erhalten.</p> <p>Die zur Erhaltung vorgesehenen Bäume entlang der südlichen Grenze des Plangebiets wurden gemäß der Aussage des Vorhabenträgers bereits zuvor und ohne Absprache durch den Vorbesitzer des Villengrundstücks im Plangebiet gerodet. Die Rodung dieser Bäume konnte mangels Vorabsprache des Vorbesitzers durch den Käufer und Vorhabenträger nicht mehr verhindert werden, ist von ihm nicht zu verantworten und steht in keinem direkten sachlichen Zusammenhang mit der Planung.</p>

<b>Stellungnahme 7: Ein Bürger</b>	
<b>Schreiben vom 07.02.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>Weiter hält die Vorlage keine weitere Abwägung betroffener Interessen. Die bauliche Prägung der Umgebung wird gänzlich unterschlagen. Als Beispiel sei hier die Dachform genannt. Diese ist in der näheren Umgebung bei Wohnbebauungen, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern bisher als unzulässig abgelehnt worden. Sei es im überplanten Gebiet „Nördlich Boligweg“ oder Dudenhofen Süd Änderung VII.</p> <p>Auch die Größe der Wohnblocks in Form und Höhe fügen sich nicht in die Umgebung ein.</p> <p>Auch halten wir es für unzulässig zwar eine GRZ von 0,3 festzustellen, aber dann eine Überschreitung bis 0,7 zuzulassen. Es fehlt auch die Berechnung der GRZ II. Die Vergleichbarkeit mit den im B-Plan „Nördlich Boligweg“ gegebene Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung ist nicht gegeben.</p>	<p>Anders als von Einwender dargelegt orientierten sich die Festsetzungen des Bebauungsplans in erheblichem Umfang an dem westlich angrenzenden Bebauungsplan „Nördlich Boligweg, 1. Änderung“.</p> <p>Die Festsetzung zur Art der Baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3, Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis maximal 0,7, maximal II Vollgeschosse, Gebäudehöhe maximal 11,0 m), zur Bauweise (offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig) sind in gleicher oder ähnlicher Weise auch im angrenzenden Bebauungsplan „Nördlich Boligweg, 1. Änderung“ zu finden. Für Reihenmittelhäuser ist hier nicht nur eine Überschreitung der GRZ bis 0,7, sondern auch eine GRZ für Hauptgebäude bis 0,5 zulässig. Die Abweichungen zwischen den benachbarten Plangebiet in Bezug auf die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude und die zulässige Dachform bewegen sich dabei im Rahmen der Varianz, die innerhalb einer organisch gewachsenen Ortslage üblich ist. Ein gestalterisches Vorbild für eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit Flachdach findet sich westlich des Plangebiets an der Raiffeisenstraße so dass auch diese Bauform bereits innerhalb der Ortslage von Dudenhofen im Umfeld des Plangebiets vorhanden ist.</p> <p>In der Abwägung der Belange wird dabei insbesondere die kleinklimatisch positive Wirkung der festgesetzten Dachbegrünung sowie der Einfluss der Dachbegrünung als Rückhaltefläche und Fläche zur Verdunstung zur Beibehaltung des natürlichen Wasserkreislaufs höher bewertet als die begrenzte Wirkung der modernen Dachform auf das Ortsbild. Aufgrund der versteckten und nur von wenigen untergeordneten Straßen einsehbaren Lage des Plangebiets ist die Wirkung der begrüneten Flachdächer auf die Dachlandschaft der Ortslage ohnehin deutlich begrenzt.</p>
<p>Ein weiterer Punkt der zumindest einem beschleunigten Verfahren entgegensteht ist die planungsrechtliche Nutzung. Auf dem aktuell gültigen Bebauungsplan „Nördlich Boligweg“ ist der überwiegende Teil der jetzt zu beplanenden Grundstücke als Gartenland eingezeichnet. Die Bewohner des Gebietes „Bologweg-Nord“ durften also darauf vertrauen, dass wenn überhaupt keine Überplanung im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren stattfindet. Das Architekturbüro Piske hat diese Kennzeichnung in seiner textlichen Festsetzung gelöscht (Punkt 4 Seite 5 der Begründung)</p>	<p>Anders als vom Einwender behauptet ist das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zum weit überwiegenden Teil nicht im Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplans "Nördlich Boligweg" bzw. dessen 1. Änderung enthalten. Lediglich der bisher noch nicht hergestellte westliche Ast der Trifelsstraße sowie ein nur 1 m schmaler, als öffentliche Grünfläche festgesetzter Streifen südlich und westlich der Trifelsstraße befindet sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnpark am Hainbach“ wird der ältere Bebauungsplan randlich überlagert und im Bereich der Überlagerung in seinen Festsetzungen ersetzt. Derartige randliche Anpassungen von Verkehrsflächen und begleitende Verkehrsgrünflächen bei Weiterführung einer bereits zu einem früheren Zeitpunkt</p>

**Stellungnahme 7: Ein Bürger**

Schreiben vom 07.02.2021

**Bewertung der Stellungnahme**

begonnenen Erschließung sind allgemein üblich und stehen der Verwendung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen. Der bereits im Bebauungsplan „Nördlich Boligweg“ enthaltene westliche Ast der Trifelsstraße kann dabei nach menschlichem Ermessen kein Vertrauen darauf begründen, dass das Gelände der Walter-Villen nicht ebenfalls einer intensiveren Nutzung zugeführt werden kann. Der vorgesehene Erschließungsansatz der Fläche legt für die Zukunft vielmehr die Erwartung einer intensiveren Nutzung nahe, die diese Erschließung benötigt.

**Immissionsschutz**

Die Angaben in der Vorlage sind völlig unzureichend. Es wird nicht deutlich von welcher Fahrzeugzahl der Ing. Molt bei seiner Berechnung ausgeht. Hier muss auf das Aufstellungsverfahren „In den dreißig Morgen“ verwiesen werden, bei der die Fa. Piske dreimal die Anzahl der Fahrzeuge falsch in den Entwurf aufgenommen hat. Aktuell fahren ca. 25.000 Fahrzeuge täglich über die B 39. Auch wurde aktuell die Lärm-schutzwand vom LBM als unzureichend, bzw. sanierungsbedürftig eingestuft. Die tatsächlichen Immissionen müssen nachgewiesen werden.

Als Grundlage für die Berechnung des Verkehrsschalls wurden dem Gutachter seitens des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Koblenz, für die Bundesstraße B 39 Verkehrsangaben der Straßenverkehrs-zählung 2018 und für die Landesstraße L 537 Verkehrsangaben der Straßenverkehrs-zählung 2015 mitgeteilt. Für die Gemeindestraße Boligweg liegen keine detaillierten Angaben vor. Die Verkehrsangaben wurden der Gutachterlichen Stellungnahme zum benachbarten Bebauungsplan „Nördlich Boligweg“ der Gemeinde Dudenhofen entnommen. Für die schalltechnische Untersuchung wurde als Prognosehorizont das Jahr 2030 gewählt. Die Hochrechnungsfaktoren wurden der vom Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz zur Verfügung gestellten demografischen Verkehrsprognose (Eck-ziffernprognose) auf Basis 2011 für die entsprechenden Straßentypen entnommen. Diese Hochrechnungsfaktoren unterstellen bis zum Prognosehorizont eine moderate Benzinpreis-Entwicklung. Die nachfolgende Tabelle fasst die als Grundlage des Schallgutachtens verwendeten Verkehrsangaben für den Prognosehorizont 2030 zusammen.

Eingangsdaten	Bundesstraße B 39	Landesstraße L 537	Gemeindestraße Boligweg
DTV in Kfz/24h	12552	4003	4767
M <sub>t</sub> in Kfz/h	733	234	286
M <sub>n</sub> in Kfz/h	104	32	53
p <sub>t</sub> in %	4,9	2,1	3,0
p <sub>n</sub> in %	6,1	3,4	3,0
L <sub>m,E</sub> tags in dB(A)	64,8	56,1	57,5
L <sub>m,E</sub> nachts in dB(A)	56,8	48,2	50,2

DTV durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke pro 24 Stunden  
M<sub>t</sub> maßgebende Verkehrsstärke der Tageszeit pro Stunde  
M<sub>n</sub> maßgebende Verkehrsstärke der Nachtzeit pro Stunde  
p<sub>t</sub> maßgebender Lkw-Anteil der Tageszeit (≥ 2,8 t)  
p<sub>n</sub> maßgebender Lkw-Anteil der Nachtzeit (≥ 2,8 t)  
L<sub>m,E</sub> Emissionspegel tags/nachts

Diese Datengrundlage ist in Kapitel 5. Eingangsdaten des Gutachtens eindeutig dargelegt. Das Schallgutachten war im Rahmen der Offenlage mit einsehbar, wird nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zusammen mit den Verfahrensakten des Bebauungsplans aufbewahrt und kann auf Anfrage in der Verbandsgemeindeverwaltung eingese-

<b>Stellungnahme 7: Ein Bürger</b>	
Schreiben vom 07.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p><b>Verkehrerschließung</b></p> <p>Es erfolgt keine Abwägung ob die angegeben Erschließung gesichert ist. Es wird nur angegeben, dass die Erschließung über die Kalmitstraße erfolgt. Die Zuwegung über den Boligweg wird nicht mit eingeplant. Außerdem wird der Verkehrsfluss über den Boligweg nicht berücksichtigt. Der Boligweg wurde in den 60er Jahren zu schmal gebaut. Gerade der Einmündungsbereich Boligweg/Speyerer Straße hält keinen größeren Verkehr in Richtung Wohngebiet „Nördlich Bolig“ mehr aus. Hauptsächlich, weil die Gegenrichtung als Abfahrt in den Ort von der B 39 dient und von mehr als 6000 Autos täglich frequentiert wird. Regelmäßig kommt es zu kritischen Begegnungen von Fahrzeugen. Der Radfahrerverkehr muss auf den Bürgersteig ausweichen. Hier sollte eine Planung den Radverkehr über die auszubauende Kalmitstraße und eine Verlängerung über den Hainbauch zu den Supermärkten in die Planung aufgenommen werden.</p>	<p>hen werden.</p> <p>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die bereits im Bebauungsplan „Nördlich Boligweg“ vorgesehene und nun in Bezug auf die genaue Lage und Ausgestaltung präzisiertere Weiterführung der Trifelsstraße vom bestehenden Wendeplatz nach Westen. Aufgrund der begrenzten Zahl zusätzlich entstehender Wohnungen ist sichergestellt, dass die umliegenden Straßen und Knotenpunkte den begrenzten zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr aufnehmen können.</p> <p>Möglicherweise bestehende Probleme in Bereich des Boligwegs werden durch die Planung nicht maßgeblich verschärft. Der begrenzte zusätzliche Ziel- und Quellverkehr von maximal 28 Wohnungen ist hierzu im Verhältnis zu der bestehenden Verkehrsbelastung des Boligwegs aus Richtung B 39 zu unbedeutend.</p>
<p><b>Gated Area</b></p> <p>Die jetzige Vorlage schafft eine Gated Area und passt nicht nur nicht von Größe und Formensprache nach Dudenhofen. Planungsrechtliche Vorgaben das sich die Gebäude oder die Zuwegung in den Ort und Bevölkerung einbindet fehlen.</p>	<p>Im Rahmen der Planumsetzung ist auch die Anlage eines Fußwegeverbindung von der Trifelsstraße über den Hainbach bis zum westlich gelegenen Rewe-Parkplatz vorgesehen, die der seitens des Einwenders befürchteten Eindrucks einer „Gated Area“ eindeutig entgegenwirkt.</p> <p>Beim Betreten der privaten Bauflächen im Plangebiet gelten dessen ungeachtet die gleichen rechtlichen Regeln privaten Eigentums wie bei allen anderen Privatgrundstücken in Dudenhofen auch.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>In der Planzeichnung des Bebauungsplans wird – entsprechend der Darstellung im westlich angrenzenden Bebauungsplan „Östlich der Raiffeisenstraße“ die vorgesehene Fußwegeverbindung zwischen der Trifelsstraße und dem Rewe-Parkplatz nachrichtlich dargestellt.</b></p>	

<b>Stellungnahme 8: Zwei Bürger, ein Schreiben</b>	
Schreiben vom 08.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p><b>1. Ziel der Stellungnahme</b></p> <p>Diese Stellungnahme verfolgt das Ziel, das Bauvorhaben „Wohnpark am Hainbach“ so zu gestalten, dass es sowohl für die heutigen Anwohner von Trifelsstraße, Kalmitstraße und Boligweg als auch für die künftigen Bewohner des Wohnparks verträglich und attraktiv ist. Die enthaltenen Vorschläge sind teilweise über das Wohngebiet hinaus für den gesamten Ort relevant und entsprechen dem Leitbild des Verkehrskonzeptes der Gemeinde. Stärkung der örtlichen Infrastruktur, des Einzelhandels, der Gastronomie und des öffentlichen Lebens einerseits und Begrenzung der innerörtlichen Verkehrsbelastung andererseits können bei durchdachter Ausgestaltung des Bauvorhabens erreicht werden. Außerdem geht diese Stellungnahme auf Aspekte des</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bis hierhin werden noch keine konkreten Anregungen oder Einwände vorgebracht.</p>

<b>Stellungnahme 8: Zwei Bürger, ein Schreiben</b>	
Schreiben vom 08.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>Klimaschutzes ein.</p> <p><b>2. Verkehrsvermeidung</b></p> <p>Wir beantragen hiermit, dass die Privatstraße (bzw. Fahrweg) zur ehemaligen Walter &amp; Söhne-Villa im Boligweg, Baujahr 1930, und des jetzig beabsichtigten „Wohnpark am Hainbach“ reaktiviert und bei Bedarf so verbreitert bzw. vergrößert wird, dass sie in Zukunft für alle Fahrzeuge - auch die jetzigen Baufahrzeuge aller Art, die diesen Wohnpark befahren, und zwar als Zufahrt sowie auch als Ausfahrt, nutzbar wird.</p> <p>Die Trifelsstraße ist jetzt noch wenig befahren und lärmarm.</p>	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bisher lediglich mit einem einzelnen Wohnhaus sowie den zugehörigen Nebenanlagen bebautes Villengrundstück. Die Erschließung des Wohngebäudes erfolgte über das Flurstück 428/3 vom Boligweg aus. Das Grundstück befindet sich damit – vom Boligweg aus gesehen – in zweiter Reihe hinter dem Anwesen Boligweg 1. Mit einer Breite von nur ca. 3 m und einer Länge von ca. 65 m ist diese private Zufahrt zur Erschließung einer zeitgemäßen Wohnnutzung jedoch nicht geeignet.</p> <p>Der nun zur Erschließung des Plangebiets vorgesehene Ausbau der Trifelsstraße war in ähnlicher Form bereits in den Bebauungsplänen „Nördlich Boligweg“ und „Nördlich Boligweg, 1. Änderung“ verankert. Für den Einwender war damit schon bei Erwerb seines Grundstücks bereits erkennbar, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine Erschließungsfunktion im Plangebiet oder die Weiterführung der Trifelsstraße westlich des Hainbachs möglich bzw. zu erwarten ist.</p>
<p>Durch die „Hochstraße“ mit den aktuellen Rodungen wegen den Schäden an den Schallschutzwänden ist der Lärmpegel stark erhöht.</p>	<p>Die Schallschutzwand an der B 39 wird durch den Landesbetrieb Mobilität Speyer (LBM) aktuell einer Bauwerksprüfung unterzogen. Hierzu wurde offensichtlich das Buschwerk auf einem ca. 1 – 2 m breiten Streifen direkt am Mauerfuß beschnitten, um den notwendigen Zugang zur Mauer herzustellen. Sollte sich im Zuge der Bauwerksprüfung herausstellen, dass eine Teil- oder sogar Kompletterneuerung der Lärmschutzwand erforderlich ist, werde die Dimensionierung auf der Basis einer neuen schalltechnischen Untersuchung erfolgen. In diesem Fall wird auch eine Erhöhung beziehungsweise Verlängerung der Lärmschutzwand geprüft.</p> <p>Diese Arbeiten an der Schallschutzwand der B 39 stehen in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Wohnpark am Hainbach“.</p>
<p>Da Sie außerdem nicht nur verkehrsberuhigt, sondern auch Spielstraße ist, kauften wir dieses Wohnhaus extra wegen der ruhigen Wohnlage. Bei dem geplanten „Wohnpark am Hainbach“ wird die Hauptverkehrsader direkt vor unserer Haustüre und somit nicht nur über die ganze Bauzeit von rund zwei bis drei Jahren (wenn Verzögerungen eintreten, sogar noch wesentlich länger), sondern auch die vielen weiteren Jahre unseres Lebens einen enormen, nicht mehr zumutbaren Lärmpegel erreichen - weit jenseits vom Wohnen in ruhiger Wohnlage.</p>	<p>Bei der Trifelsstraße handelt es sich auch nach Umsetzung des Bebauungsplans „Wohnpark am Hainbach“ unverändert um eine reine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Die Straße ist problemlos geeignet, den - eindeutig begrenzten - zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.</p>
<p>Bei der Umsetzung des geplanten „Wohnparks am Hainbach“ werden wir uns rechtliche Schritte vorbehalten, um den Wertverlust unseres Hauses mit Grundstück auszugleichen. Wir haben unser Haus an einer</p>	<p>Ein städtebaulich relevanter Wertverlust des Grundstücks des Eigentümers ist nicht zu erwarten.</p>

<b>Stellungnahme 8: Zwei Bürger, ein Schreiben</b>	
<b>Schreiben vom 08.02.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>verkehrsberuhigten Spielstraße gekauft und nicht an einer vielbefahrenen Zufahrtsstraße.</p> <p><b>3. Erschließung – Benachteiligung der jetzigen Anwohner</b></p> <p>Wir beantragen auch, dass der „Wohnpark am Hainbach“ über den Boligweg „vollerschlossen“ wird, da bei dieser Baugröße umbauter Raum in m<sup>3</sup> und großen Anzahl der Wohnungen ein eigenes Wohngebiet entsteht, das nicht ohne Schwierigkeiten an die Trifelsstrasse angeschlossen werden kann. Insbesondere sind von deren Anwohnern schon alle Erschließungskosten für Straßenbau, Abwasserkanal, Trinkwasser, Strom, Telefon, Gas, teuer bezahlt worden, und der neue Besitzer des Grundstücks kann sich die Anschlüsse vor der Haustüre sehr preiswert abgreifen. Dadurch fühlen wir uns rechtlich wie finanziell sehr stark benachteiligt.</p> <p>Bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens mit Anfahrt über die Trifelsstraße werden wir einen Teil unserer Erschließungskosten zurückfordern.</p>	<p>In Bezug auf die verkehrliche Erschließung wird auf obige Ausführungen verwiesen. Bei der Trifelsstraße handelt es sich um eine Anliegerstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m und einem 1,50 m breiten einseitig angeordnetem Gehweg. Die Kalmitstraße ist gemäß Bebauungsplan „Nördlich Boligweg, 1. Änderung“ als Mischverkehrsfläche mit ebenfalls 5,5 m Breite ausgebaut. Die Kapazität einer als Mischverkehrsfläche ausgestalteten Wohnstraße von mindestens 4,5 m Breite wird in der Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) mit <u>bis zu 400 Kfz pro Stunde</u> angegeben. Sowohl die Trifelsstraße als auch die Kalmitstraße können den – deutlich begrenzten – zusätzlichen Verkehr durch die Planung damit problemlos aufnehmen. Auch die Erschließung des Plangebiets mit Trinkwasser, Strom, Gas, Telefon und Abwasser ist durch die Fortführung der bestehenden Ortsnetze in das Plangebiet problemlos und ohne Einbußen der Versorgungssicherheit im angrenzenden Bestandsgebiet möglich. Für die Bewohner des Baugebiet „Nördlich Boligweg“ ergibt sich keine erkennbare Benachteiligung. Die Herstellung von Erschließungsanlagen durch sukzessive Ausdehnung der Ortsnetze ist allgemein üblich. Die Erschließung der Trifels- und Kalmitstraße wurde ebenfalls hergestellt, indem die bestehenden Ortsnetze von den nächstgelegenen Anschlusspunkten im Boligweg aus erweitert wurden, ohne dass die Bauherren des Baugebiets „Nördlich Boligweg“ an den Kosten der bereits bestehenden Erschließungsanlagen im Boligweg oder weiter innerhalb der Ortslage beteiligt hätten.</p>
<p><b>4. Klimaschutz/Grünflächen</b></p> <p>Wir beantragen eine Reduzierung des Bauvorhabens um mindestens 50 % des umbauten Raumes in m<sup>3</sup>, der Wohnungen auf höchstens 14 Stück und der Baugrundfläche um mindestens 50 % auf höchstens 1000 m<sup>2</sup>, da die Versickerungsfläche für das Niederschlagswasser nicht ausreichend ist und die Gefahr der Überbelastung des lokalen Kanalnetzes besteht.</p>	<p>Der Anregung wurde zwischenzeitlich insoweit Rechnung getragen, als dass ein Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan erarbeitet wurde.</p> <p>Das auf den privaten Grundstücksflächen des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser wird demnach innerhalb der privaten Baufläche auf den begrünten Flachdächern sowie in Mulden dezentral gesammelt, zurückgehalten und versickert bzw. zur Verdunstung gebracht. Durch die großflächige und mindestens extensive Dachbegrünung wird insbesondere die Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers als wesentliche Komponenten des natürlichen Wasserkreislaufs in die vorgesehene Entwässerungskonzeption einbezogen. Für längere Starkregenereignisse ist ein Notüberlauf in die nördlich des Plangebiets bereits bestehende Mulde vorgesehen.</p> <p>Das Niederschlagswasser der Trifelsstraße wird –</p>

<b>Stellungnahme 8: Zwei Bürger, ein Schreiben</b>	
<b>Schreiben vom 08.02.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
	<p>wie bereits im Bebauungsplan „Nördlich Boligweg“ vorgesehen – in die Mulde nördlich des Plangebiets eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht. Die Mulde kann das anfallende Wasser problemlos aufnehmen.</p> <p>Eine Verringerung der vorgesehenen Bebauung ist daher zur sicheren Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich.</p>
<p>Außerdem beantragen wir die Ausgleichsmaßnahmen für die gefälltten Bäume auf dem „Wohnpark am Hainbach“ festzulegen und dort auch durchzuführen.</p>	<p>Bei der Fläche des Plangebiet selbst sowie den vorhandenen Bäumen handelt es sich um privates Eigentum mit dem der Eigentümer – im Rahmen der geltenden Gesetze – nach eigenem Willen verfahren darf. Da die Ortsgemeinde Dudenhofen keine Baumschutzsatzung erlassen hat ist die Fällung von Bäumen – unter Beachtung der gesetzlichen Rodungszeiten in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie der Belange des Artenschutzes – unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zulässig.</p> <p>Bei der Fällung der Bäume handelt es sich damit um einen Eingriff in Natur und Landschaft, der auch unabhängig von bzw. vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens zulässig war.</p> <p>Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, nicht erforderlich.</p> <p>Eine angemessene Mindestdurchgrünung des Plangebiets wird durch die Festsetzungen zur Begrünung, zur privaten Grünfläche entlang des Hainbachs, zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen sichergestellt.</p> <p>Dessen ungeachtet hat sich der Vorhabenträger gegenüber der Ortsgemeinde verpflichtet, mindestens 35 standortgerechte und heimische Laubbäume der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm vorzugsweise innerhalb des Plangebiets oder – soweit dies nicht möglich oder zweckmäßig erscheint – an anderer seitens der Ortsgemeinde Dudenhofen zu bestimmender Stelle innerhalb der Ortsgemeinde zu pflanzen. Die rechtliche Sicherung erfolgt durch die Verpflichtung des Vorhabenträgers in einem städtebaulichen Vertrag mit der Ortsgemeinde.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>In einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird der Vorhabenträger zur Neupflanzung von mindestens 35 standortgerechten und heimischen Laubbäumen der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm verpflichtet. Die Baumpflanzungen sind vorzugsweise innerhalb des Plangebiets oder – soweit dies nicht möglich oder zweckmäßig erscheint – an anderer seitens der Ortsgemeinde Dudenhofen zu bestimmender Stelle innerhalb der Ortsgemeinde vorzunehmen.</b></p> <p><b>Die Ortsgemeinde hält an der bestehenden Planung fest.</b></p>	

## Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 26.11.2020 wurde den Nachbargemeinden, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnpark am Hainbach“ mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Folgende Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen:

- SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, mit Schreiben vom 27.11.2020
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinland, mit Schreiben vom 07.12.2020
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, mit Schreiben vom 26.11.2020
- Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz, mit Schreiben vom 22.12.2020
- Creos Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 26.11.2020
- Stadtwerke Speyer GmbH, mit Schreiben vom 27.11.2020
- Pfalzwerke Netz AG, mit Schreiben vom 08.12.2020
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft MbH, mit Schreiben vom 26.11.2020
- Neptune Energy Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 26.11.2020
- Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes, mit Schreiben vom 28.01.2021

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellung zum Bebauungsplanentwurf genommen:

SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	
Schreiben vom 19.04.2021	Bewertung der Stellungnahme
<p>Von Seiten der Ortsgemeinde Dudenhofen wurde die Ausnahmegenehmigung zur Ausweisung o. g. Baugebietes im Überschwemmungsgebiet Rehbach-Speyerbach, hier Hainbach bei der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt an der Weinstraße beantragt. Dieser (Antrag) befindet sich derzeit noch in der abschließenden Prüfung.</p> <p><b>Nur wenn die abschließende Prüfung zur Erteilung der Ausnahmegenehmigung führt, kann dem Bebauungsplan letztendlich unter Bedingungen und Auflagen zugestimmt werden.</b></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wurde zwischenzeitlich mit Schreiben vom 12.05.2021 erteilt.</p>

SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	
Schreiben vom 19.04.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p><b><u>1. Ver- u. Entsorgung</u></b></p> <p>Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) und durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicherzustellen. Dies kann, den Unterlagen zu entnehmen, über die bestehenden Netze erfolgen. Grundlegende Ausbauforderungen werden seitens des Planaufstellers nicht gesehen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p><b><u>2. Versiegelung</u></b></p> <p>Der Grad der Versiegelung ist möglichst gering zu halten.</p> <p>Pkw-Stellplätze (außerhalb der Tiefgarage) sind, wie vorgesehen, nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.</p>	Der Anregung wurde bereits Rechnung getragen mit der Festsetzung, dass nicht überdachte oder unterbaute PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig innerhalb des Baugrundstücks zur Versickerung gebracht wird.
<p><b><u>3. Niederschlagswasserbewirtschaftung</u></b></p> <p>Hinsichtlich der Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, dass auf den Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfällt, gilt § 55 Abs. 2 WHG:</p> <p>Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen.</p> <p>Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort, mit vertretbarem Aufwand möglich ist.</p> <p><b>Es gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung, <u>vor</u> Rückhalt, <u>vor</u> Ableitung.</b></p> <p><b>Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen muss die VG Römerberg-Dudenhofen Antragsteller für das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren sein. Ggf. sind vorhandene Erlaubnisse anzupassen, <u>falls vorhandene Volumina genutzt werden sollen.</u></b></p> <p><b><u>Entsprechende Nachweise oder ggf. Planung zu erforderlichen Erweiterungen sind vorzulegen.</u></b></p> <p><b>Das Konzept (Niederschlagswasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange) der privaten Flächen (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren) ist mit mir abzustimmen.</b></p>	<p>Der Anregung wurde zwischenzeitlich Rechnung getragen, als dass ein Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan erarbeitet und mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abgestimmt wurde.</p> <p>Das auf den privaten Grundstücksflächen des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser wird demnach innerhalb der privaten Baufläche auf den begrünten Flachdächern sowie in Mulden dezentral gesammelt, zurückgehalten und Versickert bzw. zur Verdunstung gebracht. Durch die großflächige und mindestens extensive Dachbegrünung wird insbesondere die Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers als wesentliche Komponenten des natürlichen Wasserkreislaufs in die vorgesehene Entwässerungskonzeption einbezogen. Für längere Starkregenereignisse ist ein Notüberlauf in die nördlich des Plangebiets bereits bestehende Mulde vorgesehen.</p> <p>Das Niederschlagswasser der Trifelsstraße wird – wie bereits im Bebauungsplan „Nördlich Boligweg“ vorgesehen – in die Mulde nördlich des Plangebiets eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht. Die Mulde kann das anfallende Wasser problemlos aufnehmen.</p> <p>Die für die Nutzung der bestehenden Mulde erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren beantragt.</p> <p>Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal der Trifelsstraße ist grundsätzlich nicht vorgesehen.</p>

SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	
Schreiben vom 19.04.2021	Bewertung der Stellungnahme
<p><b>4. Starkregen / Überflutungsvorsorge</b></p> <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gilt der Grundsatz, insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung zu gewährleisten. Dazu zählt auch der Schutz gegen die <b>Gefährdung von Starkregen</b>.</p> <p>Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist auch dieser Punkt zu berücksichtigen.</p> <p>Hier ist bspw. an überlastete Kanalisation und Abwasseranlagen (hierzu zählen auch Versickerungs- und /oder Rückhaltebecken) zu denken.</p> <p>Fremdwasser, z.B. das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.</p>	<p>Die Anregung betrifft im wesentlichen nicht die Planungsebene des Bebauungsplans, sondern ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung bzw. der zeitlich und sachlich parallel zum Bebauungsplanverfahren laufenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Anregung kann gefolgt werden, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis beigelegt wird.</p> <p>Es ist nicht vorgesehen Fremdwasser in die Kanalisation einzuleiten.</p>
<p><b>5. Bodenschutz</b></p> <p>Innerhalb des Planungsgebiets sind keine umweltrelevanten Flächen im Bodenschutzkataster erfasst.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass westlich an das Planungsgebiet angrenzend, mit dem Hainbach als natürliche Grenze, folgende umweltrelevante Fläche im Bodenschutzkataster erfasst ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reg.-Nr.: 338 07 007 - 3001/000-00: Fa. Walter Söhne, Dudenhofen, Raiffeisenstr. 2.</li> </ul> <p>Ausweislich unserer Aktenlage liegen auf dem Gelände der Fa. Walter in einem Teilbereich Untergrundverunreinigungen durch LHKW vor (Bodenluft und Grundwasser), die derzeit saniert werden. In einem weiteren Teilbereich wurde bereits eine Sanierung mittels Aushub durchgeführt.</p> <p>Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf dem Gelände rüstungsspezifische Untergrundverunreinigungen vorliegen können.</p> <p>Der Bodenschutz ist in den Planungsunterlagen bislang nicht berücksichtigt.</p>	<p>Für das Planungsgebiet liegen keine Informationen auf mögliche Verdachtsflächen vor. Dies hat sich bei den im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für den Standort bestätigt (vgl. Gutachten Rubel &amp; Partner Nr. 200413 vom 02.06.2020): Die erbohrten Bodenschichten waren unauffällig, es wurden keine Hinweise auf kontaminierte Auffüllungen vorgefunden. Die untersuchten Mischproben aus der Auffüllung und dem natürlichen Untergrund sind als Z0 (Sand) eingestuft worden und können demnach unbeschränkt verwertet werden.</p> <p>Die auf dem westlichen Nachbargrundstück (Raiffeisenstraße 2) registrierte Altlastenverdachtsfläche Reg.-Nr.: 338 07 007 – 300/000 hat keinen Einfluss auf das Baugrundstück. Nach den vorliegenden Informationen wurde der kontaminierte Bereich teilweise entfernt, außerdem findet eine aktive Bodenluftabsaugung statt. Der Schadensherd ist rund 90 m von der Grenze des B-Plangebietes entfernt, eine Ausgasung über diese Entfernung kann nach Aussage des Bodengutachters ausgeschlossen werden.</p> <p>Zum Grundwasser liegen keine detaillierten Informationen vor. Es kann jedoch von einer nördlichen GW-Fließrichtung in Richtung auf den lokalen Vorfluter „Woogbach“ ausgegangen werden. Der zwischen den beiden Grundstücken liegende Hainbach/Krebsbächel ist in diesem Bereich kanalisiert und hat keine Verbindung zum Grundwasser, kann also nicht zu einer Ausbreitung der Kontamination nach Osten auf die Fläche beitragen.</p> <p>Für die Neubebauung ist keine Wasserhaltung notwendig. Die OK Sohle Tiefgarage (101,2 m NN) liegt ca. 1,4 m über dem aktuell gemessenen Grundwasserstand (ca. 99,8 m NN) und ca. 0,6 m über dem angenommenen Bemessungswasserstand von 100,6 m NN.</p>
<p><b>6. Auffüllungen</b></p> <p>In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen ist folgendes zu beachten:</p>	<p>Die einschlägigen gesetzlichen und untergesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz sind grundsätz-</p>

<b>SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</b>	
Schreiben vom 19.04.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.</p> <p>Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter <a href="http://www.mueef.rlp.de">www.mueef.rlp.de</a>) hingewiesen.</p>	<p>lich und unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Da die einschlägigen Regelungen sowohl den planenden Architekten als auch den ausführenden Firmen in der Regel bekannt sind, kann auf einen entsprechenden Hinweis zum Bebauungsplan verzichtet werden.</p>
<p><b><u>7. Temporäre Grundwasserabsenkung</u></b></p> <p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis mit entsprechenden Planunterlagen unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange zu beantragen ist.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits Rechnung getragen, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis beigefügt wurde.</p>
<p><b><u>8. Abbruchmaterial</u></b></p> <p>Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten.</p> <p>Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen" - sind zu beachten.</p>	<p>Die einschlägigen Regelungen des Abfallrechts sind grundsätzlich und unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Da die einschlägigen Regelungen den planenden Architekten und ausführenden Firmen in der Regel bekannt sind, kann auf einen Hinweis zum Bebauungsplan verzichtet werden.</p>
<p><b><u>9. Geothermische Nutzung</u></b></p> <p>Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen verweise ich auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung. Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können Sie über die zuständige Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis erhalten.</p> <p><a href="https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-kartestandortbewertung-erdwaerme.html">https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-kartestandortbewertung-erdwaerme.html</a></p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis beigefügt wird.</p>
<p><b><u>10. Überschwemmungsgebiet</u></b></p> <p>Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich ca. 12 -13 m im durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet Rehbach - Speyerbach. Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten HQ 100 ist die Betroffenheit nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet bei einem Hochwasserereignis HQ 100 geringer als im Fall des durch die Rechtsverordnung festgesetzten ÜSG.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die wasserrechtliche Genehmigung zur Ausweisung des Baugebiets „Wohnpark am Hainbach" innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Rehbach-Speyerbach wurde mit Schreiben vom 12.05.2021 erteilt. Die in der Genehmigung enthaltenen Nebenbestimmungen und Hinweise sind selbstverständlich zu beachten.</p>

<b>SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</b>	
<p>Schreiben vom 19.04.2021</p> <p>Die beantragte Ausnahmegenehmigung (Az.: 342/32.07-103/20) befindet sich noch in der abschließenden Prüfung. Mit der Genehmigung wird die Ausweisung eines Baugebietes im formal durch Rechtsverordnung festgesetzten ÜSG jedoch außerhalb des 10 m Gewässerbereiches ermöglicht.</p> <p>Die Bedingungen, Auflagen und Hinweise der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung für das Baugebiet sind zwingend zu beachten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es bei extremen Hochwasserereignissen und Starkregen möglich ist, dass es zu größeren Überflutungen kommen kann.</p> <p>Diesem ist im Sinne der Bau- und Hochwasservorsorge Rechnung zu tragen. Eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung für das Bebauungsplangebiet wird empfohlen. Auf die entsprechende Literatur wird verwiesen.</p>	<p><b>Bewertung der Stellungnahme</b></p> <p>Die hochwasserangepasste Bauweise ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu beachten. Dem Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis beigefügt.</p>
<p><b><u>11. Gewässerentwicklungstreifen</u></b></p> <p>Innerhalb des durch Rechtsverordnung festgesetzten ÜSG ist ein Gewässerentwicklungstreifen von 10 m Breite parallel zum Hainbach ab Böschungsoberkante Gewässer gemessen von jeglichen baulichen Anlagen, Auffüllungen, Einzäunungen etc. dauerhaft freizuhalten.</p> <p>Bei geplanten Auffüllungen des Geländes muss der Böschungfuß der Auffüllung außerhalb dieser Grenzen (außerhalb des 10 m Bereiches) liegen.</p> <p>Das kastenförmige Betonprofil des Hainbaches ist abzureißen, zu entfernen, unter Einbeziehung des gegenüberliegenden Ufers mit naturnahen Erdböschungen zu versehen und insgesamt zu renaturieren.</p> <p>Diese Maßnahme (Renaturierung) bedarf der Durchführung eines separaten Wasserrechtsverfahren nach § 68 WHG analog und in Fortsetzung zur Renaturierung des Hainbaches weiter oberhalb. Zuständige Wasserbehörde hierfür ist die Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Untere Wasserbehörde. Antragsteller bzw. Maßnahmenträger ist die OG bzw. VG.</p> <p>Durch die Renaturierung dürfen keine negativen Auswirkungen, Beeinträchtigungen auf das Überschwemmungsgebiet und daraus folgend für Dritte (z.B. Nachbargrundstücke, Nachbarbebauungen, Oberlieger, Unterlieger, Straßen, Wege etc.) entstehen. Dies muss im Wasserrechtsverfahren geprüft werden.</p> <p>Innerhalb des o. g. Gewässerentwicklungstreifens von mindestens 10 m Breite (rechtes Ufer) dürfen keine Rückhalteanlagen, Versickerungsanlagen hergestellt werden. Dieser Raum unter zusätzlicher Einbeziehung des gegenüberliegenden Ufers dient ausschließlich der Renaturierung und zur Entwicklung des Gewässers.</p> <p>Einhergehend (zeitlich) mit der Umsetzung des Baugebietes sollte auch der Abriss und die Gestaltung des Gewässers mit naturnahen Erdböschungen einhergehen. Daher sollte mit den Planungen für das wasserrechtliche Planfeststellungs-, Plangenehmigungsver-</p>	<p>Der Anregung kann im Rahmen des Bebauungsplans gefolgt werden, indem der bisher als private Grünfläche festgesetzte Gewässerrandstreifen bis zu einem Abstand von 10 m zum Hainbach als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird.</p> <p>Die für den Abriss des U-förmigen Betonbettes und die Renaturierung des Hainbaches notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist – wie die SGD Süd darlegt – durch die Ortsgemeinde bzw. die VG in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Dieses kann zeitlich und sachlich parallel zum Bebauungsplanverfahren verlaufen. Der Bebauungsplan selbst kann jedoch mangels Rechtsgrundlage keine wasserrechtlichen Regelungen treffen.</p> <p>Der Anregung kann weiterhin gefolgt werden, indem im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass die öffentlichen Grünflächen bis zum Abstand von 10 m zum Hainbach nicht für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden darf.</p>

SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	
Schreiben vom 19.04.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
fahren zeitnah begonnen werden.	
<p><b><u>12. Grundwasser</u></b></p> <p>Da hohe Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden können, empfehle ich auf Unterkellerungen zu verzichten, oder wenn diese vorgesehen sind, sind diese Keller/ Tiefgaragen wasserdicht auszubilden. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht u vertreten.</p>	Der Anregung wurde bereits Rechnung getragen, indem dem Bebauungsplan ein Hinweis zur wasserdichten Ausführung von Kellern beigefügt wurde. Dieser Hinweis kann auch ausdrücklich auf Tiefgaragen ausgeweitet werden.
<p><b><u>13. Sonstiges</u></b></p> <p><u>Zu den Textlichen Festsetzungen:</u></p> <p><u>10.2 Einfriedungen</u> - ist zu ändern. Bis zu einem Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante des Hainbachs sind bauliche Einfriedungen durch Mauern, Zäune auch jedwede anderen Einfriedungen nicht zulässig. Dieser 10 m Bereich entlang des Gewässers dient ausschließlich der Gewässerentwicklung.</p>	Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche befindet sich der Gewässerrandbereich bis zum Abstand von 10 m zum Hainbach ohnehin nicht mehr in der Verfügungsgewalt des privaten Bauherrn. Auf die Festsetzung kann daher gänzlich verzichtet werden.
<p><b><u>C: Hinweise</u></b></p> <p>Im Hinblick auf die getroffenen Aussagen zum ÜSG insbesondere was den Rückhaltebereich betrifft verweise ich auf die noch ausstehende wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung zum Bebauungsplan. Der 10 m Bereich ab Böschungsoberkante Hainbach gemessen dient ausschließlich der Gewässerentwicklung; weitere bauliche Anlagen etc. wie auf Seite 6 beschrieben sind hier nicht zulässig.</p> <p>Anstelle § 76 LWG muss es § 31 LWG lauten.</p>	<p>Die Anregung bezieht sich auf den in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthaltenen Hinweis zum Überschwemmungsgebiet in Verbindung mit der beantragten wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung bezüglich der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet. Der Anregung kann gefolgt werden, indem der redaktionelle Fehler im Hinweis berichtigt wird.</p> <p>Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche liegt die Gestaltung des Gewässerrandstreifens bis zum Abstand von 10 m von Hainbach nach Rechtskraft des Bebauungsplans in der Hand der Gemeinde.</p>

SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	
Schreiben vom 19.04.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p><u>Zur Begründung:</u></p> <p>Seite 19/ 20 - Sowohl im ausgewiesenen Bereich der privaten Grünflächen als auch im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen etc. unzulässig – Ausnahme die bereits beschriebene Gewässerentwicklung.</p> <p>Nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist die angedachte Möglichkeit der Freihaltung von Flächen zur Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Trifelsstraße bis zum Parkplatz des REWE- Marktes mit Querung des Hainbaches. Hierfür wäre die Genehmigung nach § 31 LWG erforderlich, deren Zulässigkeit im Wasserrechtsverfahren zu prüfen ist. Prioritär ist im Plangebiet die Gewässerentwicklung einhergehend mit naturnahen Erdböschungen zu sehen.</p> <p><u>10.3 Einfriedungen</u> - letzter Absatz - hier verweise ich auf meine o. g. Ausführung zu 10.2 der Textlichen Festsetzungen. Auch dies bitte ich anzupassen. ·</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der Ausweisung des 10 m breiten Gewässerstrandstreifens als öffentliche Grünfläche ist die Begründung des Bebauungsplans hier entsprechend anzupassen.</p> <p>Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass der gewünschte Fußweg vom Ende der Trifelsstraße bis zum Rewe-Parkplatz auf der gegenüberliegenden Seite des Hainbachs im Rahmen des Bebauungsplans nicht abschließend gesichert werden kann, bzw. dass für die notwendige Querung des Hainbachs eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.</p> <p>Dessen ungeachtet wird der gewünschte Fußweg als städtebaulich sinnvoll und wünschenswert bewertet, da er sowohl für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans selbst als auch für die weitere Wohnbebauung nördlich des Boligwegs eine deutlich bessere Fußläufige Anbindung an die angrenzenden Lebensmittelmärkte und das nahegelegene Ortszentrum bietet. Eine entsprechende Verbindung wurde daher bereits bei der Aufstellung der Bebauungspläne „Östlich der Raiffeisenstraße“ und „Nördlich des Boligweg“ vorgesehen. Die Umsetzung scheiterte damals jedoch – wie auch die Renaturierung des Hainbachs – an der fehlenden Flächenverfügbarkeit.</p>
<p><u>Fazit:</u></p> <p>Die oben genannten Punkte 1 bis 13 sind bei den weiteren Planungen mit zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird auf die Aussagen zu den jeweiligen Punkten verwiesen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>Die Flächen bis zum Abstand von 10 m zum Hainbach werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass innerhalb dieser Fläche keine Anlagen zur Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser zulässig sind.</b></p> <p><b>Die Ortsgemeinde bittet die Verbandsgemeinde, eine Planung zur Umgestaltung der Uferzone und Renaturierung des Hainbach im Bereich der öffentlichen Grünfläche des Plangebiets sowie der öffentlichen Grünfläche im westlich des Hainbachs gelegenen Bebauungsplan „Östlich der Raiffeisenstraße“ ausarbeiten zu lassen und zu gegebener Zeit den erforderlichen Antrag für ein Wasserrechtsverfahren nach § 68 WHG zu stellen.</b></p> <p><b>Dem Bebauungsplan werden Hinweise beigefügt zu den Themen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Starkregenvorsorge / hochwasserangepasste Bauweise</b></li> <li>• <b>geothermische Nutzung</b></li> <li>• <b>wasserdichte Ausbildung von Tiefgaragen</b></li> </ul>	

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis	
Schreiben vom 22.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>

<b>Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis</b>	
Schreiben vom 22.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p><b>Bauaufsichtsbehörde</b></p> <p>Zu Ziffer 4.1: Hier ist festgesetzt, dass Tiefgaragen und Stellplätze und nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der „Flächen für Garagen und Stellplätze“ zulässig sind.</p> <p>&gt; Da im Planteil aber nur eine „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen“ vorhanden ist, sollte besser auf diese „Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen“ abgestellt werden, um etwaige Missverständnisse zu vermeiden.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die textliche Festsetzung redaktionell korrigiert wird.</p>
<p>Zu Ziffer 4.2: Wir gehen davon aus, dass mit der überbaubaren Grundstücksfläche nur die durch Baugrenzen definierten Flächen gemeint sind und nicht auch die mit Tiefgaragen unterbaubaren Flächen.</p>	<p>Die Annahme der Kreisverwaltung ist richtig. Die notwendigen Stellplätze sollen vorrangig innerhalb der vorgesehenen Tiefgarage sowie teilweise ebenerdig in Form von wasserdurchlässig befestigten Flächen hergestellt werden. Oberirdische Garagen sind städtebaulich unerwünscht und daher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>
<p>Zu Ziffer 5.2: In der Textziffer ist die Rede von „den privaten Baugrundstücken“ (Mehrzahl), während es sich ausweislich des Liegenschaftskatasters jedenfalls im Bestand nur um ein einziges Baugrundstück handelt. Wir empfehlen in Teil C darauf hinzuweisen, dass eine Realteilung des Grundstücks nur dann zulässig ist, wenn sichergestellt ist, dass sämtliche Vorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.</p>	<p>Das Allgemeine Wohngebiet umfasst die Flurstücke 428/37 und 429/2. Die sprachliche Verwendung der Mehrzahl ist daher angemessen.</p> <p>Bei der Realteilung von Grundstücken dürfen grundsätzlich keine unrechtmäßigen Zustände entstehen.</p>
<p><b>Landesplanungsbehörde</b></p> <p>In Bezug auf die Auswahl der Verfahrensart stellt sich die Frage, ob es sich hierbei tatsächlich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Hierzu sei auf die Bewertung des Oberverwaltungsgerichts im Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan „Ärztehaus“ der Ortsgemeinde Altrip zu verweisen, wonach es sich aufgrund ähnlicher Rahmenbedingungen auch hier um eine sog. Außenbereichsinsel im Innenbereich handeln kann. Gemäß einer solchen Bewertung wäre das beschleunigte Verfahren nicht anzuwenden.</p>	<p>Anders als bei dem genannten Bebauungsplan „Ärztehaus“ in Altrip handelt es sich bei dem vorliegenden Plangebiet nicht um die Teilfläche eines öffentlichen Parks, sondern um ein bereits mit einem Wohnhaus bebaute, mindergenutzte private Baugrundstücksfläche innerhalb der Ortslage, deren Wohnnutzung aktuell brachgefallen ist. Eine „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ ist nicht nur aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der prägenden Wirkung der umgebenden Bebauung zu verneinen, sondern auch weil gerade der Gebäudebestand im Plangebiet den Bebauungszusammenhang innerhalb der heranzuziehenden Umgebung mit prägt, am baulichen Zusammenhang teilnimmt und diesen mit herstellt.</p> <p>Unabhängig von der Bewertung des Plangebiets als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ gemäß § 35 BauGB wurde das Urteil OVG zum Ärztehaus Altrip zwischenzeitlich durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in einem anderen Fall zur Anwendung des § 13 a BauGB deutlich relativiert und die Anwendungsmöglichkeit des § 13 a BauGB entsprechend präzisiert. In dem Urteil vom 25.06.2020 mit Aktenzeichen 4CN 5.18 legt das Bundesverwaltungsgericht die Voraussetzung zur</p>

<b>Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis</b>	
Schreiben vom 22.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
	<p>Anwendung des § 13 a BauGB wie folgt dar:</p> <p><i>„Der Begriff der Innenentwicklung ist nicht legal definiert. Er nimmt bewusst nicht die herkömmliche Abgrenzung von Innen- und Außenbereich auf, sondern wird vom Gesetzgeber als städtebaufachlicher Terminus vorausgesetzt.“(Rn 25) „Mit dem beschleunigten Verfahren und den damit verbundenen Vereinfachungen, u.a. dem Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB) sowie der Eingriffs-Ausgleich-Fiktion des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, will der Gesetzgeber einen Anreiz dafür setzen, dass die Gemeinden von einer Neuanspruchnahme von Flächen durch Überplanung und Zersiedlung des Außenbereichs absehen (vgl. Söfker, in: Mitschang &lt;Hrsg.&gt;, Innenentwicklung - Fach- und Rechtsfragen der Umsetzung, 2014, 191) und darauf verzichten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern (BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 - 4 CN 9.14 - BVerwGE 153, 174 Rn. 24).“ (Rn 26).</i></p> <p>Im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB dürfen demnach Flächen überplant werden, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert werden.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich – wie oben bereits dargelegt – um eine Fläche innerhalb der bestehenden Ortslage, die bereits der Wohnbebauung diente und zwischenzeitlich brachgefallen ist. Die Fläche stellt damit geradezu archetypisch den Anwendungsfall des § 13 a BauGB zur Wiedernutzbarmachung brachgefallener und mindergenutzter Flächen dar.</p>
<p><b>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</b></p> <p>Für die Abholung der Mülltonnen und Wertstoffsäcke der Anwohner sowie für Sperrmüllabholungen und Hecken- und Baumschnittsammlungen sind die Straßen und Wege von Entsorgungsfahrzeugen zu befahren. Hierzu ist die DGUV Information 214-033 - Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen – zu beachten. Sie regelt die einschlägigen Anforderungen an Straßen (Breite, Durchfahrtshöhe, Wendeanlage, Tragfähigkeit) für den sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen. Für Müllfahrzeuge ist ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erlaubt.</p>	<p>Für das westliche Ende der verlängerten Trifelsstraße ist kein Wendepunkt vorgesehen. Die Müllbehälter sowie der gegebenenfalls im Plangebiet anfallende Sperrmüll oder Baumschnitt ist am Tag der Abholung am Wendepunkt der Trifelsstraße bereitzustellen.</p>
<p><b>Naturschutzbehörde</b></p> <p><u>Zum Artenschutz:</u></p> <p>Der Fachbetrag Artenschutz vom Oktober 2020 des Büro Björnsen sagt hinsichtlich des Artenspektrums</p>	<p>Anders als seitens der Kreisverwaltung offensichtlich angenommen bzw. suggeriert wird, wird die Erhaltung der dargestellten Gehölze sowie das Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen im Rahmen</p>

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis	
Schreiben vom 22.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>aus, dass die in beiliegender Karte in Grün dargestellten Bäume zu erhalten sind und hierfür folgenden Maßnahmen für den Verlust der Gehölze innerhalb des Baufeldes vorzunehmen sind:</p>  <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen in die zu erhaltenden Bäume.</li> <li>2. Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße (Trifelsstr.) ist ein wertvolles Brutgehölz (u.a. alte Walnussbäume), v.a. für Nachtigall und Lebensraum für Igel. Daher sollte aus naturschutzfachlicher Sicht auf die geplante Stellplatzfläche verzichtet werden oder alternativ auf die Fläche über der Tiefgarage verlegt werden.</li> </ol> <p><b>Fazit 1:</b> Da inzwischen laut Presseberichten und anderweitigen Hinweisen auf dem im Verfahren befindlichen B-Plangelände Gehölze gerodet wurden, ist aktuell zu belegen, ob die Maßnahmen aus dem Fachbeitrag Artenschutz noch erfüllbar sind. Wenn nicht, ist ein neues auf den geänderten Istzustand angepasstes Gutachten vorzulegen mit den sich daraus ergebenden neuzufassenden den Artenschutz berücksichtigenden und realisierbaren Maßnahmen.</p>	<p>des Fachbeitrag Artenschutz nicht als erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahme verpflichtend gefordert. Es handelt sich vielmehr zusammen mit den vorgeschlagenen habitatverbessernden Maßnahmen um Planungshinweise, die als freiwillige Maßnahmen lediglich empfohlen werden, um die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen vermeiden oder minimieren bzw. die Verluste von Habitatfunktionen vor Ort ausgleichen oder an anderer Stelle ersetzen zu können.</p> <p>Eine zwingende artenschutzrechtliche Notwendigkeit zur Durchführung dieser freiwilligen Maßnahmen besteht nicht. Es handelt sich ausdrücklich nicht um artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Beim Vergleich mit dem in der Begründung des Bebauungsplan enthaltenen Rodungsplan zeigt sich, dass bei Durchführung der geplanten Bebauung etliche der naturschutzfachlich als erhaltenswert bewerteten Bäume und Sträucher nicht erhalten werden können. Mit dem Plan in der Begründung wird somit aufgezeigt und verdeutlicht, welche Auswirkungen die Umsetzung der Planung auf den Baumbestand hat. Damit wurde eine Grundlage für diesbezügliche Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit, der Naturschutzverbände und der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange geschaffen.</p> <p>Die entsprechenden Rodungsmaßnahmen wurden allerdings zwischenzeitlich seitens des Vorhabenträgers – ohne vorherige Information der Ortsgemeinde und der Verwaltung – bereits während des laufenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die Fällung der Bäume im laufenden Bebauungsplanverfahren kam für die Ortsgemeinde überraschend und unerwartet, ist jedoch nicht mehr rückgängig zu machen.</p> <p>Von den im Artenschutzgutachten als erhaltenswert bewerteten Gehölzen sind aktuell noch die Bäume im Bereich der festgesetzten Grünfläche entlang des Hainbachs sowie das Gehölz nördlich der geplanten Trasse der verlängerten Trifelsstraße vorhanden.</p> <p>Die als erhaltenswert bezeichneten und auch zur Erhaltung vorgesehenen Bäume am südlichen Rand des Plangebiets wurden bereits vor den Rodungsarbeiten des Vorhabenträgers – ebenfalls ohne Vorankündigung oder Absprache mit der Ortsgemeinde – durch den Vorbesitzer des Geländes gefällt.</p> <p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem die verbleibenden wertgebenden Bäume im Bereich des Hainbachs als dauerhaft zu erhalten festgesetzt werden. Der teilweise mit der vorhandenen Einfriedung verwachsene Gehölzbestand nördlich der Trifelsstraße ist im Bebauungsplan bereits als Öffentliche Grünfläche und Fläche zur Erhaltung</p>

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis	
Schreiben vom 22.02.2021	Bewertung der Stellungnahme
	<p>von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.</p> <p>In der Ortsgemeinde Dudenhofen besetzt keine Baumschutzsatzung. Die im Plangebiet vorgenommenen Rodungsarbeiten waren daher – unter Beachtung der gesetzlichen Rodungszeiten in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie der Belange des Artenschutzes – unabhängig von den Festsetzungen eines noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zulässig. Bei der Fällung der Bäume handelt es sich damit um einen Eingriff in Natur und Landschaft, der auch unabhängig von bzw. vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens zulässig war. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, nicht erforderlich.</p> <p>Eine Neuauflage des artenschutzrechtlichen Gutachtens erscheint vor diesem Hintergrund nicht zweckmäßig. Auch wenn der Vorhabenträger möglicherweise vorschnell gehandelt hat, ist er nicht erkennbar rechtswidrig vorgegangen. Einer erneuten artenschutzrechtlichen Prüfung wäre daher der aktuelle Zustand als gerodete Fläche zugrunde zu legen.</p>
<p><u>Zu den textl. Festsetzungen:</u></p> <p>In der Karte sind sämtliche zu erhaltende Bäume gem. Vorgabe Artenschutzbeitrag aufzunehmen.</p>	<p>In Abbildung 18 des Fachbeitrags Artenschutz werden die erhaltenswerten Gehölzbestände markiert, die gemäß der Empfehlung des Artenschutzgutachters soweit möglich erhalten werden sollen, um die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen soweit möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Dabei handelt es sich ausdrücklich empfohlen Maßnahmen, nicht um artenschutzrechtliche notwendige Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen).</p> <p>Beim Vergleich mit dem in der Begründung des Bebauungsplan enthaltenen Rodungsplan zeigt sich, dass ein Teil der als erhaltenswert bezeichneten Gehölze insbesondere im Bereich der geplanten Verkehrsfläche sowie am östlichen Rand des Plangebiets bei Durchführung der geplanten Bebauung erhalten werden kann. Die entsprechenden Rodungsmaßnahmen wurden seitens des Vorhabenträgers – ohne vorherige Information der Ortsgemeinde und der Verwaltung – bereits durchgeführt. Die Fällung der Bäume in laufenden Bebauungsplanverfahren kam für die Ortsgemeinde überraschend und unerwartet, ist jedoch nicht mehr rückgängig zu machen.</p> <p>Die als erhaltenswert bezeichneten Bäume am südlichen Rand des Plangebiets wurden bereits zuvor – ebenfalls ohne Vorankündigung oder Absprache – durch den Vorbesitzer der Fläche gefällt.</p> <p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden,</p>

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis	
Schreiben vom 22.02.2021	Bewertung der Stellungnahme
	<p>indem die verbleibenden wertgebenden Bäume im Bereich des Hainbachs als dauerhaft zu erhalten festgesetzt werden. Der teilweise mit der vorhandenen Einfriedung verwachsene Gehölzbestand nördlich der Trifelsstraße ist im Bebauungsplan bereits als Öffentliche Grünfläche und Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.</p>
<p><u>Zu Ziffer 5.7.:</u> Die Zulässigkeit von Rodungen hätte sich beschränken müssen auf die nicht zu erhaltenden Gehölze und nicht als pauschale „Rodungsfreigabe“.</p>	<p>Die Festsetzung 5.7, wonach die Rodung von Bäumen und Sträuchern ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar zulässig ist, entspricht den im artenschutzrechtlichen Gutachten geforderten Maßnahme zum Schutz heimischer Vogelarten.</p> <p>Anders als anscheinend seitens der Unteren Naturschutzbehörde angenommen, hätten die zwischenzeitlich durch den Vorhabenträger vorgenommenen Rodungsarbeiten im Plangebiet auch durch eine andere Festsetzung im Bebauungsplan nicht verhindert werden können, da die Rechtswirkung der Festsetzungen eines Bebauungsplans erst mit der Rechtskraft der Satzung beginnt.</p> <p>In der Ortsgemeinde Dudenhofen besteht keine Baumsatzung. Die Rodung von Bäumen und Sträuchern sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes unterliegt daher keiner generellen Genehmigungspflicht.</p>
<p><u>Zu Ziffer 10.2.:</u> Einfriedungen sind nur außerhalb der festgesetzten Grünflächen parallel zum Hainbach zulässig. Da die festgesetzte Grünfläche parallel zum Hainbach im 10 m Abstand verläuft, sind die vorgesehenen 5 m mit 10 m zu ersetzen.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, in dem die Fläche bis zum Abstand vom 10 m zum Hainbach als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Damit ist die Gestaltung der Fläche dem privaten Bauherrn entzogen und liegt in der Verantwortung der Ortsgemeinde.</p>
<p><u>Zu Ziffer 7.1.:</u> Es fehlen Angaben zur Pflanzqualität. Keine Reduzierung der Gehölzneupflanzungen auf je Baugrundstücksfläche sondern, es sind innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes je 400 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche je 1 heimischer Laubbaum in der Mindestpflanzqualität: 3 x v., 14-16 sowie 5 heimische Sträucher in der Mindestpflanzqualität: 2 x v., 100-150 zu pflanzen. Die Anrechnung von Baumerhalt auf Pflanzverpflichtung ist restlos zu streichen.</p> <p>Sollten die während der B-Planaufstellung vorgenommenen Rodungen so umfassend sein, dass auch die Bewertungsgrundlage und der Maßnahmenkatalog aus dem Fachbeitrag Artenschutz nicht mehr übereinstimmen, wäre aus naturschutzfachlicher Sicht zu prüfen, ob durch eine Reduzierung der Baudichte mit der Maßgabe der Wiederherstellung und Erhaltung einer innerörtlichen Grünzone (Pflanzung heimischer Laubbäume 4 x v, 20-25 je 200 qm der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche) der ökologische und ortsbildprägenden Gehölzverlust kompensiert werden kann. Dabei sollte die Ausweisung von Grünflächen mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten in entsprechend hohem Umfang</p>	<p>In Bezug auf die Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens wird auf obige Aussagen verwiesen.</p> <p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem für die festgesetzten Neupflanzungen die gewünschte Pflanzqualität von Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm für Laubbäume und 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm Höhe für Sträucher festgesetzt und die Möglichkeit zur Anrechnung von Bestandsbäumen auf die Pflanzfestsetzung gestrichen wird. Die Verwendung von Bäumen einer höheren Qualität (Pflanzqualität 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm) wird nicht als zweckmäßig bewertet, da Baumschulware dieser Qualität nicht nur erheblich teurer sind als die nächst jüngere Qualität (3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) sondern aufgrund ihres größeren Alters in der Regel auch schlechter anwachsen, so dass trotz höherer Kosten ggf. mit mehr Ausfällen gerechnet werden muss.</p> <p>Der Anregung kann weiter gefolgt werden, indem der Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen</p>

<b>Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis</b>	
<b>Schreiben vom 22.02.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
und Pflanzqualität in Erwägung gezogen werden.	chen Vertrages zur Neupflanzung von mindestens 35 heimischen und standortgerechten Laubbäumen der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm verpflichtet wird. Die Baumpflanzungen sind vorzugsweise innerhalb des Plangebiets oder – soweit dies nicht möglich oder zweckmäßig erscheint – an anderer seitens der Ortsgemeinde Dudenhofen zu bestimmender Stelle innerhalb der Ortsgemeinde vorzunehmen.
Des Weiteren empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde den „eingekasteten“ „Hainbach“ in einen freien, mäandrierenden Bachlauf umzuwandeln, mit entsprechenden grün zu gestaltenden Gewässerrandstreifen. Zu beachten ist der Bereich des Dükers, da laut Fachbeitrag Artenschutz dort mögl. Fledermausvorkommen.	Die Befreiung des Hainbachs aus seinem unnatürlichen Betonbett ist sowohl aus gewässerökologischer als auch aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich der Raiffeisenstraße“ wurde auf der östlichen Seite des Hainbachs eine 10 m breite Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt und damit für den westlichen Uferstrand eine Zugriffsmöglichkeit der Ortsgemeinde auf die Uferzone des Hainbachs geschaffen. Da die östliche Uferseite als Teil eines privaten Anwesens damals nicht für bauliche Maßnahmen am Gewässer zur Verfügung stand, wurde jedoch zunächst auf eine Umgestaltung verzichtet. Mit der baulichen Entwicklung des Plangebiets besteht nun die Möglichkeit die Uferbereiche des Hainbachs zumindest auf der Strecke entlang des Plangebiets beidseitig zu renaturieren.  Der Anregung kann gefolgt werden, indem der bisher als private Grünfläche festgesetzte Uferstrandstreifen bis zu einer Tiefe von 10 m vom Hainbach als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Die Entfernung des bestehenden, u-förmigen Betonbettes und Neugestaltung der Uferbereiche bedarf jedoch einer eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigung, die unabhängig vom Bebauungsplan zu beantragen ist.
Es fehlt bei den Festsetzungen unter „Hinweise“ die im Artenschutzbeitrag aufgeführte ökologische Baubegleitung bei der Teichentfernung als auch der Hinweis einer Genehmigungspflicht durch die Oberen Naturschutzbehörde für die im Plangebiet vorkommenden nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Maulwürfe.	Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und Genehmigungsvorbehalte sind grundsätzlich und unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten.  Der Anregung kann dessen ungeachtet gefolgt werden, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis beigelegt wird.
Es fehlt weiterhin unter Ziffer 5.5. der textl. Festsetzungen, dass eine Beleuchtung bzw. Anstrahlung der Hainbach-Grünzone als Nahrungsbiotop der lichtscheuen Fledermäuse unterbunden werden soll (auch während des Baustellenbetriebes).	Der Anregung wurde bereits Rechnung getragen, indem zur Außenbeleuchtung gemäß Festsetzung 5.5 ausschließlich nach unten abstrahlenden Lampen mit einer bedarfsgerechten Steuerung (z.B. durch Bewegungsmelder) zulässig sind. Wie in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt, soll durch diese Festsetzung unnötiger „Lichtsmog“ soweit möglich vermieden werden.  Der Anregung kann weiterhin gefolgt werden, indem ergänzend auch das Ausleuchten der Grünzone des Hainbachs ausdrücklich untersagt wird.
Laut Fachbeitrag Artenschutz sind der Gehölzbestand	Die Belange des Artenschutzes sowie die DIN

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis	
<p>Schreiben vom 22.02.2021</p> <p>entlang des Hainbachs und zum südlichen Grundstück hin zu erhalten und durch außerhalb der Baumkronenfläche zu erstellenden Bauzaun zu schützen. DIN 18920 und RAS.LP 4 sind zu beachten. Auch diese Maßgaben wurden nicht in die textl. Festsetzungen bzw. unter Hinweis übernommen.</p>	<p><b>Bewertung der Stellungnahme</b></p> <p>18920 und RAS.LP 4 sind bei Bauarbeiten auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Der Anregung kann dessen ungeachtet Rechnung getragen werden, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis beigelegt wird.</p> <p>Die Gehölze zum südlichen Nachbarn hin wurden jedoch bereits deutlich vor der Rodungsaktion des Bauherrn durch den Vorbesitzer der Fläche nahezu vollständig gerodet.</p>
<p><b>FAZIT 2:</b> Es ist fachlich insbesondere zu beanstanden, dass die Maßnahmen aus dem Fachbeitrag Artenschutz als auch die Baumerhaltungsmaßgaben nicht vollumfänglich in die textl. Festsetzungen bzw. Karte (auch nicht in der Begründung zum B-Plan) aufgenommen wurden. Dies ist naturschutzfachlich mehr als bedenklich. Die Abwägung darüber welche Inhalte des externen Fachgutachtens Eingang in den Bebauungsplan nehmen sollen, unterliegt der kommunalen Planungshoheit und ist nicht vorab durch das Planungsbüro vorzunehmen. Der Auftraggeber für den B-Plan (Ortsgemeinde) ist umfassend zu informieren, damit dieser auch vollumfänglich informiert, entsprechend abwägen kann. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass es sich hierbei nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB handelt.</p>	<p>Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die folgenden Vermeidungsmaßnahmen gefordert:</p> <p><b>„V1 Rodung außerhalb der Brutzeit und vor Winterruhe der Fledermäuse</b></p> <p><i>Zum Schutz der Brutvögel im Planungsgebiet sind bei den Rodungsarbeiten die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 BNatSchG (Rodung vor Baubeginn zw. 1. Okt. – 28. Feb.) einzuhalten.</i></p> <p><b>V2 Sicherung angrenzender Bereiche und zu erhaltende Gehölze mittels Bauzaun</b></p> <p><i>Lagerplätze sind außerhalb der Gehölzflächen und außerhalb der Baumkronentraufe einzurichten. Die verbleibenden Gehölze und deren Wurzelraum sind während der gesamten Bauzeit mit einem unverrückbaren Bauzaun vor Beschädigung zu schützen (gemäß DIN 18920 und RAS-LP4) und zu erhalten.</i></p> <p><b>V3 Schwimmbecken-Abriss mit Ökologischer Baubegleitung</b></p> <p><i>Der Abriss des Schwimmbeckens ist mit Hinzuziehung einer Ökologische Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen.</i></p> <p><i>1. Zuerst ist das dichte Wurzelgeflecht mit einem Greifer herauszunehmen und seitlich zu lagern, damit es abtropfen kann.</i></p> <p><i>2. Das Wurzelgeflecht und der geräumte Beckengrund ist auf Molche (Teichmolch, Bergmolch) und Frösche des Grünfrosch-Komplexes (Teichfrösche) abzusuchen. Gefundene Tiere sind in einen Tümpel im NSG Böhler Bruch in rund 4 km Entfernung zu verbringen.</i></p> <p><i>Für das Vorgehen ist vom Vorhabensträger vorab eine Befreiung vom §44 Abs. 1 Satz 3 zu beantragen und das Vorgehen abzustimmen.</i></p> <p><b>V4 Verwendung von nach unten abstrahlenden Lampen und Steuerung durch Bewegungsmelder</b></p> <p><i>Für Beleuchtungseinrichtungen im Rahmen des Bauvorhabens und der Erschließung gilt als Vermeidungsmaßnahme für die Artgruppe Fledermäuse: Unbedingte Verwendung von ausschließlich nach unten abstrahlenden Lampen zur Vermeidung von „Lichtmog“ und bedarfsgerechte Steuerung</i></p>

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis	
Schreiben vom 22.02.2021	<p><b>Bewertung der Stellungnahme</b></p> <p><i>durch Bewegungsmelder (vgl. Hinweise bei BFN 2019)“</i></p> <p>Wie der unteren Naturschutzbehörde bekannt sein sollte, sind die gesetzlichen Regelungen des Artenschutzes als eigenständiges Recht aus sich selbst heraus und vollständig unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans wirksam und zu beachten.</p> <p>Dessen ungeachtet wurden die Maßnahmen V 1 und V 4 in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs übernommen. Die Vermeidungsmaßnahmen V 2 und V 3 betreffen keine baulichen Anlagen, die im Regelungsbereich des Bebauungsplans liegen, sondern die konkrete Vorgehensweise während der Bauphase. Wie der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls bekannt sein sollte, bietet das Baurecht schlicht keine Rechtsgrundlage für eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan. In Bezug auf die als planerische Hinweise empfohlenen Maßnahmen (Erhalt wertgebender Gehölze, Anbringen von Nist- und Fledermauskästen) wird auf die obigen Aussagen verwiesen.</p> <p>Anders als seitens der unteren Naturschutzbehörde dargelegt, wurde einer Abwägung durch die Ortsgemeinde seitens des Planungsbüros zu keiner Zeit vorgegriffen. Das artenschutzrechtliche Gutachten lag zeitnah nach der Fertigstellung bei der Verwaltung vor und war daher bekannt und in vollem Umfang für alle Gemeinderäte zugänglich und einsehbar. Der Umfang der bei Umsetzung der Planungsabsicht erforderlichen Rodungen wurde frühzeitig sowohl in Bild und Schrift durch einen Rodungsplan und die entsprechende Beschreibung im Entwurf der Begründung des Bebauungsplans als auch im Rahmen eines Ortstermins des Bauausschusses unter Absteckung der vorgesehenen Gebäudegrundrisse deutlich gemacht. Grundsätzlich ist es Aufgabe eines Planungsbüros, die Gutachten zu einem Bebauungsplan zu sichten und die wesentlichen Inhalte in der Begründung des Bebauungsplans einzuarbeiten. Die Belange des Artenschutzes sowie die sonstigen zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung wurden dabei – wie beschrieben – vollständig und transparent dargelegt und im Rahmen der Gremiensitzungen auch seitens der Ausschuss- und Ratsmitglieder thematisiert und diskutiert. Die Problematik der zur Umsetzung der geplanten Bebauung notwendigen Rodungen war dem Gemeinderat bekannt.</p> <p>Auch aufgrund des akuten Wohnungsmangels in Dudenhofen wurde seitens der Mehrheit der Ratsmitglieder entschieden, trotzdem mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf in das Bebauungsplanverfahren zu starten, um der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme – auch zu den mit</p>

<b>Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis</b>	
Schreiben vom 22.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
	<p>der geplanten Bebauung verbundenen Baumrodungen - zu bieten.</p> <p>Der ergebnisoffenen Diskussion der eingegangenen Stellungnahmen zum Umgang mit den vorhandenen Bäumen wurde jedoch seitens des Vorhabenträgers – ohne vorherige Information der Ortsgemeinde – durch die vorgenommenen Rodungen während des laufenden Bebauungsplanverfahrens vorgegriffen.</p>
<p><b>Wasserbehörde</b></p> <p>Das geplante Baugebiet grenzt im Westen an den Hainbach. Der Hainbach ist im bestehenden Bachbett in nord- südlicher Richtung durch beidseitige Ufermauern begrenzt. Grund hierfür ist die frühere industrielle Nutzung des Umfeldes. Ausgehend von der EU-Wasserrahmenrichtlinie ist es Ziel die ökologischen Funktionen der Gewässer zu verbessern. Durch abgeflachte Uferböschungen könnte das ökologische Potential des Hainbachs verbessert werden. Im Oberlauf wurde der Hainbach in einem Teilbereich renaturiert. Die Möglichkeit diese Renaturierung des Hainbachs fortzusetzen sollte genutzt werden. Die Ufermauern sollten entfernt werden. Entsprechende Überlegungen sollten von der Gemeinde angestellt werden.</p> <p>Auf der östlichen Seite des Hainbachs zu den Verbrauchermärkten wurde ein öffentlich gewidmeter Uferstreifen von 10 m ausgewiesen. Wir begrüßen die Schaffung eines 10 m breiten Uferstreifens. Eine Ausweisung als privater Grünstreifen ist vorgesehen. Wir würden es begrüßen, wenn dieser Streifen auch wie auf der gegenüberliegenden Seite als öffentlich gewidmeter Uferstreifen ausgewiesen wird.</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem der bisher als private Grünfläche ausgewiesenen Uferandstreifen bis zum Abstand von 10 m zum Hainbach als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Da im westlich angrenzenden Bebauungsplan „Östlich der Raiffeisenstraße“ ebenfalls eine 10 m breite öffentliche Grünfläche entlang des Hainbachs festgesetzt ist, hat die Gemeinde damit die Möglichkeit, das bestehende U-förmige Betongerinne des Hainbachs zu entfernen und den Hainbach im Bereich des Plangebiets zu renaturieren.</p>
<p>Der 10 m Uferstreifen ist von allen baulichen Anlagen, Zäunen etc. freizuhalten. Auffüllungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.</p>	<p>Das Freihalten der Fläche von Auffüllungen, baulichen Anlagen und Einfriedungen wird durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche sichergestellt.</p>
<p>Das Baugebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet des Speyerbachs. Für die Ausweisung des Baugebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist eine Genehmigung durch die SGD Süd Regionalstelle WAB nach § 78 Abs. 2 WHG erforderlich. Auf die Vorgaben der Rechtsverordnung für das ÜSW wird verwiesen.</p>	<p>Wie in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt wird, geht das durch Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Plangebiet jedoch deutlich über die tatsächliche, fachtechnisch festgestellte Überflutungsfläche eines 100-Jährlichen Hochwasserereignisses hinaus. Die tatsächlichen Überflutungsflächen werden durch die geplante Wohngebietsfestsetzung nicht berührt.</p> <p>Die erforderliche wasserrechtliche Ausnahme genehmigung wurde dementsprechend durch die SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz mit Schreiben vom 12.05.2021 erteilt.</p>
<p>Anfallendes Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen soll in die nördlich angrenzende Mulde abgeleitet werden. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll gem. § 55 WHG über Mulden versickert werden, bzw. teilweise in die nördlich angrenzende Mulde eingeleitet werden. Die bestehende Mulde soll lt. Begründung zum BPlan hierfür ausrei-</p>	<p>Der Anregung wurde inzwischen Rechnung getragen, indem das Entwässerungskonzept zur Planung erstellt und mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz als zuständiger Wasserbehörde abgestimmt wurde.</p> <p>Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis zur Nie-</p>

<b>Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis</b>	
Schreiben vom 22.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
chend sein. Dies ist nachzuweisen. Ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren ist durchzuführen. Entsprechende Planunterlagen sind zu erstellen und mit den Wasserbehörden abzustimmen.	derschlagswasserbewirtschaftung ist unabhängig von Bebauungsplan im Zusammenhang mit der privaten Vorhabenplanung bzw. der Erschließungsplanung in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
Aufgrund hoher Grundwasserstände könnte ggfs. eine temporäre GW- Absenkung erforderlich sein. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei Auffüllmaßnahmen von Verkehrsflächen oder Baugrundstücken sind die abfallrechtlichen Anforderungen der LAGA-TR und die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten. Die Stellungnahme der SGD Süd, RS WAB, Neustadt, ist zu beachten.	Der Anregung wurde bereits Rechnung getragen, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf die Genehmigungspflicht einer Bauwasserhaltung beigefügt wurde. Die einschlägigen abfallrechtlichen Anforderungen sowie die Bestimmungen des Bodenrechts sind grundsätzlich und unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Da die betreffenden Regelungen den Planenden Architekten und ausführenden Firmen bekannt sein sollten kann auf einen entsprechenden Hinweis zum Bebauungsplan verzichtet werden. Die Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wird beachtet und ist ebenfalls Gegenstand der vorliegenden Abwägung.
<b>Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach</b> Aus Sicht des Gewässerzweckverbandes Rehbach-Speyerbach wäre eine Zugangsmöglichkeit zum Hainbach über den Trifelsweg zur Durchführung von Unterhaltungsarbeiten am Gewässer hilfreich (z.B. um Mähgut vom Bachufer abtransportieren zu können). Bei Fragen zur Verbesserung der Gewässersituation kann sich die Gemeinde gerne mit dem Verband in Verbindung setzen.	Der Anregung wird insoweit Rechnung getragen, als dass die Fläche zwischen dem westlichen Ende der Trifelsstraße und dem Hainbach als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. In diese öffentliche Grünfläche kann im Rahmen der konkreten Ausgestaltung auch ein Pflegeweg integriert werden. Durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen beiderseits des Hainbachs besteht die Möglichkeit, den Bachlauf im Bereich des Plangebiets von seinem naturfernen Betonbett zu befreien und zu renaturieren. In die konkrete Planung zur Umgestaltung des Gewässers ist der Gewässerzweckverband dementsprechend mit einzubeziehen.
<b>Beschlussvorschlag:</b> Die noch vorhandenen wertgebenden Einzelbäume im Bereich des Hainbachs werden in der Planzeichnung als mit Ersatzverpflichtung zu erhalten festgesetzt. Die bestehende Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird um die folgenden Pflanzqualitäten ergänzt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• für Laubbäume: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm</li> <li>• für Sträucher: 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm Höhe.</li> </ul> Die Festsetzung, dass der Erhalt bestehender Bäume auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden kann, wird gestrichen. In einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird der Vorhabenträger zur Neupflanzung von mindestens 35 standortgerechten und heimischen Laubbäumen der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm verpflichtet. Die Baumpflanzungen sind vorzugsweise innerhalb des Plangebiets oder – soweit dies nicht möglich oder zweckmäßig erscheint – an anderer seite der Ortsgemeinde Dudenhofen zu bestimmender Stelle innerhalb der Ortsgemeinde vorzunehmen. Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Belange des Artenschutzes beigefügt. Dabei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass für die Beseitigung des vorhandenen Schwimmbeckens eine ökologische Baubegleitung und für die Umsiedlung der im Plangebiet heimischen Maulwürfe eine Ge-	

<b>Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis</b>	
Schreiben vom 22.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p><b>nehmung der Oberen Naturschutzbehörde erforderlich ist.</b></p> <p><b>Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis beigefügt, dass während der Bauzeit die der gemäß der DIN 18920 und RAS.LP 4 notwendigen Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen und zu erhaltenen Gehölze zu beachten und zu treffen sind.</b></p> <p><b>Die Festsetzung 5.5 zur Gestaltung von Außenbeleuchtungen wird wie folgt ergänzt: „Die Leuchtkörper der Außenbeleuchtung sind so anzubringen und auszurichten, dass die Gehölze sowie die öffentliche Grünfläche entlang des Hainbachs nicht an- oder ausgeleuchtet werden.“</b></p> <p><b>Die Fläche bis zum Abstand von 10 m zum Hainbach wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.</b></p>	

<b>Landesbetrieb Mobilität Speyer</b>	
Schreiben vom 20.01.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Dudenhofen zwischen der B 39 im Norden und der L 537, Speyerer Straße, im Süden.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in Teilen die gemeindeeigenen Flurstücke Pl.Nrn. 4829 und 4831 sowie vollständig die beiden Flurstücke Pl.Nrn. 428/37 und 429/2. Auf diesen befindet sich eine Villa aus 1936 mit parkähnlichem Garten. Da das Gebäude als auch die Nebenanlagen nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen, sollen diese abgerissen und durch eine zeitgemäße Wohnbebauung in Form von 4 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 7 Wohnungen ersetzt werden.</p> <p>Die Erschließung erfolgt durch die Fortführung der gemeindeeigenen Trifelsstraße als 7 m breite und ca. 55 m lange Stichstraße, die ohne Wendepunkt stumpf im Plangebiet endet. Sie dient ausschließlich der Erschließung des Plangebietes und wird als private Straßenverkehrsfläche eingestuft.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgendes berücksichtigt wird:</p> <p>Aufgrund der ca. 30 m entfernten und sich in Hochlage befindenden B 39 im Norden und der im Süden in ca. 100 m Entfernung verlaufenden L 537 ist jedoch durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird. Die Gemeinde Dudenhofen trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder</p>	<p>Der Anregung wurde bereits insoweit Rechnung getragen, als dass ein Schallgutachten zur Planung erstellt wurde, das auch die Belastung des Plangebiets mit dem Verkehrslärm der umliegenden klassifizierten Straßen betrachtet.</p> <p>Gemäß den Berechnungen des Schallgutachters ist am Tag auf der Höhe des geplanten Staffelgeschosses bei 9 m über Gelände eine Belastung mit Verkehrsschall im Bereich von 50 – 60 dB(A) zu erwarten. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) am Tag kann damit für die oberen Geschosse auf knapp der Hälfte der Plangebietsfläche nicht eingehalten werden. Auf der Ebene des Erdgeschosses (3 m über Gelände) betrifft die Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes hauptsächlich die Verkehrsfläche der verlängerten Trifelsstraße im Nordosten des Plangebiets.</p> <p>In der Nacht wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) auf der Höhe des Staffelgeschosses bei 9 m über Gelände nahezu im gesamten Geltungsbereich um bis zu 5 dB(A) Plangebiet überschritten. Eine höhere Überschreitung ergibt sich lediglich ganz im Nordosten des Plangebiets, hauptsächlich im Bereich der privaten Verkehrsfläche.</p> <p>Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen sowie eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten, sind entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Aufgrund der Hochlage der B 39 und des Abstandes zum Plangebiet lassen sich aktive Maßnahmen zum Schallschutz durch einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand innerhalb des Plangebiets nicht verwirklichen. Eine Erhöhung des bestehenden aktiven Lärmschutzes direkt entlang der Schallquelle (B 39) wäre zielführender, erscheint jedoch aufgrund der erheblichen Kosten und des Verfahrensaufwandes einer verkehrsrechtlichen Planung nicht angemessen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden daher Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Gemäß den Berechnungen des Schallgutachters</p>

<b>Landesbetrieb Mobilität Speyer</b>	
<b>Schreiben vom 20.01.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>der wesentlichen Änderung der B 39 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p>	<p>befinden sich weite Teile des Plangebiets im Lärmpegelbereich II. Da die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II von den handelsüblichen Fensterkonstruktionen und Baumaterialien bereits erfüllt werden, kann für diesen Bereich auf eine Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz verzichtet werden. Lediglich die nördlichen und östlichen Fassaden des nordöstlichen Gebäudes sowie jeweils ein Teil der nördlichen und östlichen Fassaden des nordwestlichen und südöstlichen Gebäudes sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Da der notwendige Schallschutz nur bei geschlossenem Fenster erzielt wird und in Schlafräumen sowie bei sauerstoffverbrauchender Energiequelle kontinuierlich eine ausreichende Frischluftzufuhr möglich sein muss, wird festgesetzt, dass an Fassadenabschnitten mit Schallschutzanforderungen entsprechende Lüftungseinrichtungen einzubauen sind.</p> <p>Von den getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber der Lärmquelle abgeschirmten oder von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.</p>
<p>Wir weisen darauf hin, dass dem Straßeneigentum kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Das Straßeneigentum darf nicht in Anspruch genommen werden.</p> <p>Die Standsicherheit der B 39 ist jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen ist dauerhaft mit geeigneten Mitteln auszuschließen.</p>	<p>Es ist nicht vorgesehen, dem Straßeneigentum zusätzliches Oberflächenwasser zuzuleiten. Tatsächlich verläuft die B 39 nördlich des Plangebiets in Höhe mehrere Meter über dem Niveau des Plangebiets. Damit ist sowohl eine Zuleitung von Oberflächenwasser als auch eine Blendung der Verkehrsteilnehmer praktisch ausgeschlossen.</p> <p>Die Standsicherheit der B 39 wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b>  <b>Die Ortsgemeinde hält an der bestehenden Planung fest.</b></p>	

<b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie</b>	
<b>Schreiben vom 02.02.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um ein Körpergrab der vorrömischen Eisenzeit (Fdst. Dudenhofen 1) sowie um einen Einzelfund der Römerzeit (Fdst. Dudenhofen 11).</p> <p>Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.</p> <p>Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem der bereits vorhandene, allgemeine Hinweis zum Denkmalschutz um Aussagen zu den archäologischen Fundstellen im Plangebiet ergänzt und präzisiert wird.</p> <p>Dabei kann auch eindringlich auf die Anzeigepflicht der Erdarbeiten (mindestens 4 Wochen vor Beginn) hingewiesen werden.</p> <p>Die genaue Ausgestaltung der Verträge zwischen Bauherrn und Baufirmen sowie der Bauausführungspläne liegt jedoch nicht im Einflussbereich eines Bebauungsplans.</p>

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie	
Schreiben vom 02.02.2021	Bewertung der Stellungnahme
<p>Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.</p> <p>Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <p>3. Bedingungen</p> <p>1.1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (<b>mind. 4 Wochen im Voraus</b>) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen:</p> <p>4. Auflagen</p> <p>4.1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</p> <p>4.2. Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</p> <p>4.3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p> <p>4.4. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.</p> <p>Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.</p>	
<p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu be-</p>	<p>Die Direktion Landesarchäologie wird sowohl bei weiteren Planungsschritten im Bebauungsplanver-</p>

**Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie**

Schreiben vom 02.02.2021

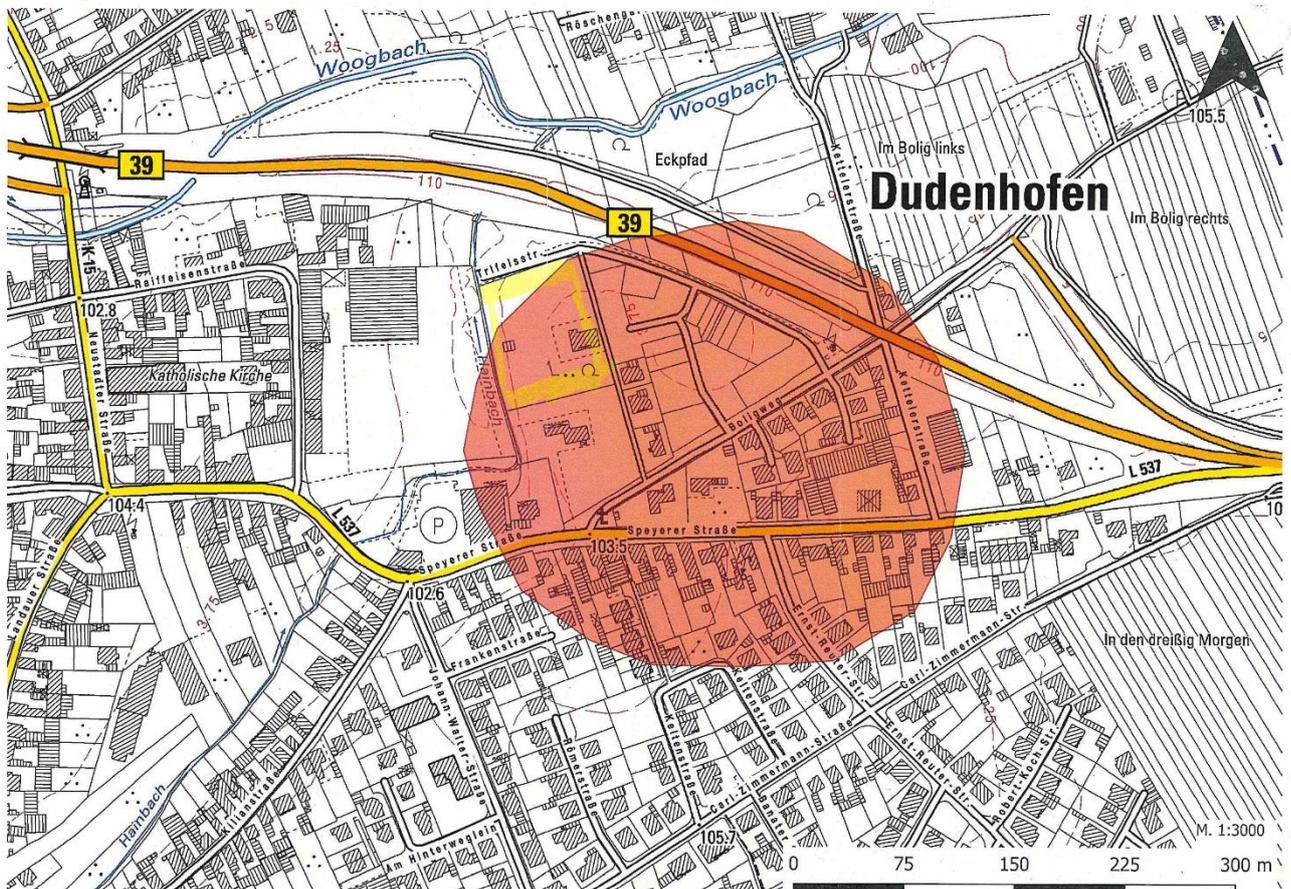
**Bewertung der Stellungnahme**

teiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

fahren als auch im Rahmen der folgenden Baugenehmigung wieder zur Planung gehört. Auf die Möglichkeit bisher unbekannter Kleindenkmäler wird im Bebauungsplan bereits hingewiesen.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Die Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz wird im Bebauungsplanverfahren als eigenständige Behörde beteiligt. Eine Beteiligung der Direktion Erdgeschichte wird aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung und der eher unspektakulären geologischen Situation nicht als notwendig erachtet.



**Beschlussvorschlag:**

Der bestehende Hinweis zum Denkmalschutz wird um eine Aussage zu den verzeichneten archäologischen Fundstellen ergänzt. Dabei wird eindringlich auf die Anzeigepflicht der Erdarbeiten hingewiesen.

**Landesamt für Geologie und Bergbau**

Schreiben vom 22.02.2021

**Bewertung der Stellungnahme**

Bergbau / Altbergbau:

<b>Landesamt für Geologie und Bergbau</b>	
Schreiben vom 22.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Wohnpark am Hainbach" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p>Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Bewilligung für Kohlenwasserstoffe „Römerberg-Speyer“. Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Palatina GeoCon GmbH &amp; Co. KG, Siemensstraße 18 in 67346 Speyer.</p> <p>Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die bestehende Bewilligung für Kohlenwasserstoffe steht der Planung nicht grundsätzlich entgegen.</p>
<p><b>Boden und Baugrund</b></p> <p>- allgemein:</p> <p>Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt.</p> <p>Wir empfehlen die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten.</p> <p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p>	<p>Bei Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen gesetzlichen und untergesetzlichen Regelungen auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Da die einschlägigen Regelungen sowohl den planenden Architekten als auch den ausführenden Firmen bekannt sein sollten, kann auf einen Hinweis zum Bebauungsplan verzichtet werden.</p>
<p>- mineralische Rohstoffe:</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b>  <b>Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</b></p>	

<b>IHK Pfalz</b>	
Schreiben vom 08.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>Konkret ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils sieben Wohnungen vorgesehen. Die Fläche ist aktuell mit einem Wohnhaus sowie den zugehörigen Nebenanlagen bebaut.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz begrüßt die Planung der Ortsgemeinde Dudenhofen. Durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird der lokalen Nachfrage nach Wohnungen entsprochen. Zudem dürften sich die Geschäftschancen der Nahversorger und Einzelhändler in Dudenhofen durch die Steigerung der Einwohnerzahl erhöhen. Unsere Mitgliedsunternehmen haben uns gegenüber hinsichtlich des Vorhabens keine Bedenken geäußert.</p> <p>Um sowohl die Wohnqualität als auch die gewerbliche</p>	<p>Die IHK begrüßt das Vorhaben. Es werden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Die Inhalte des Schallgutachtens der Planung werden im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans – wie von der IHK gewünscht – beachtet.</p>

<b>IHK Pfalz</b>	
Schreiben vom 08.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
Entwicklung zu fördern, bitten wir um die Beachtung der Bestimmungen des Schallgutachtens. Schließlich grenzen die Lebensmittelmärkte sowie weitere Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Raiffeisenstraße“ an das Plangebiet an. Hinsichtlich der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise erheben wir keine Bedenken.	
<b>Beschlussvorschlag: Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</b>	

<b>POLLICHIA-Kreisgruppe-Speyer</b>	
Schreiben vom 08.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
Nach unerwarteter Rodung der Bäume (Pressemitteilung siehe Anhang) vor Ablauf der Offenlage ist seitens der Gemeinde und Naturschutzbehörden zu überprüfen, ob dem Plan entsprechend (32 Bäume) oder ggf. darüber hinaus Fällungen stattfanden. Dies sollte rechtlich erörtert werden.	Die Fällung der Bäume im laufenden Bebauungsplanverfahren kam auch für die Ortsgemeinde überraschend, unerwartet und war so nicht erwünscht. In der Ortsgemeinde Dudenhofen besteht jedoch keine Baumschutzsatzung. Das Fällen von Bäumen und Roden von Sträuchern ist daher – unter Beachtung der Rodungszeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie der Belange des Artenschutzes – ohne weiteren Genehmigungsvorbehalt grundsätzlich zulässig. Auch wenn die Rodung im laufenden Verfahren nicht dem mit der Ortsgemeinde abgestimmten Zeitplan entsprach, ist die Vorgehensweise rechtlich nicht zu beanstanden. Unabhängig von und zeitlich vor den Rodungsmaßnahmen des Vorhabenträgers wurden die zur Erhaltung vorgesehenen Bäume am südlichen Plangebietsrand durch den Vorbesitzer der Fläche gefällt. Die Rodung dieser Bäume durch den Vorbesitzer erfolgte ebenfalls ohne Vorabsprache mit der Ortsgemeinde und steht mit der Planung in keinem direkten sachlichen Zusammenhang.
<b>Gewässerschutz - Vermeidungsmaßnahmen</b> Der westlich direkt angrenzende Hainbach ist vor Beginn der Bauphase und für die gesamte Bauphase gegen abschwemmende Kontaminationen und Baustaub entsprechend abzuschirmen. Auch wenn der Hainbach hier kein natürliches Fließbett mehr aufweist, so ist der Wasserkörper doch Zufluss zum Woogbach. Es ist zu vermeiden, dass Kontaminationen mit dem Wasserkörper in weitere Gewässer eingetragen werden.	Der Anregung kann gefolgt werden, indem der Bauherr im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet wird, den Hainbach während der Bauzeit gegen einen Eintrag von abgeschwemmter Kontamination und Baustaub abzuschirmen.
<b>Artenschutz - Grünordnung</b> Die Beibehaltung des parkartigen Charakters ist wünschenswert, jedoch durch die Fällung solcher Mengen an alten Hochbaumbeständen in Bezug auf Lebensraum für bereits vorhandene Vogelarten, Igel, Eichhörnchen nicht mit Neuanpflanzungen so schnell zu ersetzen und daher sehr zu bedauern. Es sollte daher zumindest bzgl. Neupflanzungen ausschließlich v.a. auf	Der Anregung kann gefolgt werden, indem für die festgesetzten Neupflanzungen die gewünschte Pflanzqualität von Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm für Laubbäume und 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm Höhe für Sträucher festgesetzt und die Möglichkeit zur Anrechnung von Bestandsbäumen auf die Pflanzfestsetzung gestrichen

**POLLICHA-Kreisgruppe-Speyer**

Schreiben vom 08.02.2021

**Bewertung der Stellungnahme**

Hochstämme geachtet mit genügend Entfaltungsraum (Krone, Wurzel) für langjährige Entwicklung einkalkuliert werden.

wird.



**Beschlussvorschlag:**

**Der Eigentümer des Plangebiets wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags verpflichtet, den Hainbach während der Bauzeit gegen abgeschwemmte Kontamination und Baustaub abzuschirmen.**

**Die noch vorhandenen wertgebenden Einzelbäume im Bereich des Hainbachs werden in der Planzeichnung als mit Ersatzverpflichtung zu erhalten festgesetzt.**

**Die bestehende Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird um die folgenden Pflanzqualitäten ergänzt:**

- für Laubbäume: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm
- für Sträucher: 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm Höhe.

**Die Festsetzung, dass der Erhalt bestehender Bäume auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden kann, wird gestrichen.**

**Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Rheinland-Pfalz e. V.**

Schreiben vom 09.02.2021

**Bewertung der Stellungnahme**

Obleich nicht mehr rückgängig zu machen, können die Vorgänge rund um das Bauvorhaben „Am Hainbach“ in Dudenhofen nicht kommentarlos hingenommen werden. Aus gegebenem Anlass verzichten wir auf den üblichen Weg der Stellungnahme und erheben unsere Stimme auf diese Weise.

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens aufgestellt. Damit liegt die Vermutung nahe, dass die Gemeinde eine Umweltverträglichkeitsprüfung vermeiden wollte. Bei dem zu bebauenden Grundstück handelte es sich um eine gepflegte, halboffene Grünfläche mit einem Komplex von Baumgruppen, freistehenden Einzelbäumen und Gebüsch. Die zahlreichen alten und hohen Bäume verschiedener Art bildeten einen seltenen Altgehölzbestand von wesentlicher Bedeutung. Eine derartige Vegetation ist nahezu immer Fortpflanzungs-, Wohn-, und

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als bereits mit einem Villengebäude und den zugehörigen Nebenanlagen bebautes privaten Wohngrundstück. Das Bestandsgebäude steht allerdings bereits seit Jahren leer, entspricht in Ausgestaltung und Ausstattung bei weitem nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine moderne Wohnnutzung und ist damit faktisch wertlos. Städtebaulich handelt es sich bei dem Plangebiet damit um eine klassische Zielfläche der innerörtlichen Nachverdichtung. Ausgehend von dem Grundsatz der Regionalplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie unter Beachtung des 30-ha Zieles der Bundesregierung zur Vermeidung und Begrenzung des Flächenfraßes soll der bestehende Bedarf an Wohnfläche vorrangig durch die Nutzung derartiger Bauflächen innerhalb der bestehenden Ortslage gedeckt werden, um die wei-

<b>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Rheinland-Pfalz e. V.</b>	
Schreiben vom 09.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>Überwinterungsstätte von Vögeln, Fledermäusen und zahlreichen Insekten. Sie beeinflusst in erheblichem Ausmaß sowohl Klima als auch Temperatur der Umgebung und stellt einen wirksamen Feinstaubfilter dar.</p> <p><b>Die Folgen, die sich aus der Zerstörung dieser Baumriesen ergeben, sind durch keine Ausgleichsmaßnahmen annähernd zu kompensieren...</b></p>	<p>tere Ausdehnung der Siedlung in den bisherigen Außenbereich zu vermeiden.</p> <p>Die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB liegen vor. Im Rahmen des Bebauungsplans kann damit gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf die förmliche Umweltprüfung sowie die Erstellung eines schriftlichen Umweltberichtes verzichtet werden. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erfassen und in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem dennoch ein Umweltbericht zur Planung erstellt und dem Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 1 BauGB als besonderer Teil der Begründung beigelegt.</p>
<p>Das dem Bebauungsplan beigelegte Artenschutzgutachten überzeugt nicht und beruht auf fehlerhaften Abwägungen:</p> <p>Auf der Grundlage eines Beobachtungszeitraums von knapp 1,5 Monaten können keine relevanten Befunde erhoben werden.</p> <p>Beispielsweise zeigt die Vogelbeobachtung deutliche Mängel. Abgesehen von dem Umstand, dass im Juni um 7 h morgens der Reviergesang zahlreicher Arten bereits verstummt ist, kann zu diesem Zeitpunkt des Jahres keine Aussage über den tatsächlichen Artenbestand getroffen werden, da zahlreiche Vögel ihre Fortpflanzung zu diesem Zeitpunkt bereits abschließen.</p> <p>Wie im Gutachten erwähnt, konnte auf Grund der späten Antragstellung nicht untersucht werden, ob und auf welche Weise Eulen und Spechte im Gebiet präsent sind. Angesichts der Höhe des vorhanden alten Baumbestands gestaltet es sich zumindest als schwierig, vorhandene Höhlen vom Boden aus zu entdecken und deren Qualität abzuschätzen. Unmöglich ist es, derartige Habitate im belaubten Zustand der Bäume zu beurteilen oder aufzufinden. Eine belastbare Aussage hätte daher nur nach Begehung im unbelaubten Zustand der Bäume getroffen werden können.</p> <p>Gleichfalls darf bezweifelt werden, dass ein zweimaliger Besuch des Grundstücks ausreicht, um ein vollständiges Artenspektrum der Fledermäuse zu erfassen. Die Unterscheidung von Brut- und Nahrungsrevieren beruht auf Vermutungen, ebenso der Ausschluss von streng geschützten Arten wie der bereits ortsnah nachgewiesenen Bechstein-Fledermaus.</p> <p>Obleich die vorhanden Strukturen nach Artenzusammensetzung und Standortfaktoren auf ein artenreiches Insektenvorkommen schließen lassen, wurde auf eine Begutachtung der Insektenfauna gänzlich verzichtet. Zufall? Oder wollte man vermeiden, streng geschützte Arten, wie Heldbock oder Eremit, hinter der Rinde oder</p>	<p>In Bezug auf die vorgeworfenen methodischen Mängel wurde das durchführende Büro Björnson Beratende Ingenieure um eine fachliche Stellungnahme gebeten. Das Büro Björnson nimmt zu den einzelnen Punkten des Schreibens bezüglich der Methodik der faunistischen Erfassungen wie folgt Stellung:</p> <p><u>Beobachtungszeitraum:</u></p> <p>Für die avifaunistischen Erfassungen von Singvögeln werden in der Regel drei Erfassungen in den Morgenstunden und eine abendliche Erfassung der Eulenvögel durchgeführt. Aufgrund der Angebotsanfrage am 7. Mai 2020 und der Beauftragung am 14. Mai 2020 konnte eine Erfassung der Spechtvögel im unbelaubten Zustand sowie der ab März zu erfassenden Eulenvögel nicht mehr vorgenommen werden. Die Standvögel und frühen Kurzstreckenzieher (wie Stare, Meisenarten, Amsel, Buchfink etc.) begannen ihre Revierbesetzung im Laufe des März und konnten somit nicht mehr in der ersten Brutphase erfasst werden. Auf diesen Punkt wurde der AG sowie die UNB Rheinpfalzkreis bei der Angebotsanfrage deutlich hingewiesen.</p> <p>Da das Gelände im Mai mehrfach auch zur Erfassung anderer Artgruppen (ein Abendtermin am 7. Mai vor Angebotserstellung), 2 Begehungen für Reptilien begangen wurde, sind futtertragende Elternvögel zusätzlich aufgenommen worden. Dies ergänzt die eine Begehung im Mai natürlich nur.</p> <p><u>Begehung Ende Juni 7 Uhr:</u></p> <p>Bei diesem Termin wurde vor allem nach futtertragenden Vögeln im Gesamtgebiet und an den Walnussbäumen und Schuppen gesucht. Ende Juni wurde der Schwerpunkt nicht mehr auf Reviergesang gelegt, da die Erstbruten meist abgeschlossen sind und die geschlüpften Jungvögel der ersten Generation maximal noch gefüttert werden. Daher sehen wir die Uhrzeit hier nicht als ausschlagge-</p>

Schreiben vom 09.02.2021

**Bewertung der Stellungnahme**

im Blattwerk anzutreffen?

bendes Merkmal.

Fledermäuse

Im Rahmen der Angebotserstellung wurde mit der zuständigen UNB die 1-2 malige Begehung mit Detektor und Infrarottaschenlampe festgelegt, um eine Potenzialabschätzung für das Gebiet hinsichtlich der Nutzungsart durch Fledermäuse vornehmen zu können. Mit dem Fledermausexperten Dr. Guido Pfalzer wurde ein Fachmann mit hoher Kenntnis der Vorkommen in den benachbarten Gebieten (Kontrolle der Kästen in den umgebenden Wäldern bzw. FFH-Gebieten) beauftragt. Ein Schwerpunkt bei der Quartiersuche waren auch die Gebäude, die intensiv auf Nutzungshinweise (Kot- und Urin, sowie Fettspuren) kontrolliert wurden. Der alte Baumbestand setzt sich zu großen Teilen aus Nadelbäumen (Atlaszedern etc) zusammen, diese sind für den freien Anflug eher nicht geeignet und es waren keine Höhlen ersichtlich.

Außer der Breitflügel- und der Zwergfledermaus hielten sich die anderen erfassten Arten nicht lange zur Jagd im Gartengelände auf, sondern durch- bzw. überflogen das Gebiet. Die Verfasserin [des Gutachtens] war bei beiden Detektorbegehungen dabei: Hätte sich ein Verdacht seitens des Fledermausgutachters ergeben, dass Myotis-Arten wie die Bechsteinfledermaus (diese „cleaner“- Art sammelt bevorzugt Insekten von Blättern in reich strukturierten Laubwäldern oder jagt in der postlaktalen Phase auch vermehrt in Streuobstwiesen), Fransen- oder Wasserfledermaus (der Hainbach ist in einem tiefen Betontragprofil kaum bejagbar) das Gebiet als ein Schwerpunktgebiet zur Jagd nutzen oder sich der Verdacht einer Wochenstube im Gebiet erhärtet, wäre die Erfassung vertieft und der Verdacht mit der UNB kommuniziert worden.

Insekten

Die Vermutung einer artenreichen Insektenfauna kann nicht gefolgt werden. das Untersuchungsgebiet stellt sich als kurzrasiges Gartengelände mit Zierstauden wie Rosen, Rhododendron, Hybiscus etc dar. Die kurzgemähten Rasenflächen wiesen keinen Blühhorizont auf und glichen unter den dicht stehenden Nadelbäumen (mehrere Atlaszedern) fast einem Rohbodenstandort.

Bezüglich der Vermutung des Vorkommens der streng geschützten FFH-Anhang IV Arten Heldbock und Eremit geben wird zu bedenken, dass im Gartengelände nur eine Eiche mit 45 cm Durchmesser stand. Die anderen heimischen Bäume waren eher Birke, Kirsche, Spitz-Ahorn, Rotbuche, Winterlinde, Walnuß etc. Der hälftige Baumbestand setzte sich aus fremdländischen Arten wie Atlaszedern, Magnolie, rotblütige Kastanie, Tulpenbaum, und Thuja zusammen.

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Rheinland-Pfalz e. V.	
Schreiben vom 09.02.2021	Bewertung der Stellungnahme
	Aufgrund dieser Ausstattung kann ein Vorkommen der genannten xylobionten Käfer in Altbäumen mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden.
<p>Nicht nachvollziehbar ist, wie eine Gemeinde in Zeiten des Klimawandels eine in das Ortszentrum hineinreichende breite Grünachse dem Fallbeil preisgeben kann.</p> <p>Die EU entwickelt eine Biodiversitätsstrategie, die u.a. vorgibt, innerhalb von bebautem Raum grüne Strukturen zu schaffen. Fachleute weltweit setzen auf die klimarelevante Bedeutung von Bäumen, die an heißen Tagen durch Schattenwurf und Verdunstungskälte innerörtliche Bereiche um mehrere Grad abkühlen.</p> <p>Infolge der dichten Bebauung des nun gerodeten Grundstücks wird sich das Kleinklima innerhalb der Ortslage signifikant ändern. In Kombination mit den benachbarten Supermärkten, Parkplätzen und der Trasse der stark befahrenen B 39 wird eine Wärme speichernde Hitzeinsel entstehen, welche zweifellos nicht geeignet ist, die Lebensqualität der Anwohner zu steigern. Flach bepflanzte Gründächer und einheimische Ersatzbäumchen, welche möglicherweise teilweise dem Hitzetod erliegen, dienen als Alibi für eine „umweltverträgliche“ Baumaßnahme:</p> <p>„Greenwashing“ als Feigenblatt einer brutalen Naturzerstörung und fragwürdigen Bebauungspolitik.</p> <p>Bäume dieser Größenordnung, die an anderer Stelle allesamt unter Schutz gestellt würden, können in ihrer Bedeutung sowohl als ausgleichende Klimafaktoren als auch als ökologisch wertvollsten Lebensraum niemals durch Neuanpflanzungen nur annähernd ausgeglichen werden. Der Vorschlag, stattdessen Fledermauskästen anzubringen, wirkt hilflos und bestenfalls erheiternd.</p> <p><b>Eine Änderung des Bebauungsplans „Am Hainbach“ auf zwei oder drei Gebäude hätte zahlreiche Bäume und den Charakter des Grundstücks retten können.</b></p>	<p>Bei der vorgelegten Planung handelt es sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung, bei der eine brachgefallene oder mindergenutzte innerörtliche Fläche zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum aktiviert wird. Die Planung zur flächensparenden Entwicklung von Wohnbauland innerhalb der bebauten Ortslage trägt damit sowohl dem Grundsatz der Regionalplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als auch dem „30-ha-Ziel“ der Bundesregierung zur Verminderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich Rechnung.</p> <p>Durch die Festsetzung einer verringerten GRZ von 0,3 sowie der verpflichtenden Verwendung von mindestens extensiv begrünten Flachdächern sowie zur Begrünung der vorgesehenen Tiefgarage mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 60 cm werden die Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima deutlich begrenzt und sind in der Summe voraussichtlich deutlich geringer als die kleinklimatischen Auswirkungen des östlich angrenzenden Baugebiets „Nördlich Bolig“, das auf einer ähnlich großen Wohngebietsfläche bei ähnlicher Zahl der Wohnungen einen erkennbar höheren Versiegelungsgrad aufweist und dessen Wirkung auf das Kleinklima nicht durch Gründächer gemildert wird.</p> <p>Die Möglichkeit einer lockeren Bebauung mit Einzelhäusern unter Erhalt wenigstens der größten Bäume (Stammdurchmesser &gt; 50 cm) wurde bereits 2011 durch städtebauliche Konzepte geprüft. Selbst unter Einbezug des südlich angrenzenden Anwesens wären nur wenige Baugrundstücke entstanden und selbst dabei hätten nicht alle prächtigen Bäume erhalten werden können.</p> <p>Aufgrund des hohen, ungedeckten Bedarfs an Wohnungen in der Ortsgemeinde Dudenhofen wurde die Planung in der vorliegenden Fassung durch Mehrheitsbeschluss des Gemeinderats in das Bebauungsplanverfahren gegeben, auch um der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme zu bieten. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist dabei immer Ergebnisoffen zu führen. Alle vorgebrachten Belange sind im Rahmen der Abwägung zu bewerten und gegeneinander und untereinander abzuwägen.</p> <p>Bedauerlicherweise hat der Vorhabenträger durch seine Rodungsmaßnahme - noch während der laufenden Offenlage des Bebauungsplans und ohne vorherige Information oder Abstimmung mit der Ortsgemeinde - Fakten geschaffen.</p> <p>Anders als seitens des BUND angenommen, hätten</p>

Schreiben vom 09.02.2021

**Bewertung der Stellungnahme**

Festsetzungen des Bebauungsplans diese Rodung nicht wirksam verhindern können. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans werden erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit der Veröffentlichung des Bebauungsplans rechtskräftig. Während des laufenden Verfahrens haben Festsetzungen eines Bebauungsplans – auch Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern – noch keine Wirkung

Eine weitergehende Baumschutzsatzung besteht in der Ortsgemeinde Dudenhofen nicht. Die Fällung der Bäume im laufenden Bebauungsplanverfahren ist damit zwar gegen den Willen und ohne vorherige Kenntnis der Ortsgemeinde durchgeführt worden, ist rechtlich jedoch nicht zu beanstanden. Anders als seitens des BUND angenommen, bestand für den Ortsbürgermeister und für die Verwaltung keine Rechtsgrundlage, auf deren Basis gegen die Bäumung hätte vorgegangen werden können. Eine wissentlich unrechtmäßig angeordnete Baueinstellung seitens des Bürgermeisters oder Beigeordneten hätte nicht dauerhaft aufrecht erhalten werden können und hätte – im Fall nachgewiesener Mehrkosten – gegebenenfalls eine Schadenersatzpflichten der Gemeinde ausgelöst.

Der Anregung wird dessen ungeachtet bereits insoweit Rechnung getragen werden, als dass eine Mindestdurchgrünung von mindestens einem heimischen Laubbaum oder Obsthochstamm oder alternativ mindesten 5 Sträuchern je 400 qm Baugrundstücksfläche festgesetzt wird.

Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wird die Festsetzung um die folgenden Pflanzqualitäten ergänzt:

- für Laubbäume: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm
- für Sträucher: 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm Höhe.

Die Möglichkeit zur Anrechnung des Erhalts bestehender Bäume auf die Pflanzverpflichtung wird gestrichen.

Der Anregung kann weiter gefolgt werden, indem der Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet wird im Zusammenhang mit der Planumsetzung mindestens 35 heimischen und standortgerechten Laubbäumen der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm neu zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind vorzugsweise innerhalb des Plangebiets oder – soweit dies nicht möglich oder zweckmäßig erscheint – an anderer seitens der Ortsgemeinde Dudenhofen zu bestimmender Stelle innerhalb der Ortsgemeinde vorzunehmen.

Dies hätte auch die Möglichkeit geboten, dort eine Ge-

Die angesprochene Errichtung einer Gedenkstätte für Zwangsarbeiter gerade auf dem parkartigen

<b>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Rheinland-Pfalz e. V.</b>	
<b>Schreiben vom 09.02.2021</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
denkstätte zu etablieren.	<p>Gelände der Fabrikantenvilla – deren zur damaligen Zeit luxuriöse Ausstattung und Umgebung vermutlich keiner der Zwangsarbeiter je genießen durfte oder auch nur aus der Nähe gesehen hat - erscheint bei Betrachtung der Lebens- und Arbeitsbedingungen dieser Menschen doch ein wenig zynisch.</p>
<p>Mit einer zweifelhaften Begründung, vor Ende der Einspruchsfrist und bevor die verfahrensführende Behörde über die Zulassung des Bauplans entschieden hat, haben Investoren auf dreiste Weise und im Schnellverfahren Fakten geschaffen. Durch die umfangreiche Abholzaktion wurde ein wertvolles Biotop zerstört; dessen Bewohner und die Anwohner der Umgebung haben das Nachsehen. Einmal mehr wurden Klimawandel und Biodiversitätsstrategie in den Wind geschlagen, unersetzliches Naturgut der Perspektive von Gewinnmaximierung geopfert. Dabei war die Gemeindeverwaltung anscheinend nicht bereit oder in der Lage, die Arbeiten zu stoppen.</p>	<p>Wie bereits weiter oben dargelegt, bestand für die Ortsgemeinde bzw. die Verwaltung keine Rechtsgrundlage, auf der die Rodung hätte verhindert werden können.</p> <p>Grundsätzlich ist dem BUND insoweit zuzustimmen, dass eine Erhaltung des baumbestandenen Grundstücks sowohl aus ökologischer, Kleinklimatischer und – als öffentlich zugänglicher Park – städtebaulich wünschenswert gewesen wäre. Hierzu wäre die Fläche jedoch seitens der Ortsgemeinde – oder vielleicht eines der Naturschutzverbände? – zum aktuellen Baulandpreis zu erwerben. Dies ist mit den Finanzmitteln der Ortsgemeinde nicht zu leisten. In diesem Zusammenhang sei der BUND sei an dieser Stelle daran erinnert, dass es sich bei den Baugrundstücken im Plangebiet um privates Eigentum handelt. Der Sozialbindung des Eigentums wird im Grundgesetz der Bundesrepublik als weitere wesentliche Säule unserer Gesellschaft die Privatnützigkeit des Eigentums gegenübergestellt.</p> <p>Wie seitens des BUND dargestellt, hat sowohl die Errichtung der Lebensmittelmärkte auf den ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Walter westlich des Plangebiets als auch die teilweise recht dichte Bebauung mit Einzel-, Doppel und Reihenhäuser östlich des Plangebiets auf ehemals unbebauter Ackerfläche zu einer tendenziellen Zunahme der sommerlichen Überwärmung geführt.</p> <p>Die „Korrektur“ und Entlastung der kleinklimatischen Situation nun darauf zu stützen, dass dem Eigentümer eines Baugrundstücks innerhalb der bestehenden Ortslage eine sinnvolle bauliche Verwertung eines erschlossenen Grundstücks soweit möglich versagt wird, erscheint in der Abwägung der Belange nicht angemessen. Aufgrund des bisher vorhandenen Baumbestandes soll ein einzelner Eigentümer – ohne eigenen Nutzen – dazu verpflichtet werden, die klimaerwärmenden Maßnahmen umliegenden Bauherren auszugleichen und damit quasi als einziger Privater diese kleinklimatische Last der Nachbarn zu tragen. Das Anspruchsdenken, eigene „Lebensqualität“ auf Kosten eines anderen zu schaffen erscheint mindestens so fragwürdig wie die nicht mit der Ortsgemeinde abgestimmte Rodung zur Unzeit.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b>  <b>Es wird ein Umweltbericht zur Planung erstellt und dem Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 1 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.</b>  <b>Die bestehende Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird um die folgenden</b></p>	

<b>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Rheinland-Pfalz e. V.</b>	
Schreiben vom 09.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p><b>Pflanzqualitäten ergänzt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für Laubbäume: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm</li> <li>• für Sträucher: 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm Höhe.</li> </ul> <p>Die Festsetzung, dass der Erhalt bestehender Bäume auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden kann, wird gestrichen.</p> <p>In einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird der Vorhabenträger zur Neupflanzung von mindestens 35 standortgerechten und heimischen Laubbäumen der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm verpflichtet. Die Baumpflanzungen sind vorzugsweise innerhalb des Plangebiets oder – soweit dies nicht möglich oder zweckmäßig erscheint – an anderer seitens der Ortsgemeinde Dudenhofen zu bestimmender Stelle innerhalb der Ortsgemeinde vorzunehmen.</p>	

<b>Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.</b>	
Schreiben vom 09.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>Mit Schreiben vom 26.11.2020 hat uns die Fa. Piske in Ihrem Auftrag gebeten, im Rahmen der Beteiligung der TöB zu o. g. Verfahren Stellung zu nehmen. Aus aktuellem Anlass haben wir auf eine fristgerechte Stellungnahme verzichtet und wollen hiermit unser Unverständnis für das gesamte Vorgehen kundtun.</p> <p>Letztlich ist die radikale Rodungsaktion am Anfang der letzten Woche, also noch während der Planoffenlegung, nur ein weiterer Beleg für die Einstellung der kommunalen Entscheidungsträger, die dieser Planung zugrunde liegt. Zu einer Einstellung der laufenden Rodungen, zumal offensichtlich ohne die erforderliche artenschutzrechtliche Fachbegleitung, war die Gemeinde offenbar weder willens noch in der Lage, hätte aber mit einem Aufschub von wenigen Tagen am desaströsen Ergebnis der Aktion auch nichts geändert.</p> <p>Die Vernichtung der parkartigen Gartenanlage mit ihren teilweise sehr alten Bäumen war ja bereits bei vollem Bewusstsein beschlossen. Ein Ausgleich für 100-jährige Bäume ist ohnehin faktisch unmöglich, war aber bereits durch die Wahl einer beschleunigten Verfahrensabwicklung nicht einmal ansatzweise vorgesehen.</p> <p>Abgesehen von der zweifelhaften Rechtmäßigkeit des Vorgehens nach den §§ 33 a und 34 des BauGB (z. B. dort in Satz 1: ... gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse...; ...Ortsbild ... beeinträchtigt...) und einem hinsichtlich Umfang und Zeitraum unzulänglichen Artenschutzgutachten, hätte die Gemeinde mit einem freiwilligen Ausgleich an anderer Stelle dort mit einer kompensatorischen Aufwertung einen Beitrag für Klima und Biodiversität leisten können. Stattdessen wird darauf ebenso wenig wie auf die nachvollziehbaren Interessen der bereits vorbelasteten Anwohner Rücksicht genommen. Dabei lag mit dem Vorschlag der Errichtung einer Gedenkstätte eine praktikable Alternative auf dem Tisch, mit deren Umsetzung wenigstens ein Teil des Baumbestands oder auch das historische Gebäude hätten erhalten werden können.</p> <p>Was nutzen alle Strategiepapiere und Absichtserklä-</p>	<p>Das Plangebiet zeigt sich aktuell als bereits mit einem Villengebäude und den zugehörigen Nebenanlagen bebautes privaten Wohngrundstück. Das Bestandsgebäude steht allerdings bereits seit Jahren leer, entspricht in Ausgestaltung und Ausstattung bei weitem nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine moderne Wohnnutzung und ist damit faktisch wertlos. Städtebaulich handelt es sich bei dem Plangebiet damit um eine klassische Zielfläche der innerörtlichen Nachverdichtung. Ausgehend von dem Grundsatz der Regionalplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie unter Beachtung des 30-ha Zieles der Bundesregierung zur Vermeidung und Begrenzung des Flächenfraßes soll der bestehende Bedarf an Wohnfläche vorrangig durch die Nutzung derartiger Bauflächen innerhalb der bestehenden Ortslage gedeckt werden, um die weitere Ausdehnung der Siedlung in den bisherigen Außenbereich zu vermeiden.</p> <p>Die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB liegen vor. Im Rahmen des Bebauungsplans kann damit gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf die förmliche Umweltprüfung sowie die Erstellung eines schriftlichen Umweltberichtes verzichtet werden. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erfassen und in die Abwägung einzustellen. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist – anders als die Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie suggeriert - weder dafür geeignet noch dafür vorgesehen, die Belange des Naturschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu verkürzen.</p> <p>Aufgrund des hohen, ungedeckten Bedarfs an Wohnungen in der Ortsgemeinde Dudenhofen wurde die Planung in der vorliegenden Fassung durch Mehrheitsbeschluss des Gemeinderats in das Bebauungsplanverfahren gegeben, auch um der Öffent-</p>

**Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.**

Schreiben vom 09.02.2021

**Bewertung der Stellungnahme**

rungen zu Flächenverbrauch, Klimawandel und Artensterben, wenn – da ja rechtlich nur freiwillig – sich die Entscheidungsträger nicht ihrer Verantwortung stellen (wollen). Der Gesetzgeber hat diese bei der Umsetzung der Bauleitplanung auch in die Hände der unteren kommunalen Ebene gelegt. Dort wird aber nicht nur über die Konsequenzen für das lokale Umfeld entschieden, sondern auf lange Sicht und in der Summe aller Akteure ebenso für das Wohlergehen jetziger und künftiger Generationen.

lichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme zu bieten. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist dabei immer ergebnisoffen zu führen. Alle vorgebrachten Belange sind im Rahmen der Abwägung zu bewerten und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Bedauerlicherweise hat der Vorhabenträger durch seine Rodungsmaßnahme - noch während der laufenden Offenlage des Bebauungsplans und ohne vorherige Information oder Abstimmung mit der Ortsgemeinde - Fakten geschaffen.

Anders als seitens der Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie angenommen, hätten Festsetzungen des Bebauungsplans diese Rodung nicht wirksam verhindern können. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans werden erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit der Veröffentlichung des Bebauungsplans rechtskräftig. Während des laufenden Verfahrens haben Festsetzungen eines Bebauungsplans – auch Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - noch keine Wirkung

Eine weitergehende Baumschutzsatzung besteht in der Ortsgemeinde Dudenhofen nicht. Die Fällung der Bäume in laufenden Bebauungsplanverfahren ist damit zwar gegen den Willen und entgegen einer anderslautenden Vereinbarung mit der Ortsgemeinde durchgeführt, ist rechtlich jedoch nicht zu beanstanden. Anders als seitens des Natur- und Vogelschutzvereins offenbar angenommen, bestand für den Ortsbürgermeister und für die Verwaltung keine Rechtsgrundlage, auf deren Basis gegen die Bäumung hätte vorgegangen werden können. Eine wissentlich unrechtmäßig angeordnete Baueinstellung seitens des Bürgermeisters oder Beigeordneten hätte nicht dauerhaft aufrecht erhalten werden können und hätte – im Fall nachgewiesener Mehrkosten – gegebenenfalls eine Schadenersatzpflichten der Gemeinde ausgelöst.

Der Anregung kann dessen ungeachtet insoweit Rechnung getragen werden, als dass – wie seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert. – für die festgesetzten Neupflanzungen die gewünschte Pflanzqualität von Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm für Laubbäume und 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm Höhe für Sträucher festgesetzt und die Möglichkeit zur Anrechnung von Bestandsbäumen auf die Pflanzfestsetzung gestrichen wird. Die Verwendung von Bäumen einer höheren Qualität (Pflanzqualität 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm) wird nicht als zweckmäßig bewertet, da Baumschulware dieser Qualität nicht nur erheblich teurer sind als die nächst jüngere Qualität (3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) sondern aufgrund ihres größeren Alters in der Regel auch

<b>Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.</b>	
Schreiben vom 09.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
	<p>schlechter anwachsen, so dass trotz höherer Kosten ggf. mit mehr Ausfällen gerechnet werden muss.</p> <p>Der Anregung kann weiter gefolgt werden, indem der Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet wird im Zusammenhang mit der Planumsetzung mindestens 35 heimischen und standortgerechten Laubbäumen der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm neu zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind vorzugsweise innerhalb des Plangebiets oder – soweit dies nicht möglich oder zweckmäßig erscheint – an anderer seitens der Ortsgemeinde Dudenhofen zu bestimmender Stelle innerhalb der Ortsgemeinde vorzunehmen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>Am beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird festgehalten. Ungeachtet dessen wird ein Umweltbericht zur Planung erstellt und dem Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 1 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.</b></p> <p><b>Entlang des Hainbachs wird eine 10 m breite Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die für eine Renaturierung des Hainbachs zur Verfügung steht.</b></p> <p><b>Die bestehende Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird um die folgenden Pflanzqualitäten ergänzt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für Laubbäume: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm</li> <li>• für Sträucher: 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm Höhe.</li> </ul> <p><b>Die Festsetzung, dass der Erhalt bestehender Bäume auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden kann, wird gestrichen.</b></p> <p><b>In einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird der Vorhabenträger zur Neupflanzung von mindestens 35 standortgerechten und heimischen Laubbäumen der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm verpflichtet. Die Baumpflanzungen sind vorzugsweise innerhalb des Plangebiets oder – soweit dies nicht möglich oder zweckmäßig erscheint – an anderer seitens der Ortsgemeinde Dudenhofen zu bestimmender Stelle innerhalb der Ortsgemeinde vorzunehmen.</b></p>	

<b>Natur- und Vogelschutzverein Dudenhofen e.V.</b>	
Schreiben vom 09.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>Mit Entsetzen und Unverständnis hat der NVV Dudenhofen die Fällarbeiten auf dem ehemaligen Waltergelände zur Kenntnis genommen: ein einzigartiges Biotop mit altem, bis zu 150 jährigen Baumbestand, wie es in der ganzen Umgebung nicht mehr vorkommt, wurde ohne Einhaltung des rechtlichen Verfahrensweges zerstört. Aus einem künftigen Wohnpark wurde so leider eine Wohnwüste.</p> <p>Wir möchten in dieser Stellungnahme unser Unverständnis über diesen in vielfacher Hinsicht unerhörten Vorgang zum Ausdruck bringen. Anscheinend wurde noch immer nicht verstanden, dass in Zeiten zunehmender Erwärmung und Trockenheit und sich aufheizender Innerortsbereiche (Klimawandel) unser innerdörfliches Klima und die Luftqualität (Feinstaubfilter) maßgeblich durch Grünflächen, Bäume und unversiegelte Freiflächen mitbestimmt werden. Wer die „grüne Lunge“ von Dudenhofen einfach beseitigt, darf sich</p>	<p>Das Plangebiet zeigte sich zu Planungsbeginn als bereits mit einem Villengebäude und den zugehörigen Nebenanlagen bebauten privaten Wohngrundstück. Das Bestandsgebäude steht allerdings bereits seit Jahren leer, entspricht in Ausgestaltung und Ausstattung bei weitem nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine moderne Wohnnutzung und ist damit faktisch wertlos. Städtebaulich handelt es sich bei dem Plangebiet damit um eine klassische Zielfläche der innerörtlichen Nachverdichtung. Ausgehend von dem Grundsatz der Regionalplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie unter Beachtung des 30-ha Zieles der Bundesregierung zur Vermeidung und Begrenzung des Flächenfraßes soll der bestehende Bedarf an Wohnfläche vorrangig durch die Nutzung derartiger Bauflächen innerhalb der bestehenden Ortslage gedeckt werden, um die weitere Ausdehnung der Siedlung in</p>

Natur- und Vogelschutzverein Dudenhofen e.V.	
Schreiben vom 09.02.2021	Bewertung der Stellungnahme
nicht wundern, wenn er nicht mehr atmen kann.	<p>den bisherigen Außenbereich zu vermeiden. Eine Bebauung der Fläche mit Wohngebäuden zur Schaffung der in Dudenhofen dringend benötigten Wohnungen erscheint in der Abwägung der Belange grundsätzlich angemessen.</p> <p>Bedauerlicherweise und ohne vorherige Information der Ortsgemeinde hat der Vorhabenträger durch seine Rodungsmaßnahme während der laufenden Offenlage des Bebauungsplans eindeutige Fakten geschaffen. In der Ortsgemeinde Dudenhofen besteht jedoch keine Baumschutzsatzung. Das Fällen von Bäumen und Roden von Sträuchern ist daher – unter Beachtung der Rodungszeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sowie der Belange des Artenschutzes – ohne weiteren Genehmigungsvorbehalt grundsätzlich zulässig. Auch wenn die Rodung im laufenden Verfahren nicht dem mit der Ortsgemeinde abgestimmten Zeitplan entspricht, ist die Vorgehensweise rechtlich nicht zu beanstanden.</p> <p>In Bezug auf die kleinklimatischen Auswirkungen sei der Natur- und Vogelschutzverein an dieser Stelle daran erinnert, dass es sich bei den Baugrundstücken im Plangebiet letztendlich um private Eigentum handelt. Der Sozialbindung des Eigentums wird im Grundgesetz der BRD als weitere wesentliche Säule unserer Gesellschaft die Privatnützigkeit des Eigentums gegenübergestellt.</p> <p>Wie seitens des Natur- und Vogelschutzvereins dargestellt, hat sowohl die Errichtung der Lebensmittelmärkte auf den ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Walter westlich des Plangebiets als auch die teilweise recht dichte Bebauung mit Einzel- Doppel und Reihenhäuser östlich des Plangebiets auf ehemals unbebauter Ackerfläche zu einer tendenziellen Zunahme der sommerlichen Überwärmung geführt.</p> <p>Die „Korrektur“ und Entlastung der kleinklimatischen Situation und Durchlüftung des Ortskerns von Dudenhofen nun darauf zu stützen, dass dem Eigentümer eines Baugrundstücks innerhalb der bestehenden Ortslage eine sinnvolle bauliche Verwertung eines erschlossenen Grundstücks soweit möglich versagt wird, erscheint in der Abwägung der Belange nicht angemessen. Aufgrund des bisher vorhandenen Baumbestandes soll ein einzelner Eigentümer – ohne eigenen Nutzen – dazu verpflichtet werden, die klimaerwärmenden Maßnahmen der umliegenden Baumaßnahmen auszugleichen und damit quasi als einziger Privater diese kleinklimatische Last der Nachbarn zu tragen. Das Anspruchsdenken, eigene „Lebensqualität“ auf Kosten eines anderen zu schaffen erscheint mindestens so fragwürdig wie die durch den Vorhabenträger – entgegen einer anderslautenden Absprache mit der Ortsgemeinde – durchgeführten Rodungsarbeiten während des laufenden Bebauungsplanverfahrens.</p>

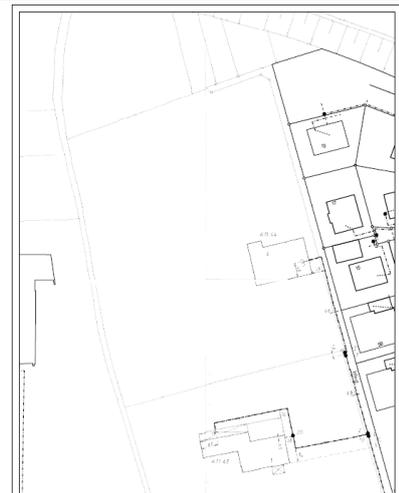
Natur- und Vogelschutzverein Dudenhofen e.V.	
Schreiben vom 09.02.2021	Bewertung der Stellungnahme
<p>Mit den Bäumen wurden Brut-, Lebens- und Überwinterungsräume für viele Arten, besonders Fledermäuse, Bilche und Höhlenbrüter zerstört. Das in aller Eile, viel zu spät erstellte und deshalb unvollständige Artenschutzgutachten konnte den tatsächlichen Tierbestand des Geländes nicht erfassen. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass mit den Bruthöhlen auch überwinternde Tiere (Fledermäuse, Sieben- und Gartenschläfer, unzählige Insekten (Insektensterben) vernichtet wurden. Alleine der Verdacht auf das Vorkommen der streng geschützten Bechsteinfledermaus (die unweit des Waltergeländes eines ihrer seltenen Vorkommen hat) hätte eine solche Aktion verhindern müssen.</p>	<p>Zu den vorgeworfenen methodischen Mängeln wurde das durchführende Büro Björnson Beratende Ingenieure um eine fachliche Stellungnahme gebeten. Das Büro Björnson nimmt zu den einzelnen Punkten des Schreibens bezüglich der Methodik der faunistischen Erfassungen wie folgt Stellung:</p> <p>Das Untersuchungsprogramm des artenschutzrechtlichen Gutachtens wurde bereits im Rahmen der Angebotserstellung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die UNB hat weder bezüglich des Angebots noch im Rahmen der Offenlage methodische Mängel des vorgelegten artenschutzrechtlichen Gutachtens gerügt.</p> <p>Mit dem Fledermausexperten Dr. Guido Pfalzer wurde ein Fachmann mit hoher Kenntnis der Vorkommen in den benachbarten Gebieten beauftragt. Ein Schwerpunkt bei der Quartiersuche waren auch die Gebäude, die intensiv auf Nutzungshinweise (Kot- und Urin, sowie Fettspuren) kontrolliert wurden. Der alte Baumbestand setzt sich zu großen Teilen aus Nadelbäumen (Atlaszedern etc) zusammen, diese sind für den freien Anflug eher nicht geeignet und es waren keine Höhlen ersichtlich.</p> <p>Außer der Breitflügel- und der Zwergfledermaus hielten sich die anderen erfassten Arten nicht lange zur Jagd im Gartengelände auf, sondern durch- bzw. überflogen das Gebiet. Die Verfasserin des Gutachtens war bei beiden Detektorbegehungen dabei: Hätte sich ein Verdacht seitens des Fledermausgutachters ergeben, dass Myotis-Arten wie die Bechsteinfledermaus (diese „gleaner“- Art sammelt bevorzugt Insekten von Blättern in reich strukturierten Laubwäldern oder jagt in der postlaktalen Phase auch vermehrt in Streuobstwiesen), Fransen- oder Wasserfledermaus (der Hainbach ist in einem tiefen Betontragprofil kaum bejagbar) das Gebiet als ein Schwerpunktgebiet zur Jagd nutzen oder sich der Verdacht einer Wochenstube im Gebiet erhärtet, wäre die Erfassung vertieft und der Verdacht mit der UNB kommuniziert worden.</p> <p>Die Vermutung einer artenreichen Insektenfauna kann seitens des Gutachters nicht gefolgt werden. das Untersuchungsgebiet stellt sich als kurzrasiges Gartengelände mit Zierstauden wie Rosen, Rhododendron, Hybiscus etc dar. Die kurzgemähten Rasenflächen wiesen keinen Blühhorizont auf und glichen unter den dicht stehenden Nadelbäumen (mehrere Atlaszedern) fast einem Rohbodenstandort. Bezüglich der Vermutung des Vorkommens der streng geschützten FFH-Anhang IV Arten Heldbock und Eremit geben wird zu bedenken, dass im Gartengelände nur eine Eiche mit 45 cm Durchmesser stand. Die anderen heimischen Bäume waren eher Birke, Kirsche, Spitz-Ahorn, Rotbuche, Winterlinde, Walnuß etc. Der hälftige Baumbestand setzte sich aus fremdländischen Arten wie Atlaszedern, Magno-</p>

<b>Natur- und Vogelschutzverein Dudenhofen e.V.</b>	
Schreiben vom 09.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
	<p>lie, rotblütige Kastanie, Tulpenbaum, und Thuja zusammen. Aufgrund dieser Ausstattung kann ein Vorkommen der genannten xylobionten Käfer in Altbäumen mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden.</p>
<p>Wir hatten das Vorhaben von Anfang an kritisch gesehen und die politisch Verantwortlichen darauf hingewiesen, wie wertvoll dieses Gebiet für Tier und Mensch ist. Ein Kompromiss mit verkleinertem Baufenster, zwei Mehrfamilienhäuser statt vier, hätte den alten Bäumen und ihren Bewohnern das Leben retten und den zukünftigen Bewohnern und den Bürgern im Umfeld des Geländes ein Wohlfühlklima erhalten können.</p> <p>Wohlgemerkt: das Verfahren für das Projekt ist nicht abgeschlossen. Der Investor hat Fakten geschaffen, die unumkehrbar sind: ein 150 Jahre alter Baum ist ein eigener, ökologischer Kosmos, der weder kurz- noch mittelfristig, auch nicht durch die Pflanzung von 50 neuen Bäumchen ersetzt werden kann.</p> <p>In was für einem Land leben wir, dass man die wirtschaftlichen Interessen eines Einzelnen über das Wohlbefinden der Bürger Dudenhofens stellt? Warum wurde bei einem so hochwertigen, empfindlichen Gelände ein beschleunigtes Verfahren eingeleitet?</p> <p>Wir erwarten, dass dieses rücksichtslose Handeln Konsequenzen nach sich zieht und dass bestehende und künftige Projekte im Sinne der Dudenhofener Bürger entschieden werden und die Belange des Naturschutzes und des Klimawandels endlich ernst genommen werden. Außerdem erwarten wir, dass der Verlust von den Verantwortlichen kompensiert wird.</p>	<p>Wie bereits weiter oben dargelegt zeigte sich die Fläche zu Planungsbeginn als typische mindergenutzte Potenzialfläche innerhalb der bestehenden Ortslage, die gemäß den Zielen der Regionalplanung im Rahmen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung vorrangig zur Beschaffung von dringend benötigtem Wohnbauland heranzuziehen ist.</p> <p>Aufgrund des hohen, ungedeckten Bedarfs an Wohnungen in der Ortsgemeinde Dudenhofen wurde die Planung in der vorliegenden Fassung durch Mehrheitsbeschluss des Gemeinderats in das Bebauungsplanverfahren gegeben, auch um der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme – auch zu der mit der Planung verbundenen Rodung von erhaltenswerten Bäumen - zu bieten. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist dabei immer ergebnisoffen zu führen. Alle vorgebrachten Belange sind im Rahmen der Abwägung zu bewerten und gegeneinander und untereinander abzuwägen.</p> <p>Den Belangen des Klimaschutzes und des lokalen Kleinklimas wird im Entwurf des Bebauungsplans durch die Festsetzung einer verringerten GRZ von 0,3, durch die verpflichtende Verwendung von mindestens extensiv begrüntem Flachdächern sowie durch die Festsetzung zur Begrünung der vorgesehenen Tiefgarage mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 60 cm Rechnung getragen. Die Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima werden damit deutlich begrenzt und sind in der Summe voraussichtlich deutlich geringer als die kleinklimatischen Auswirkungen des östlich angrenzenden Baugebiets „Nördlich Bolig“, das auf einer ähnlich großen Wohngebietsfläche bei ähnlicher Zahl der Wohnungen einen erkennbar höheren Versiegelungsgrad aufweist, dessen Wirkung auf das Kleinklima nicht durch Gründächer gemildert wird.</p> <p>Als typische Maßnahme der Innenentwicklung lagen im Plangebiet die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB liegen vor. Hiervon hat die Ortsgemeinde Gebrauch gemacht. Auch im Beschleunigten Verfahren sind die maßgebenden Umweltbelange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erfassen und in die Abwägung einzustellen. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist – anders als der Natur-</p>

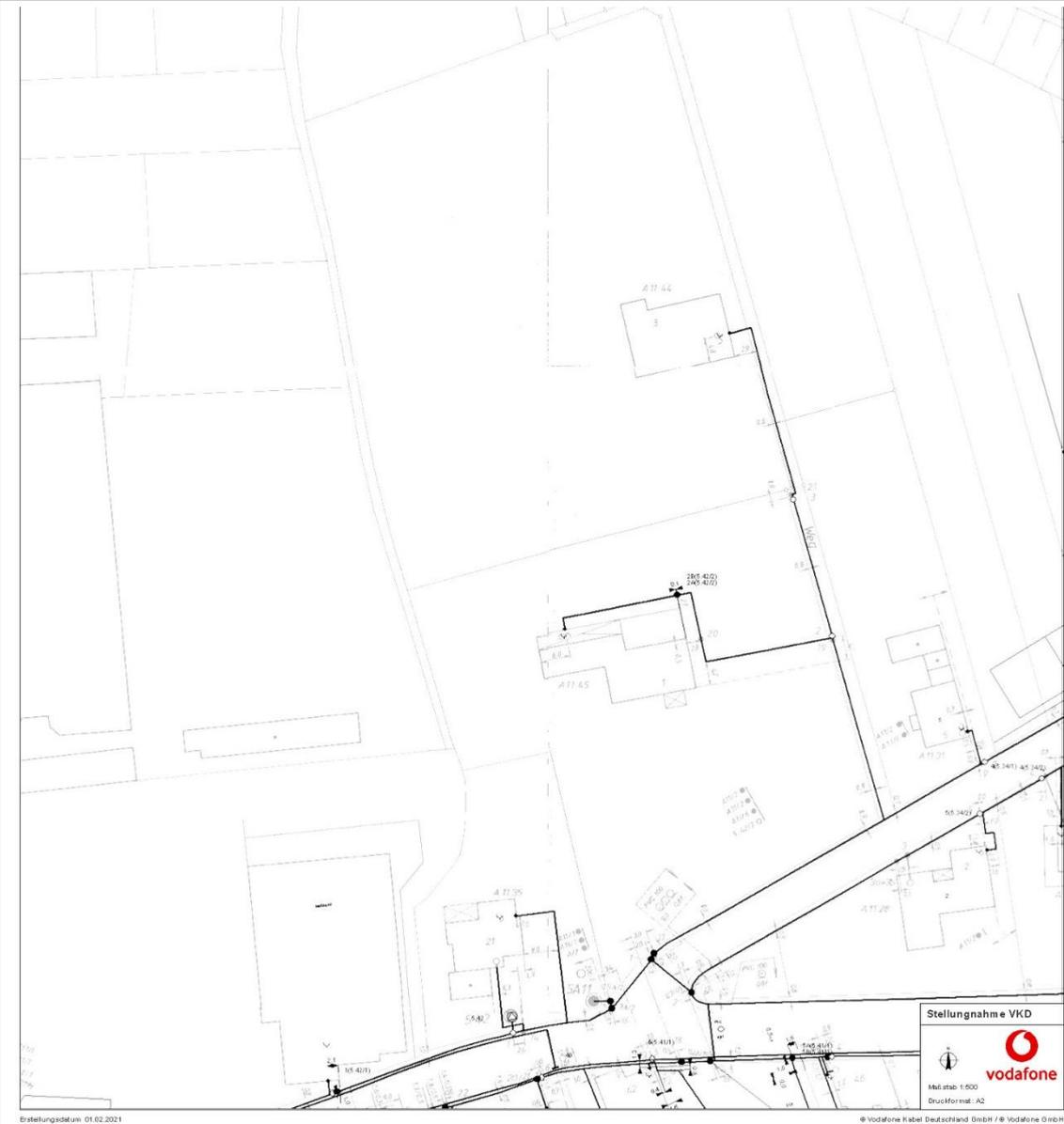
Natur- und Vogelschutzverein Dudenhofen e.V.	
Schreiben vom 09.02.2021	Bewertung der Stellungnahme
	<p>und Vogelschutzverein suggeriert wird, weder dafür geeignet noch dafür vorgesehen, die Belange des Naturschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu verkürzen.</p> <p>Bedauerlicherweise und ohne vorherige Information der Ortsgemeinde hat der Vorhabenträger durch seine Rodungsmaßnahme während der laufenden Offenlage des Bebauungsplans eindeutig Fakten geschaffen.</p> <p>Anders als offenbar seitens des Natur- und Vogelschutzvereins angenommen, hätten Festsetzungen des Bebauungsplans diese Rodung nicht wirksam verhindern können. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans werden erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit der Veröffentlichung des Bebauungsplans als Satzung rechtskräftig. Während des laufenden Verfahrens haben Festsetzungen eines Bebauungsplans – auch Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern – noch keine Wirkung</p> <p>Eine weitergehende Baumschutzsatzung besteht in der Ortsgemeinde Dudenhofen nicht. Die Fällung der Bäume in laufenden Bebauungsplanverfahren ist damit zwar gegen den Willen und entgegen einer anderslautenden Vereinbarung mit der Ortsgemeinde durchgeführt, ist rechtlich jedoch nicht zu beanstanden.</p> <p>Der Anregung kann dessen ungeachtet insoweit Rechnung getragen werden, als dass – wie seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert. – für die festgesetzten Neupflanzungen die gewünschte Pflanzqualität von Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm für Laubbäume und 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm Höhe für Sträucher festgesetzt und die Möglichkeit zur Anrechnung von Bestandsbäumen auf die Pflanzfestsetzung gestrichen wird. Die Verwendung von Bäumen einer höheren Qualität (Pflanzqualität 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm) wird nicht als zweckmäßig bewertet, da Baumschulware dieser Qualität nicht nur erheblich teurer sind als die nächst jüngere Qualität (3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) sondern aufgrund ihres größeren Alters in der Regel auch schlechter anwachsen, so dass trotz höherer Kosten ggf. mit mehr Ausfällen gerechnet werden muss.</p> <p>Der Anregung kann weiter gefolgt werden, indem der Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet wird im Zusammenhang mit der Planumsetzung mindestens 35 heimischen und standortgerechten Laubbäumen der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm neu zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind vorzugsweise innerhalb des Plangebiets oder – soweit dies nicht möglich oder zweckmäßig erscheint – an anderer seitens der Ortsgemeinde Dudenhofen zu bestimmender Stelle innerhalb der Ortsgemeinde vorzu-</p>

Natur- und Vogelschutzverein Dudenhofen e.V.	
Schreiben vom 09.02.2021	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
	nehmen.
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Am beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird festgehalten. Ungeachtet dessen wird ein Umweltbericht zur Planung erstellt und dem Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 1 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.</p> <p>Entlang des Hainbachs wird eine 10 m breite Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die für eine Renaturierung des Hainbachs zur Verfügung steht.</p> <p>Die bestehende Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird um die folgenden Pflanzqualitäten ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für Laubbäume: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm</li> <li>• für Sträucher: 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm Höhe.</li> </ul> <p>Die Festsetzung, dass der Erhalt bestehender Bäume auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden kann, wird gestrichen.</p> <p>In einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird der Vorhabenträger zur Neupflanzung von mindestens 35 standortgerechten und heimischen Laubbäumen der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm verpflichtet. Die Baumpflanzungen sind vorzugsweise innerhalb des Plangebiets oder – soweit dies nicht möglich oder zweckmäßig erscheint – an anderer seitens der Ortsgemeinde Dudenhofen zu bestimmender Stelle innerhalb der Ortsgemeinde vorzunehmen.</p>	

Deutsche Telekom Technik GmbH	
Schreiben vom 26.11.2020	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>
<p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgenden Einwand:</p> <p>In Punkt 10.1 der Begründung zum Bebauungsplan (Städtebauliches Konzept) wird die im Baugebiet vorgesehene Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche beschrieben („... Die Erschließung erfolgt durch eine als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte kurze Stichstraße, die im Norden des Plangebiets vom Wendepunkt der Trifelsstraße abgeht ...“) wo hingegen die Verkehrsfläche in der Legende zum Bebauungsplan als „private Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt wird. Zur Klarstellung der Rechtsverhältnisse bitten wir um Vereinheitlichung der Bezeichnungen.</p> <p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im o. a. Plangebiet befindet sich von der Telekom nur ein Hausanschluss, der sachgemäß durch die Telekom zurückgebaut werden muss. Die Lage der TK-Leitung können Sie dem beigelegten Lageplan entnehmen.</p> <p>Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb des Baugebietes erforderlich wird.</p> <p>Bitte informieren Sie daher den Investor, dass er sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und un-</p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die Verkehrsfläche der Trifelsstraße durchgehend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.</p> <p>Die Anregung betrifft nicht die möglichen Inhalte des Bebauungsplans, sondern ist im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p>

Deutsche Telekom Technik GmbH	
Schreiben vom 26.11.2020	Bewertung der Stellungnahme
<p>ser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.</p>	
	
<p><b>Beschlussvorschlag:</b>  <b>Die Verkehrsfläche der Trifelsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.</b></p>	

Vodafone Kabel Deutschland GmbH	
Schreiben vom 01.02.2021	Bewertung der Stellungnahme
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Die Anregung betrifft nicht die möglichen Inhalte des Bebauungsplans, sondern ist im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p>



**Beschlussvorschlag:**  
**Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.**