

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

**AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS
„SÜD ÄNDERUNGSPLAN II UND ERWEI-
TERUNGSPLAN I“**

SOWIE

**TEILAUFBEBUNG DER BEBAUUNGS-
PLÄNE „SÜD ÄNDERUNGSPLAN I UND
ERWEITERUNGSPLAN I“ UND „SÜD –
ÄNDERUNG 9“**

BEGRÜNDUNG

JUNI 2023

Inhalt

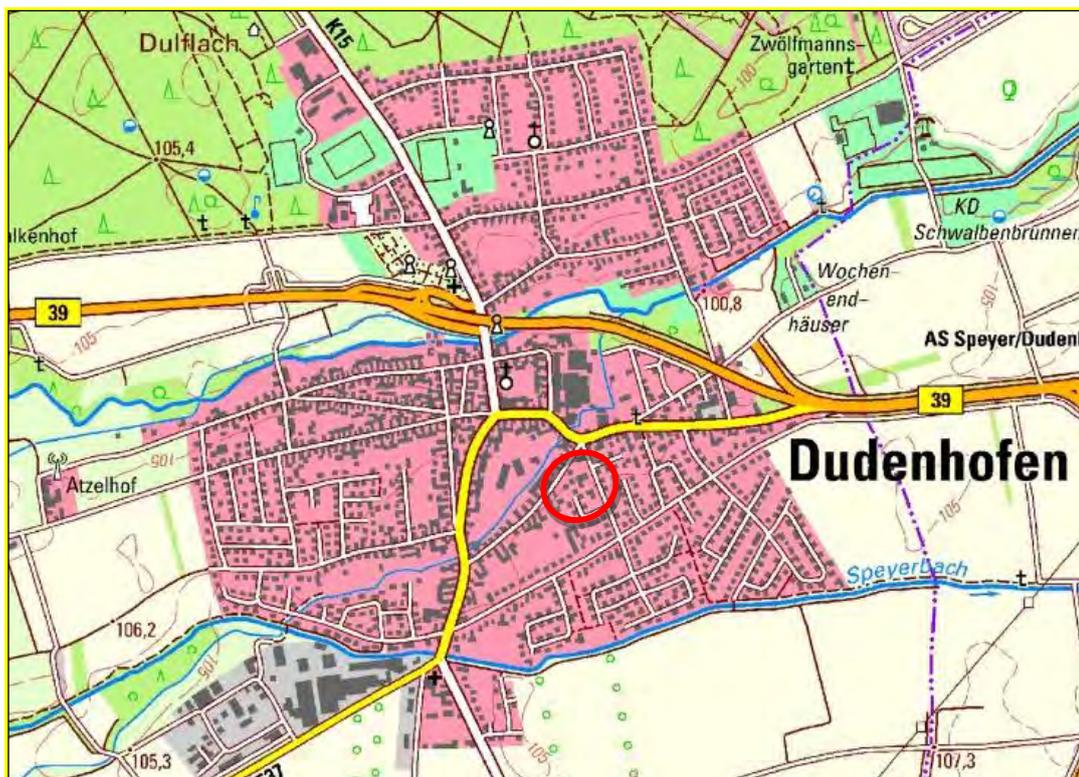
1. Allgemeines	3
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2. Erforderlichkeit und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes	6
1.3. Verfahrensart	7
2. Bisheriges Baurecht	7
3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen.....	12
3.1. Regionalplanung	12
3.2. Flächennutzungsplan.....	13
4. Derzeitige Situation und Planung	14
4.1. Bebauungssituation im Plangebiet.....	14
4.2. Verkehrliche Erschließung	16
4.3. Ver- und Entsorgung.....	16
5. Künftige baurechtliche Situation	16
5.1. Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich	17
5.2. Art der baulichen Nutzung	18
5.3. Maß der baulichen Nutzung.....	18
5.4. Grundstücksfläche, die überbaut werden soll	19
5.5. Bauweise	19
5.6. Sonstige planungsrechtlichen Regelungen.....	19
5.7. Verkehrliche Erschließung	20
5.8. Grünordnung.....	20
6. Verfahrensvermerke	22

*Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ sowie zur Teilaufhebung der Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ und „Süd – Änderung 9“
Entwurfssfassung vom 19.06.2023*

1. Allgemeines

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bereich der aufzuhebenden Bebauungspläne befindet sich in zentraler Ortslage von Dudenhofen südöstlich der Kilianstraße und westlich der Johann-Walter-Straße sowie nördlich der Carl-Zimmermann-Straße. Er umfasst eine Fläche von ca. 14.990 m².



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ wird begrenzt:

- im Nordwesten: durch die südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 443 (Kilianstraße),
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 486 (Johann-Walter-Straße) sowie die westliche Grenze der südlich an die Johann-Walter-Straße angrenzende Carl-Zimmermann-Straße, Flurstück Nr. 512/22,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 512/22 (Carl-Zimmermann-Straße) sowie die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 477/3 und 483/19,

*Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ sowie zur Teilaufhebung der Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ und „Süd – Änderung 9“
Entwurfssfassung vom 19.06.2023*

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 475/6, 475/10, 475/11, 475/16, 475/17, 475/18, 475/19, 475/20, 475/23, 475/25, 483/19.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung umfasst die Flurstücke 477/2, 480/4, 481/22, 481/23, 482/2, 483/5, 483/8, 483/9, 483/10, 483/11, 483/12, 483/13, 483/14, 483/15, 483/16, 483/20, 483/21, 483/22, 483/23, 483/24, 483/25, 484 vollständig.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan:



Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“

*Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ sowie zur Teilaufhebung der Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ und „Süd – Änderung 9“
Entwurfssfassung vom 19.06.2023*

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ kommt der Bebauungsplan „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ in Verbindung mit der Bebauungsplanänderung „Süd – Änderung 9“ wieder zum Vorschein.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanteilaufhebung „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ i.V.m. „Süd - Änderung 9“ wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 483/20 und 483/21,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 486 (Johann-Walter-Straße),
- im Süden: durch nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 481/22 und 481/23,
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 483/16 und 483/19.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung umfasst die Flurstücke 483/22 und 483/23 vollständig.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan:

*Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ sowie zur Teilaufhebung der Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ und „Süd – Änderung 9“
Entwurfssfassung vom 19.06.2023*



Geltungsbereich der Bebauungsplanteilaufhebung „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ i.V.m. „Süd – Änderung 9“

1.2. **Erforderlichkeit und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes**

Die Ortsgemeinde Dudenhofen beabsichtigt die vollständige Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ aus dem Jahr 1982 mit all seinen Festsetzungen. Darüber hinaus beabsichtigt die Ortsgemeinde Dudenhofen die Teilaufhebung der bestehenden Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ aus dem Jahr 1977 (nachträgliche Ausfertigung am 12.03.1998; Rechtskraft: mit der öffentlichen Bekanntmachung rückwirkend zum 19.08.1977) und „Süd - Änderung 9“ aus dem Jahr 2008 (Ausfertigung am 03.11.2008; Rechtskraft mit der öffentlichen Bekanntmachung am 13.11.2008) für den mit dem Bebauungsplan „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ überlagernden Geltungsbereich der Flurstücke Nr. 483/22 und 483/23.

Die Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ ist erforderlich, da durch die fehlende Ausfertigung des Bebauungsplans Rechtsunklarheit in Bezug auf das anzuwendende Planungsrecht besteht. Eine nachträgliche Ausfertigung des Bebauungsplans scheidet aus, da die Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt sind, tatsächlich aber nur eine Wohnbebauung vorhanden ist. Zudem ist mindestens ein Gebäude grundlegend außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet worden.

*Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ sowie zur Teilaufhebung der Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ und „Süd – Änderung 9“
 Entwurfssfassung vom 19.06.2023*

Eine städtebauliche Erforderlichkeit für eine Neuaufstellung des gesamten Bebauungsplans besteht nicht. Erforderlich wird dies nur für die Flächen des ehemaligen Pfarrheims und des bestehenden Kindergartens. Hierzu erfolgt ein gesondertes Bebauungsplanverfahren.

Mit Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ wird für die Flurstücke 481/22 und 481/23 (Carl-Zimmermann-Straße 49 und 49a) sowie 483/22 und 483/23 (Johann-Walter-Straße 8 und 10) eindeutig wieder der Bebauungsplan „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Süd – Änderung 9“ maßgebend. Der Bebauungsplan „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ setzt jedoch für die Flurstücke 483/22 und 483/23 (Johann-Walter-Straße 8 und 10) einen Kinderspielplatz fest, der nicht realisiert wurde. Daher ist auch für diese beiden Flurstücke eine Aufhebung der gültigen Bebauungspläne geboten.

Für die Flurstücke 481/22 und 481/23 (Carl-Zimmermann-Straße 49 und 49a) soll der Bebauungsplan „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Süd – Änderung 9“ weiterhin wirksam bleiben.

1.3. Verfahrensart

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ und die Teilaufhebung der Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ und „Süd – Änderung 9“ für den Bereich der Flurstücke 483/22 und 483/23. Die betreffenden Flächen befinden sich innerhalb der bereits bebauten Ortslage.

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne sollen klare Rechtsverhältnisse im Interesse einer Innenentwicklung innerhalb der bereits bebauten Ortslage geschaffen werden. Bisherige Schranken aus der unklaren planungsrechtlichen Situation entfallen. Der Bebauungsplan dient daher der Innenentwicklung und wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

2. Bisheriges Baurecht

Für den Bereich des Planungsgebiets besteht der Bebauungsplan „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“, der am 04.11.1982 veröffentlicht wurde. Eine Ausfertigung dieses Bebauungsplans ist jedoch nicht erfolgt, sodass der Bebauungsplan nicht rechtswirksam ist.

*Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ sowie zur Teilaufhebung der Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ und „Süd – Änderung 9“
Entwurfssfassung vom 19.06.2023*



Planzeichnung des nicht ausgefertigten Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“

Dieser Bebauungsplan setzt angrenzend an die Kilianstraße, mit Ausnahme der Zufahrt zum bestehenden Kindergarten, ein allgemeines Wohngebiet fest.

*Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ sowie zur Teilaufhebung der Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ und „Süd – Änderung 9“
 Entwurfssfassung vom 19.06.2023*

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und für sportliche Zwecke sowie Tankstellen“ sind unzulässig.

Der übrige Geltungsbereich ist als Mischgebiet festgesetzt. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Als gewerbliche Nutzungen sind zudem nur solche zulässig, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären.

Im Bereich der Flurstücke Nr. 483/24 und 483/25 wird das Mischgebiet durch eine Fläche für Gemeinbedarf überlagert. Dem Flurstück Nr. 483/24 wird außerdem die Zweckbestimmung Kindergarten zugeordnet.

Sowohl für das allgemeine Wohngebiet als auch für das Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt worden. Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs wurde die offene Bauweise und eine Beschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt. Für das südlichste Flurstück sind zusätzlich auch Doppelhäuser zulässig. Für das Flurstück 482/2, westlich der Fläche für Gemeinbedarf, wurde die besondere Bauweise festgesetzt, wonach eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Für den gesamten Geltungsbereich wurde die Zahl der Vollgeschosse mit der Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wurde die Überschreitung der hinteren Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker usw. um max. 1,50 m als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Bei Einzelhäusern müssen die Garagen mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgestellt werden und können vereinzelt – je nach Planzeichnung – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Nebengebäude sind im allgemeinen Wohngebiet auf max. 25 m² begrenzt.

Für eingeschossige Einzelhäuser sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38°, für zweigeschossige Einzelhäuser sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° (+/- 5°) zulässig. Grenzgaragen dürfen nur mit einem Flachdach ausgestattet werden. Sonstige Garagen sowie Neben- und Wirtschaftsgebäude dürfen mit Flachdach oder der Dachform- und Neigung wie das Hauptgebäude errichtet werden. Darüber hinaus darf die Sockelhöhe zwischen OK Fußweg und OK Keller-Rohdecke 1,0 m nicht überschreiten. Bei eingeschossigen Gebäuden kann die Höhe der Kniestöcke bis zur Höhe eines Vollgeschosses betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Kniestöcke nicht zulässig.

Zur Straße hin errichtete Einfriedungen dürfen vor der vorderen Baugrenze bzw. -linie eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Zudem darf die Sockelhöhe nicht mehr als 0,30 m betragen. Gleichzeitig sind straßenseitige Einfriedungen mit Maschendraht oder undurchsichtigem Material nicht zulässig.

Dem Bebauungsplan „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ ist im Bereich der Flurstücke 481/22 und 481/23 (Carl-Zimmermann-Straße 49 und 49a)

*Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ sowie zur Teilaufhebung der Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ und „Süd – Änderung 9“
Entwurfssfassung vom 19.06.2023*

sowie 483/22 und 483/23 (Johann-Walter-Straße 8 und 10) ein älterer Bebauungsplan („Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“) vorgelagert, welcher der mit Aufhebung des Änderungsplan II wieder zum Vorschein kommt.



Planzeichnung rechtsgültiger Bebauungsplan „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“. Gelb umrandet ist der Überlappungsbereich der Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ aus dem Jahr 1977 (nachträgliche Ausfertigung am 12.03.1998; Rechtskraft: mit der öffentlichen Bekanntmachung rückwirkend zum 19.08.1977) setzt für den aufzuhebenden Teilbereich im Norden des Überlappungsbereichs einen öffentlichen

*Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ sowie zur Teilaufhebung der Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ und „Süd – Änderung 9“
 Entwurfsfassung vom 19.06.2023*

Kinderspielplatz fest. Dieser Kinderspielplatz wurde allerdings baulich nie umgesetzt. Stattdessen befinden sich dort heute zwei Doppelhaushälften mit zugehörigem Garten. Daher ist auch für diese beiden Flurstücke eine Aufhebung der gültigen Bebauungspläne geboten. Für die Flurstücke 481/22 und 481/23 (Carl-Zimmermann-Straße 49 und 49a) kann der Bebauungsplan „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ weiterhin wirksam bleiben.

Der Bebauungsplan „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ wurde zudem durch den Bebauungsplan „Süd – Änderung 9“ aus dem Jahr 2008 (Ausfertigung am 03.11.2008; Rechtskraft mit der öffentlichen Bekanntmachung am 13.11.2008) geändert. Durch den Bebauungsplan „Süd – Änderung 9“ wurde eine Wohnnutzung in Geschossen mit einer Fußbodenhöhe unterhalb der Geländehöhe unzulässig. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wurde zugleich auf maximal drei Wohnungen beschränkt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Zahl notwendiger Stellplätze. Demnach sind je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 50 m² mindestens ein Stellplatz, für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50-70 m² mindestens je 1,5 Stellplätze und für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m² mindestens je 2 Stellplätze auf den Privatgrundstücken anzuordnen.

Weiterhin wurde der Bebauungsplan „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ am westlichen Ende der geplanten Straße durch den Bebauungsplan „Erweiterung am Hinterweglein“ vom 26.06.2003 überplant. Die Fläche des Flurstücks 483/14 wurde statt als Verkehrsgrünfläche als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dieser Bebauungsplan soll wirksam bleiben.

Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ sowie zur Teilaufhebung der Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ und „Süd – Änderung 9“
Entwurfssfassung vom 19.06.2023



Auszug aus der Planzeichnung des rechtgültigen Bebauungsplans „Erweiterung am Hinterweglein“

3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

3.1. Regionalplanung

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen.

*Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ sowie zur Teilaufhebung der Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ und „Süd – Änderung 9“
Entwurfssfassung vom 19.06.2023*



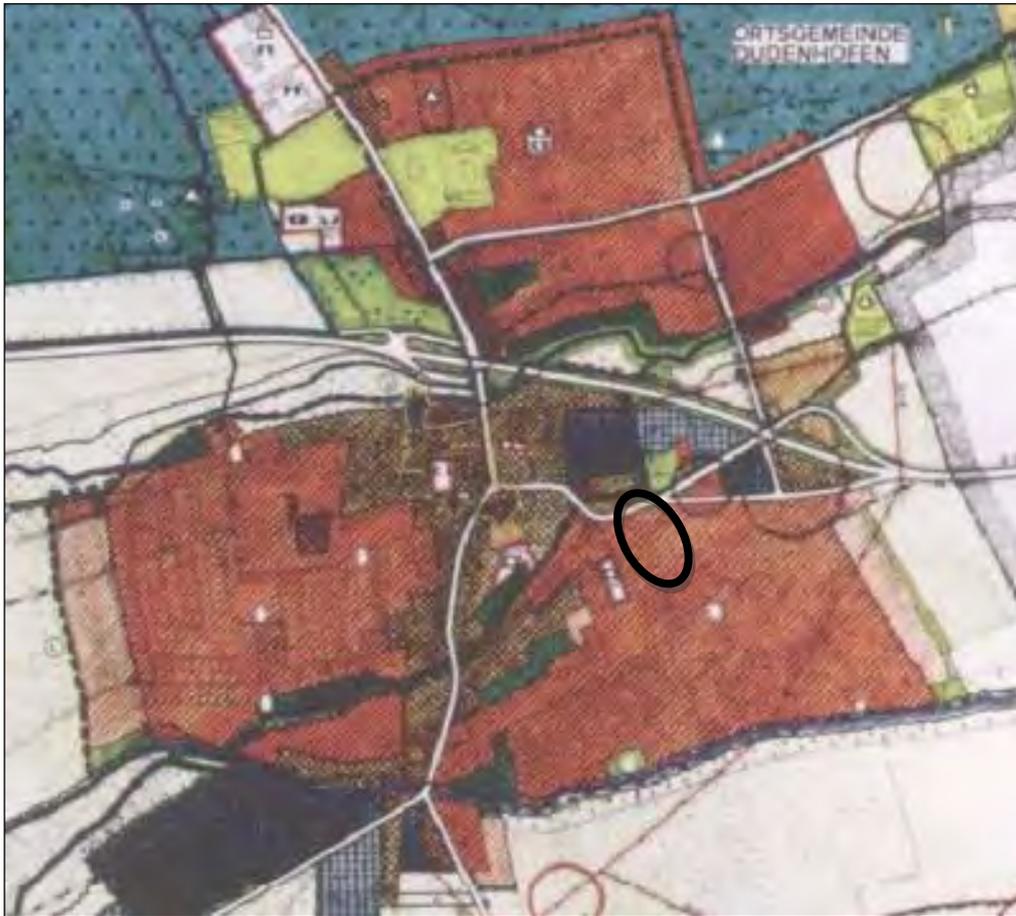
Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar – 1. Änderung

Im Rahmen der beabsichtigten 1. Teiländerung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ergeben sich für das Plangebiet gemäß den Entwurfsunterlagen zur 2. Offenlage und 2. Anhörung vom Februar 2023 keine veränderten Darstellungen.

3.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Flächennutzungsplan II“ der ehemaligen Verbandsgemeinde Dudenhofen mit ihren Ortsgemeinden Dudenhofen, Hanhofen und Harthausen ist die Fläche mit Ausnahme des ehemaligen Chemiebetriebs als vorhandene Wohnbaufläche (orangener Farbton) dargestellt.

*Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ sowie zur Teilaufhebung der Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ und „Süd – Änderung 9“
Entwurfssfassung vom 19.06.2023*



Flächennutzungsplan II der ehem. Verbandsgemeinde Dudenhofen mit ihren Ortsgemeinden Dudenhofen, Hanhofen und Harthausen

4. Derzeitige Situation und Planung

4.1. Bebauungssituation im Plangebiet

Das Plangebiet ist überwiegend von einer ein- bis zweigeschossigen Wohnnutzung in überwiegend offener Bauweise geprägt. Lediglich entlang der Johann-Walter-Straße befinden sich sonstige Nutzungen in Form der in kirchlicher Trägerschaft befindlichen Kindertagesstätte „St. Kunigunde“ und des ehemaligen katholischen Gemeindehauses.

Die Grundstücke im Plangebiet sind nahezu vollständig bebaut.

*Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ sowie zur Teilaufhebung der Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ und „Süd – Änderung 9“
Entwurfssfassung vom 19.06.2023*



Stichstraße Am Hinterweglein (eigene Aufnahme)



KiTa „St. Kunigunde“ (eigene Aufnahme)

*Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ sowie zur Teilaufhebung der Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ und „Süd – Änderung 9“
Entwurfssfassung vom 19.06.2023*



Ehemaliges katholisches Pfarrheim (eigene Aufnahme)

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Kindergartens „St. Kunigunde“ erfolgt über die Kilianstraße“. Das ehemalige Pfarrheim ist ebenso wie die südlich angrenzende Wohnbebauung über die Johann-Walter-Straße erschlossen. Die übrige Wohnbebauung ist durch die als Mischverkehrsfläche ausgestaltete Straße „Am Hinterweglein“ an das Verkehrsnetz angebunden.

Die vorhandene Verkehrserschließung ist für die vorhandenen Nutzungen ausreichend ausgebaut.

4.3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. die vorhandenen Systeme und ist damit grundsätzlich gegeben.

Die Entsorgung des im Plangebietes anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt bislang über das bestehende Kanalisationsnetz.

5. Künftige baurechtliche Situation

Mit Aufhebung der genannten Bebauungspläne werden die Flächen, für die kein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird, wieder zum unbeplanten Innenbereich und sind somit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

5.1. Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB benannten inhaltliche Voraussetzungen erfüllt. Demnach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Die Kriterien sind bei einer Bewertung eines Vorhabens nach § 34 BauGB dabei jeweils einzeln zu betrachten. Nach § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Prüfung des Einfügens eines Vorhabens in die nähere Umgebung hat abschließend anhand der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten städtebaulichen Merkmale zu erfolgen. Die Berücksichtigung sonstiger städtebaulicher Merkmale ist bei der Beurteilung des Einfügens nicht zulässig.

Die Prüfung des Einfügens erfolgt in mehreren Schritten: In einem ersten Schritt ist der konkrete Rahmen der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung zu bilden (Rahmenbildung), in einem zweiten Schritt ist der gebildete Rahmen auf ein beantragtes Vorhaben anzuwenden (Rahmenanwendung). Überschreitet das Vorhaben den konkret gebildeten Rahmen, ist weiter zu prüfen, ob eine Dehnung des Rahmens möglich ist und das Vorhaben trotz Überschreitung zugelassen werden muss (Rahmendehnung). Ist eine Rahmendehnung nicht möglich, ist das Vorhaben unzulässig und die Baugenehmigung ist zu versagen. Hält sich das Vorhaben dagegen innerhalb des konkret vorgegebenen Rahmens, ist es im Regelfall zulässig und zu genehmigen.

Die „nähere Umgebung“ beschränkt sich nicht ausschließlich auf die unmittelbaren Nachbargrundstücke. Vielmehr muss die nähere Umgebung so weit gezogen werden, wie das Vorhaben sich auf sie auswirken kann und so weit die Umgebung selbst den bodenrechtlichen Charakter des zu bebauenden Grundstücks prägt oder zumindest beeinflusst. Die Größe des Rahmens der Umgebung wird durch die Einheitlichkeit der Umgebung bestimmt. Je einheitlicher die Umgebung, desto enger kann der Rahmen gesteckt werden, je unterschiedlicher, desto weiter muss der Rahmen gezogen werden.

Die „Eigenart“ der näheren Umgebung wird vor allem durch die vorhandene Bebauung geprägt. Die Bebauung in der direkten Umgebung hat grundsätzlich eine stärkere Wirkung für die Eigenart, doch darf die weitere Umgebung nicht vernachlässigt werden, wenn sie sich auf das Grundstück noch prägend auswirkt. Die Bestimmung der räumlichen Grenzen der näheren Umgebung erfolgt dadurch, dass in zwei Richtungen - vom Vorhaben auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Vorhaben - geprüft wird, wie weit die jeweilige Prägung reicht.

Aus der Eigenart der näheren Umgebung müssen sich die Maßstäbe dafür ergeben, ob sich ein Vorhaben einfügt und damit baurechtlich zulässig sein kann.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Für die Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung ist auf die vorhandenen Nutzungen abzustellen.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wäre. Demnach kann in diesem Fall eine Nutzung zulässig sein, die bisher in der näheren Umgebung noch nicht vorkommt.

Für den Bereich der Aufhebung der Bebauungspläne ist davon auszugehen, dass eine Prägung als Allgemeines Wohngebiet vorliegt. Damit sind alle Nutzungen, die nach § 4 BauNVO zulässig sind, zulässig. Dieser Zulässigkeitsmaßstab bedeutet gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan eine Änderung dahingehend, dass künftig keine Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe zu fordern ist. Zudem beschränkt sich die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben künftig auf solche, die das Wohnen im Sinne von § 4 BauNVO "nicht wesentlich stören".

Diese Änderungen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für die künftige Entwicklung des Gebiets.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Für die Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ist auf die baulichen Maße der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung abzustellen. Zur Bestimmung der Nutzungsmaße kann auf die Begriffsbestimmungen der BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung in § 16 und §§ 18 bis 20 BauNVO zurückgegriffen werden. Allerdings ist zu beachten, dass als Maßstab für das Zulässige auf das tatsächlich Vorhandene und hier insbesondere auf solche Maßstäbe abzustellen ist, die optisch wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist folglich in erster Linie nach den absoluten Größen der Grundflächen, der Geschoszahl und der Höhe der vorhandenen Bebauung zu bestimmen, da diese die Eigenart der näheren Umgebung maßgeblich prägen.

Die bestehende Bebauung im Bereich der aufzuhebenden Bebauungspläne ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung weitgehend homogen. Die Vorgaben, die der nicht ausgefertigte Bebauungsplan getroffen hatte, wurden nicht über-, sondern eher unterschritten. Unterschreitungen ergeben sich insbesondere in Hinblick auf die Zahl der Vollgeschosse, da die planungsrechtlich

*Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ sowie zur Teilaufhebung der Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ und „Süd – Änderung 9“
Entwurfssfassung vom 19.06.2023*

ursprünglich mögliche Zweigeschossigkeit nur von wenigen Gebäuden ausgenutzt wurde. Ungeachtet dessen ist eine eindeutige Beurteilung des Einfügens ist auf Grundlage der vorhandenen Bebauung möglich.

Soweit durch die Aufhebung des Bebauungsplans Einschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung entstehen, sind diese angesichts der vorhandenen homogenen Baustrukturen, die eine Überschreitung der Vorgaben des Einfügens städtebaulich problematisch erscheinen lassen, hinzunehmen.

5.4. Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

Beim Merkmal der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, handelt es sich um die räumliche Lage eines Vorhabens innerhalb der vorhandenen Bebauung. Abzustellen ist auf die konkrete Größe der Grundfläche der baulichen Anlage im Sinne einer absoluten Zahl und auf die Abstände zu den Straßen und die faktische Bautiefe.

Die vorhandene Bebauung erlaubt hier eine eindeutige Beantwortung der Frage des Einfügens. Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung nicht. Für eine bauliche Weiterentwicklung im Bereich der Kindertagesstätte und des ehemaligen Gemeindehauses genügt der Rahmen nach § 34 BauGB allerdings nicht.

Gegenüber dem nicht ausgefertigten Bebauungsplan ergeben sich bei Aufhebung des Bebauungsplans zugleich zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich des Anwesens Kilianstraße 7. Diese ergänzende Bebauungsmöglichkeiten werden im Interesse einer Innenentwicklung innerhalb der bebauten Ortslage ausdrücklich akzeptiert.

5.5. Bauweise

Für die Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung im Hinblick auf die Bauweise ist darauf abzustellen, ob eine geschlossene oder eine offene Bauweise tatsächlich vorhanden ist und die Eigenart der näheren Umgebung prägt. Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung ist eine offene Bauweise eindeutig prägend. Lediglich im Bereich der Kindertagesstätte und des ehemaligen Gemeindehauses können Unklarheiten entstehen. Daher wird für diese Flächen die Neuaufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen.

5.6. Sonstige planungsrechtlichen Regelungen

Der Katalog der Anforderungen an das Einfügen nach § 34 BauGB ist abschließend und beschränkt sich somit auf Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

Der Bebauungsplan „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ hat planungsrechtlich keine relevanten weitergehenden Regelungen getroffen. Gemäß Bebauungsplan „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ aus dem Jahr 2008 ist eine Wohnnutzung in Geschossen mit einer Fußbodenhöhe unterhalb

*Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ sowie zur Teilaufhebung der Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ und „Süd – Änderung 9“
Entwurfssfassung vom 19.06.2023*

der Geländehöhe unzulässig. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wurde zugleich auf maximal drei Wohnungen beschränkt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Zahl notwendiger Stellplätze.

Diese Regelungen werden künftig für den Bereich der beiden Anwesen Johann-Walter-Straße 8 und 10 (Flurstücke 483/22 und 483/23) nicht mehr gültig sein. Angesichts der dort vorhandenen Bebauung wird hier jedoch kein städtebauliches Risiko gesehen.

Der Bebauungsplan „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ hat bauordnungsrechtliche Regelungen insbesondere zur Dachform und -neigung, zu Dachaufbauten, zu Sockeln und Kniestöcken sowie zu Einfriedungen getroffen. Diese Regelungen sind künftig bei einer Lage im unbeplanten Innenbereich nicht mehr anzuwenden. Städtebaulich sind durch diese Lockerungen der Vorgaben keine relevanten Fehlentwicklungen zu befürchten.

5.7. Verkehrliche Erschließung

Durch die (Teil-) Aufhebung der Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“, „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ und „Süd - Änderung 9“ ergeben sich hinsichtlich der vorhandenen Erschließung und Verkehrsführung keine Veränderungen im Vergleich zum Status-quo. An der aktuellen verkehrlichen Situation sind aufgrund der Aufhebung der Bebauungspläne keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist auch mit Rechtskraft der Aufhebung weiterhin gesichert.

5.8. Grünordnung

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

Städtebaulich relevante Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da der bislang zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke (Grundflächenzahl 0,4 zuzüglich Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen u, Stellplätze und Garagen) auch bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB nicht überschritten wird. Großflächige Versiegelungen durch die Neuerrichtung von baulichen Anlagen werden durch das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB auch weiterhin wirksam eingeschränkt.

Dessen ungeachtet erfolgt die Aufhebung der Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB. Daher gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten

*Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Süd
Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ sowie zur Teilaufhebung der Bebauungs-
pläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ und „Süd – Änderung 9“
Entwurfssfassung vom 19.06.2023*

sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entschei-
dung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Dudenhofen, den

.....

Jürgen Hook
Ortsbürgermeister

*Ortsgemeinde Dudenhofen, Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Süd Änderungsplan II und Erweiterungsplan I“ sowie zur Teilaufhebung der Bebauungspläne „Süd Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ und „Süd – Änderung 9“
Entwurfssfassung vom 19.06.2023*

6. Verfahrensvermerke

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