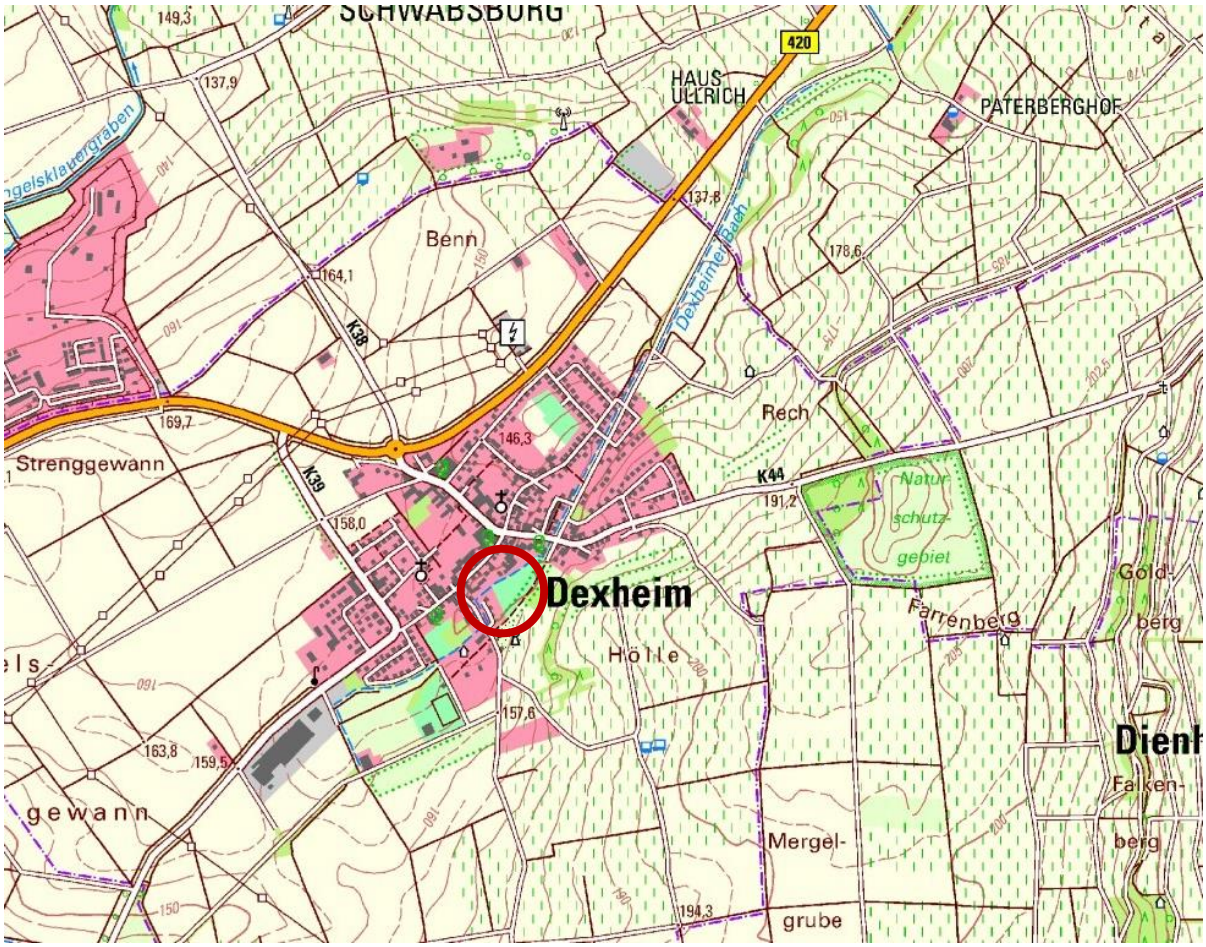
ORTSGEMEINDE DEXHEIM

Bebauungsplan Bahnhofstraße
„Bahnhofstraße“; 1. Änderung



Begründung **Stand:20.09.2023**

Satzungsexemplar
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch WVE GmbH, Kaiserslautern
Dipl.-Ing. J. Ohnesorg / M. Sc. H. Leidecker

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES 3

1.1 Geltungsbereich 3

1.2 Aufstellungsbeschluss 4

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG 4

3. PLANUNGSERFORDERNIS 5

3.1 Allgemeines 5

3.2 Gründe für die Änderung 5

4. Übersicht über die Änderungen 6

4.1 Textliche Änderungen 6

4.2 Zeichnerische Änderungen 9

5. AUSLEGUNG 10

5.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 10

5.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB 10

6. ABWÄGUNG 10

6.1. Allgemeines 11

6.2. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung 11

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 11

8. FLÄCHENSTATISTIK 13

9. REALISIERUNG 13

10. KOSTEN 13

Anlage 1: Naturschutzfachliche Stellungnahme zur 1. Änderung

1. ALLGEMEINES

In der südlichen Gemarkung der Ortsgemeinde Dexheim ist ein Bebauungsplan „Bahnhofstraße" realisiert worden. Der Bebauungsplan hat bereits 1998 Rechtskraft erlangt.

Im Bereich der Ausgleichsfläche A1 (Flur 8, Flurstück-Nr. 16/16) soll ein Wirtschaftsweg realisiert werden, um die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu gewährleisten. Der dadurch entstehende Eingriff in die ehemals festgesetzte Ausgleichsfläche soll auf dem Flurstück Nr. 16/11 ausgeglichen werden.

Da durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung, d.h. die wesentlichen, den Plan charakterisierenden Planinhalte nicht berührt werden, kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ in Form des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vollzogen werden.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“; 1. Änderung der Ortsgemeinde Dexheim ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert. Er umfasst die Flurstücksnummern:

Flur 8

Flurstücksnummern: 16/15, 16/16, 16/17, 16/23, 16/24, 16/25, 16/26, 16/27, 16/29, 16/30, 16/31 und 16/32.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ weicht nicht vom ursprünglichen Bereich ab. Der Bebauungsplan wird um einen zweiten Geltungsbereich ergänzt. Dieser dient als Ausgleichsfläche (A3) und umfasst die Flurstücksnummer 16/11 (teilweise).

1.2 Aufstellungsbeschluss

Für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung beschlossen.

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ wurde am 27.08.2020 vom Rat der Ortsgemeinde Dexheim gefasst und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 06.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ nicht beeinträchtigt, da im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ im Wesentlichen beibehalten werden.

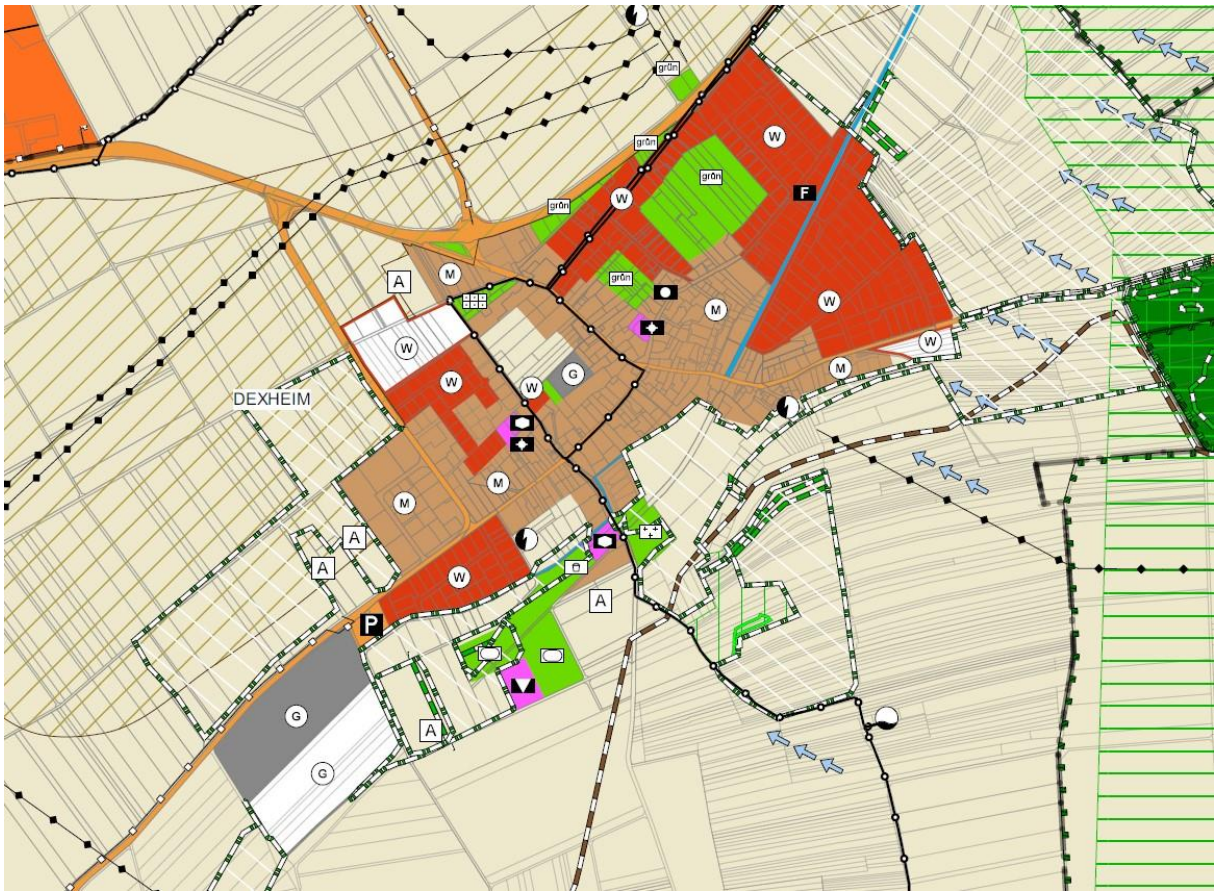


Abb. 1: Flächennutzungsplan 2030 mit Ausschnitt Dexheim

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ den Darstellungen des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes 2030. Aufgrund dessen sind keine Fortschreibung oder Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird somit Rechnung getragen.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Allgemeines

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2 Gründe für die Änderung

Zur rechtlichen Sicherung der Zufahrt zur Landwirtschaftsfläche (Flur 8, Flurstück Nr. 16/21) werden sowohl zeichnerische als auch textliche Änderungen erforderlich.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ müssen aufgrund der geplanten Nutzungsänderung innerhalb der Ausgleichsfläche A1 (Flur 8, Flurstück Nr. 16/16) angepasst werden.

Um die städtebauliche Ordnung und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche zu gewährleisten, wird ein Wirtschaftsweg im Bereich der Ausgleichsfläche A1 definiert. Dieser Wirtschaftsweg ermöglicht die Zufahrt auf die angrenzende Landwirtschaftsfläche. Dabei soll der Eingriff in die vorhandene Fläche durch die Festlegung des Weges erfolgen. Die festgesetzte Gestaltung der Ausgleichsfläche wurde bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig umgesetzt. Aus diesem Grund wird die Fläche aktuell bereits mit landwirtschaftlichen Geräten befahren. Die Änderung des Bebauungsplanes soll hierbei das Wegerecht sichern. Dem daraus resultierenden Eingriff in die aktuell festgesetzte Ausgleichsfläche muss im Rahmen dieser Änderung Rechnung getragen werden. Dies soll entsprechend in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Eingriffsort auf der Flurstück Nr. 16/11 geschehen.

Die Ausgleichsfläche A1 (Flurstück Nr. 16/16) sollte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ von einer intensiven Gründlandnutzung auf eine extensive und krautreiche Wiese umgestellt werden. Hierbei waren Mäharbeiten nur einmal jährlich nach der Blütezeit möglich und das entstehende Mähgut sollte zur Extensivierung des Standortes abzuräumen und einer Wiederverwendung zugeführt werden. Die Düngung der Ausgleichsfläche war nicht zulässig. Im südlichen Bereich der Ausgleichsfläche sollten fünf Hochstämme gepflanzt werden. Durch den geplanten Eingriff und die Festsetzung eines Wirtschaftsweges wird die Ausgleichsfläche A1 um rund 210m² minimiert. Die Umsetzung der festgesetzten extensiven und krautreichen Wiese sowie die Anpflanzung der fünf Hochstämme ist dadurch nicht mehr möglich. Um dem Eingriff in die festgesetzte Ausgleichsfläche Rechnung zu tragen, wurde eine neue Ausgleichsfläche (A3) definiert und mittels des zweiten Geltungsbereiches festgesetzt (Flurstück Nr. 16/11, teilweise). Die verbleibende Restfläche der Ausgleichsfläche A1 wird als private Grünfläche mit der Festsetzung A. 7 gesichert.

4. ÜBERSICHT ÜBER DIE ÄNDERUNGEN

4.1 Textliche Änderungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-schaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit § 6 Abs. 4 BNatSchG + § 17 LPflG

[…]

- ~~Im südlichen Teilbereich der mit A1 bezeichneten Ausgleichsfläche ist die vorhandene intensive Grünlandnutzung auf eine extensive und krautreiche Wiese umzustellen.~~
- ~~Die Wiesenflächen sind jährlich nur einmal nach der Blüte zu mähen, das Mähgut ist zur Extensivierung des Standortes abzuräumen und einer Wiederverwendung zuzu-führen. Eine Düngung der Wiesenfläche ist nicht zulässig.~~

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

[…]

- ~~Innerhalb der Ausgleichsfläche A1 (südlicher Teilbereich) sind 5 Hochstämme gemäß Punkt A.8.2 zu pflanzen.~~
- Auf der in der Planurkunde festgesetzten Fläche A3 (Geltungsbereich 2) ist eine 2-reihige Hochstamm-Obstbaumpflanzung mit insgesamt 10 Obstbäumen gemäß Punkt A.8.2 zu pflanzen. Die Obstbäume sind im Reihen- und Zeilenabstand von ca. 10,00m zu setzen; zu den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 5,00m einzuhalten. Die Fläche ist durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu pflegen.

[…]

8.1 Einzel + Straßenbäume

~~Mindestgröße - Hochstamm 3 x v. 14/16~~

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winderlinde

Etc.

8.2 Obstbäume

Mindestgröße - Hochstamm ~~2 x v.~~ 10 x v.

OBSTBAUMSORTEN - APFELSORTEN

[…]

Brettacher
Gelber Edelapfel
Rheinischer Winterrambur
Rote Sternrenette

-BIRNENSORTEN

[…]

Gellert´s Butterbirne
Köstliche aus Chaneux

[…]

10. Private Grünflächen §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6

Die in der Planurkunde als private Grünfläche (PG) gekennzeichnete Fläche ist zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

11. Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6

Die Herstellung des Wirtschaftsweges hat als unbefestigter Grasweg zu erfolgen. Eine Versiegelung der Fläche ist nicht erlaubt.

C. Hinweise

1. Bodendenkmale

[…]

- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden 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 (§ 21 Denkmalschutzgesetz RLP – Verursacherprinzip).

[…]

5. ~~Oberboden~~ Boden und Baugrund
   - Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ~~ist~~ *sind* die *DIN 19731 und* DIN 18915 zu beachten.
   - Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997 -1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten.
   - Bei Neubauvorhaben und größeren An- und Umbauten werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

[…]

12. Versorgungsleitungen EWR Netz GmbH

   - Im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes sind Versorgungsanlagen der EWR Netz GmbH vorhanden. Im Rahmen von Bauarbeiten sind aktuelle Bestandspläne vor Baubeginn anzufordern und mit der Betriebsstelle Kontakt aufzunehmen. Die Bestandspläne sind zu berücksichtigen und die Tiefenlage der Leitungen sind durch Handschachtungen festzustellen. Die aufgeführten Schutzstreifen (Bestandspläne) sind einzuhalten.

13. Niederschlagswasser und Versickerung

   - Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen aus öffentlichen und privaten Bereich sollte zurückgehalten (siehe hierzu auch Hinweis Nr. 6) und möglichst als Brauchwasser (Bewässerung, Toilettenspülung) genutzt bzw. versickert werden, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenstehen.
   - Die Versickerung sollte über belebte Bodenzonen (mindestens 20cm Oberbodenschicht) z.B. flache Mulden geschehen. Die breitflächige Versickerung über flache Mulden ist erlaubnisfrei. Bei gezielten Versickerungen (tiefe Mulden, Becken, rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, einzureichen.
   - Bei Versickerung, insbesondere über Rigolen und Sickerschächte ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten.
   - Bei der Einleitung in ein Fließgewässer und einer abflußwirksamen Fläche von weniger als 300m² ist eine schriftliche Anzeige inkl. erforderlichen Plänen/unterlagen bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen. Bei direkter oder indirekter Einleitung in ein Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach §27 LWG erforderlich.

14. Altablagerungen, Altstandorte und gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion

- Es besteht die Anzeigepflicht nach §5 Abs. 1 LBodSchG vom 25.07.2005 (GVBl. Vom 02.08.2005, S. 302) für Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter / Pächter) bei ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast. Diese ist unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) zu melden."

4.2 Zeichnerische Änderungen

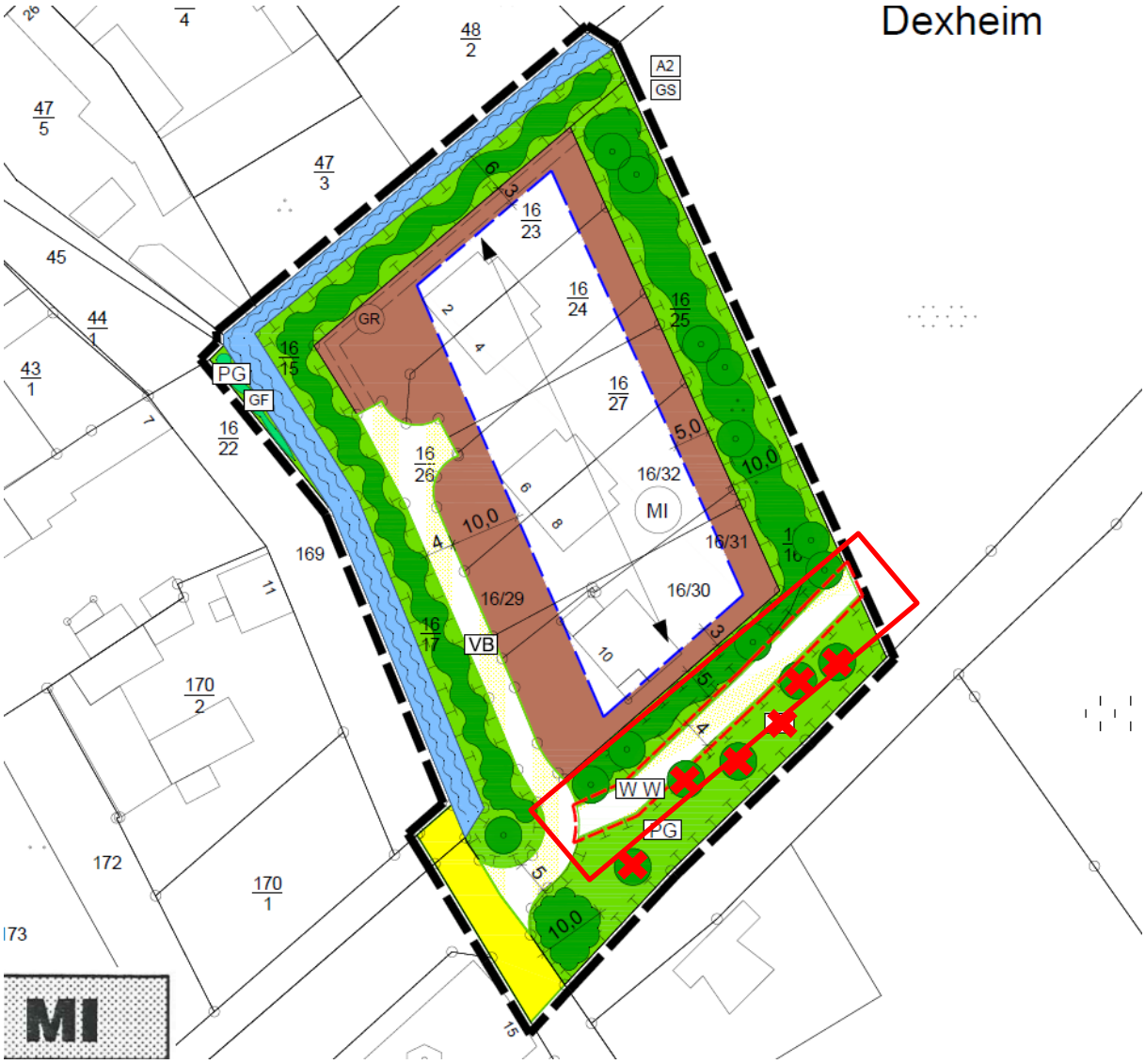


Abb. 2: Übersicht über die zeichnerischen Änderungen zum Geltungsbereich 1

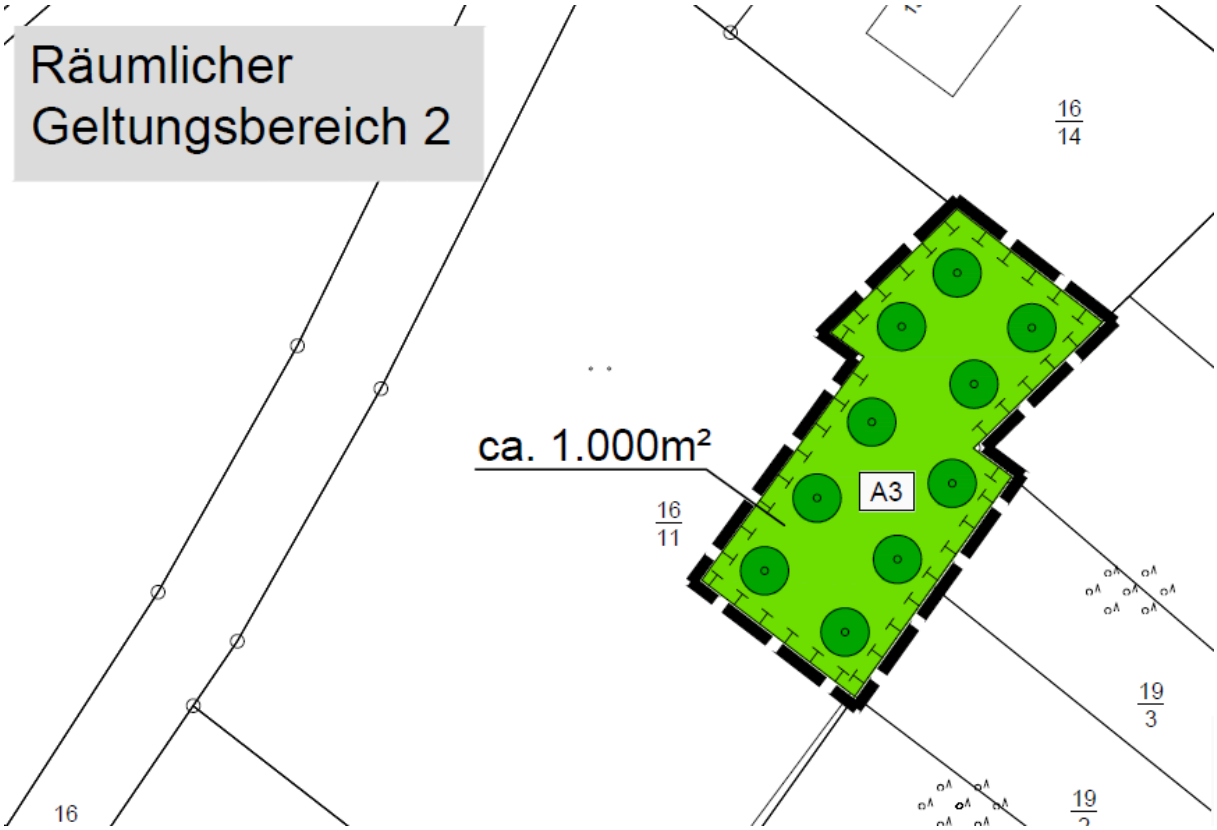


Abb. 3: Übersicht zum Geltungsbereich 2

Durch die Änderung im Bereich der textlichen Festsetzungen ergeben sich planzeichnerische Anpassungen:

- Ergänzung eines Wirtschaftsweg auf dem Flurstück Nr. 16/16
- Entfallen der Ausgleichsfläche A1 mit 5 Hochstämmen (Flurstück Nr. 16/16)
- Ergänzung Geltungsbereich 2
    - Ausgleichsfläche A3 (Flurstücknummer 16/11 – teilweise) mit 10 Obstbäumen

5. AUSLEGUNG

5.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der **Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom **14.04.2022** bis einschließlich **20.05.2022** in der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz; Fachbereich 3 – Bauliche Infrastruktur; Sant´Ambrogio Ring 33; 55276 Oppenheim während der Dienststunden stattfand, wurde **keine** Stellungnahme zur Planung abgegeben.

5.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom **06.04.2022** beteiligten Behörden gingen bis zum **20.05.2022,** bzw. heute insgesamt **16 Stellungnahmen** Bebauungsplanänderung „Bahnhofstraße“ der Ortsgemeinde Dexheim ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von **5** Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von **keiner** Behörde vorgebracht; **11** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

6. ABWÄGUNG

6.1. Allgemeines

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

6.2. Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung

Aus der Abwägung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich folgende Planänderungen:

Textliche Änderungen

- Ausgleichsfläche A1 wird anstatt über §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur als private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6) festgesetzt; hierzu wird die Festsetzung A. Nr. 10 Private Grünflächen ergänzt
    - Streichung der Spiegelstriche 4 und 5 unter Festsetzung A. Nr. 7
    - Neue Nummerierung Festsetzung A. Nr. 10. Verkehrsfläche wird zu Nr. 11
- Ergänzung C. Hinweis 1. Bodendenkmal
- Umbenennung von C. Hinweis „5. Oberboden“ zu „5. Boden und Baugrund“ sowie Ergänzung des Hinweises
- Hinzufügen der C. Hinweise
    - 11. Versorgungsleitungen EWR Netz GmbH
    - 12. Niederschlagswasser und Versickerung
    - 13. Altablagerungen, Altstandorte und gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion

Zeichnerische Änderungen

- Entfernen der Ausgleichsfläche A1
- Ergänzung von Nordpfeilen und Maßstäben auf allen Plänen/Karten der Planurkunde

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für die sozialen, wirtschaftlichen sowie umwelttechnischen Verhältnisse keine nachteiligen Auswirkungen. Die Änderung ermöglicht die Bestandssicherung des Wirtschaftsweges und sichert rechtlich somit die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Der entstehende Eingriff auf der Ausgleichsfläche A1 wird durch die Festsetzung der neue Ausgleichsfläche A3 kompensiert.
Die Ausgleichsfläche befindet sich in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet, im Übergang zu den in östlicher Richtung steigenden Weinbergslagen. Die Weinbergsparzellen werden von hangparallelen Baum- und Strauchhecken begleitet, die als lineare Landschaftselemente auch Vernetzungsfunktionen in der Landschaft übernehmen und das Landschaftsbild beleben. Diese linearen Gehölzstrukturen begrenzen auch den östlichen (Baumhecke) Rand der Ausgleichsfläche A3.

Durch die Anlage einer 2-reihigen Obstbaumpflanzung kann ein weiterer Biotoptyp und somit die Biotop- und Habitatvielfalt in Ortsrandnähe und auch in räumlicher Nähe zum Plangebiet erhöht werden.

Zum einen soll durch die Obstbaumpflanzung die planungsrechtliche Sicherung des Wirtschaftswegs kompensiert werden, zum anderen sind sie Ersatz für die auf der Ausgleichsfläche nicht mehr festgesetzten fünf Bäume. Dem entstehenden Eingriff innerhalb der Ausgleichsfläche A1 wird somit durch die Umsetzung der Obstbaumbepflanzung innerhalb der Flurstücksnummer 16/11 Rechnung getragen.

8. FLÄCHENSTATISTIK

Der **Geltungsbereich 1** umfasst die nachfolgenden Flächen:

		Absolut		Anteil v. H.
Gesamtgröße	**ca.**	**6.890**	**m²**	**100%**
Mischgebiet	**ca.**	**2.950**	**m²**	**42,8%**
Verkehrsfläche	**ca.**	**800**	**m²**	**11,6%**
Davon:				
Straßenverkehrsfläche	ca.	190	**m²**	2,8%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca.	400	**m²**	5,8%
Wirtschaftsweg	ca.	210	**m²**	3%
Grünfläche /Ausgleichsfläche	**ca.**	**2575**	**m²**	**37,4%**
Davon:				
Private Grünfläche	**ca.**	**1.655**	**m²**	24%
Ausgleichsfläche 2	**ca.**	**920**	**m²**	13,4%
Gehölzfläche	**ca.**	**40**	**m²**	**0,6%**
Wasserfläche (Flutgraben)	**ca.**	**525**	**m²**	**7,6%**

Der **Geltungsbereich 2** umfasst ca. 1.000m² und sichert rechtlich die Ausgleichsfläche A3.

9. REALISIERUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ ermöglicht die umgehende Realisierung zusätzlicher Maßnahmen.

10. KOSTEN

Der Ortsgemeinde Dexheim entstehen durch das Änderungsverfahren keine Kosten.

Aufgestellt:
Kaiserslautern, den 20.09.2023

WVE GmbH Kaiserslautern

J. Ohnesorg
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

H. Leidecker
Stadtplanerin AKRP