Ortsgemeinde Billigheim-Ingenheim

Bebauungsplan
„Im Niederfeld II“
- Begründung

SATZUNGSFASSUNG

02.05.2022

STADTCONCEPT
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

B-PLAN

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachstr.35 a
55437 Appenheim
Fon 06725 300475
Mail christine.Halfmann@t-online.de

Bearbeitung

Teil I: Städtebauliche Begründung
Teil II: Verfahren

sc stadtconcept GmbH
Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau

Planungsbüro BPlan
Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachtalstraße 35a
55437 Appenheim

Bettina Krell GmbH
Landschaftsarchitektur
Dipl.-Ing.(FH) Bettina Krell
Landschaftsarchitektin
Unterdorfstraße 37
76889 Oberotterbach

Verbandsgemeinde Landau-Land
Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt
Dipl.-Ing. Gudrun Pinhal

TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN) 4

A. GELTUNGSBEREICH 4

B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE 5

C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG 5

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 6

D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE 7

1. Planungsrechtliche Situation 7
2. Grundbesitzverhältnisse 7

E. VERFAHRENSHINWEISE 7

F. UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL 8

G. WESENTLICHE INHALTE DER PLANUNGSKONZEPTION 8

10

H. VERKEHRLICHE ANBINDUNG 11

I. VER- UND ENTSORGUNG 12

J. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG – BEGRÜNDUNG 13

1. Art der baulichen Nutzung 13
2. Maß der baulichen Nutzung 14
   - 2.1 Grundflächenzahl 14
   - 2.2 Höhe baulicher Anlagen 15
   - 2.3 Zahl der Vollgeschosse 16
3. Bauweise 16
4. Überbaubare Grundstückflächen 17
5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 18
6. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden 18
7. Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrten 19
8. Leitungsrecht 19
9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sowie Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 20
10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 23
11. Höhenlage der Verkehrsflächen/ baulichen Anlagen 24
12. Klimaschutz und Klimaanpassung 24
13. Bodengutachten 25

K. ARTENSCHUTZ 25

L. FLÄCHENBILANZ 26

M. LANDESARCHÄOLOGIE 26

N. BODENORDNUNG 26

BEGRÜNDUNG (BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN) 27

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 27
2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke 27
3. Werbeanlagen im WA3 und WA4 28
4. Einfriedungen 28
5. Zahl der notwendigen Stellplätze 28

TEIL II: VERFAHREN 30

GLOSSAR: 32

QUELLENANGABEN 37

Teil I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Das ca. 2,98 ha große Plangebiet liegt im Westen des Ortteiles Mühlhofen und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen durch das Flurstück 765 und den St. Georgenhof,
- im Norden durch die K18,
- im Osten durch das Baugebiet Schafgasse 2.Änderung,
- im Süden durch den Wirtschaftsweg 773/2.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst-Nrn 766, 767, 768, 769, 770, 771 und 772 sowie Teile der Grundstücke Flst-Nrn 2336 (Wirtschaftsweg), 733/2 (K18), 689/1, 690/1, 690/2, 691/1 und 691/2.

Der Geltungsbereich und dessen Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

Abb. 1: Übersichtsplan

B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

In Billigheim-Ingenheim ist eine starke Nachfrage nach Wohnraum feststellbar. Daher stellt der wirksame Flächennutzungsplan für die künftige Siedlungsentwicklung eine Wohnbaufläche zwischen den Ortsteilen Ingenheim und Mühlhofen dar, die für die Deckung des Wohnbedarfs in Frage kommt. Die Fläche liegt zudem in günstiger Nähe zu Kindergarten und Grundschule. Um dieses Gebiet zeitnah einer Wohnbebauung zuführen zu können, bedarf es der Schaffung von Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans und der anschließenden Erschließung des Gebietes.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der wirksame Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom Dezember 2014 enthält zur Wohnbauentwicklung in Billigheim-Ingenheim folgende Aussagen:

- Im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung sollen zusätzliche Wohnbauflächen **unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur** anknüpfen (PS 1.4.1.2 **G**).

- In Billigheim-Ingenheim soll sich die Wohnbauflächenentwicklung an **der Eigenentwicklung** orientieren. Unter Berücksichtigung der sonstigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben können bei entsprechender Nachfrage auch über den Eigenbedarf hinaus zusätzliche Flächen entwickelt werden (PS 1.4.2.3 G). So kann im Einzelfall bei belegter Nachfrage in moderatem Umfang die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erfolgen. Dies ist vorliegend der Fall, denn Billigheim-Ingeheim liegt in einem verdichteten Raum, der vergleichsweise strukturstarken Region Rhein-Neckar und ist durch einen stetigen Anstieg der Bevölkerung und damit durch eine entsprechende Wohnraumnachfrage gekennzeichnet.

Das unbebaute Plangebiet entspricht den regionalplanerischen Ausweisungen.

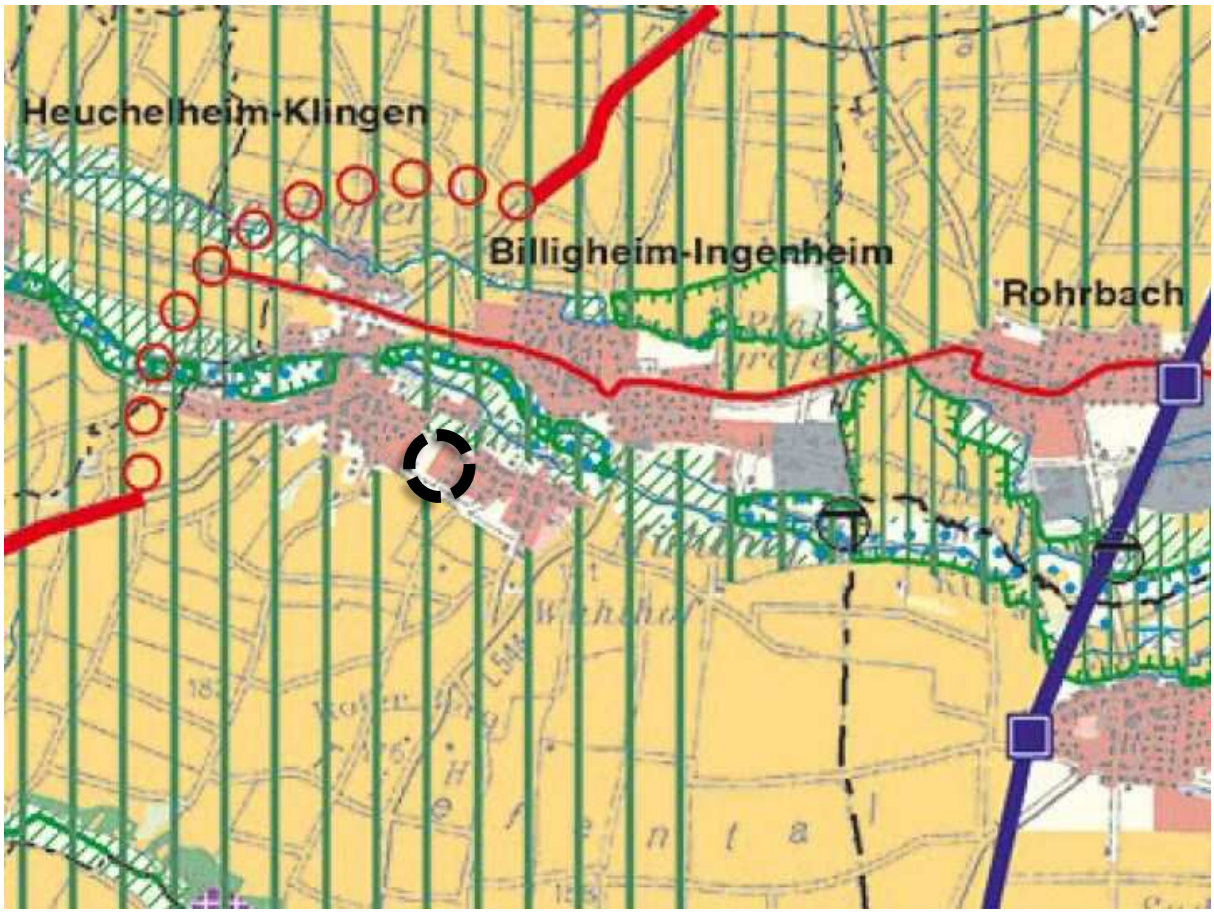

Abb. 2: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Landau-Land ist das Plangebiet südlich der K18 als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet stellt nur einen Teilbereich der geplanten baulichen Lückenschließung zwischen den Ortsteilen Mühlhofen und Ingenheim dar. In einem weiteren, längerfristigen Planungsschritt kann die bislang noch unbebaute Fläche unter Einbezug des St. Georgenhofes bebaut werden.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist somit aus dem Flächennutzungsplan 2015 entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist eine archäologische Fundstelle Landau-Land mit einer Pufferzone von 150 m eingetragen. Die Pufferzone überlagert große Teile des Plangebietes. Das weitere Vorgehen erfolgt in Abstimmung mit der Landesarchäologie.

Auf der nördlich der K 18 dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen waren ursprünglich ein Dorfgemeinschaftshaus und eine Sporthalle als Gemeinschaftseinrichtung für die Ortsgemeinde Billigheim-Ingenheim geplant. Eine Umsetzung dieser Planung wird nicht weiterverfolgt, da in der Zwischenzeit beispielsweise an der Klingbachschule eine neue Sporthalle und im Ortsteil Billigheim ein Bürgerhaus errichtet wurden.

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche - Acker - genutzt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich der im Außenbereich privilegierte Winzereibetrieb St. Georgenhof. Der Außenbereich ist somit grundsätzlich nicht bebaubar.

2. Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke sind in Privateigentum, Wirtschaftswege im Eigentum der Ortsgemeinde.

E. Verfahrenshinweise

Das unbebaute Plangebiet schließt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Mühlhofen an und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen unter Einbezug von Außenbereichsflächen.

Da mit der geplanten Wohnbebauung die Grundfläche im Plangebiet unter 10.000 qm liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von

Natura-2000-Gebieten vorliegen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke einer Wohnbebauung gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Ein formeller Umweltbericht ist nicht erforderlich; gleichwohl sind aus materiell-rechtlicher Sicht Belange des Umweltschutzes in die Abwägung einzustellen. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

F. Umwidmungssperrklausel

Durch die Schaffung von Baurechten im Plangebiet werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Diese Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan als Flächen für die künftige Siedlungsentwicklung – Wohnbaufläche - enthalten. Darüber hinaus hat die Prüfung der Innenentwicklungspotentiale ergeben, dass hinsichtlich Lage und Größe geeignete Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und untergenutzte Gebäude zwar vorhanden sind, letztlich aber wegen fehlender Verkaufsbereitschaft nicht zur Verfügung stehen.

G. Wesentliche Inhalte der Planungskonzeption

Das neue Baugebiet Im Niederfeld II wird von Norden über die K18 und von Osten über die Straße Am Rosenberg erschlossen.

Durch die gewählte Schleifenanbindung mit einem Wohnhof entstehen Räume mit einer hohen Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen. Die Ausgestaltung der öffentlichen Räume ermöglicht hier ein Umfeld, das dem dörflichen Zusammenleben dient. Die Erschließungsform und Linienführung verhindert hohe Geschwindigkeiten im Baugebiet, was letztlich eine verkehrliche Beruhigung des Bereiches bewirkt.

Demografische Veränderungsprozesse führen zu einer neuen Nachfragestruktur nach Wohnraum. So steigt die Zahl der Single-Haushalte stetig, ebenfalls erhöht sich die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen:

- Im größten Teil des Plangebietes ermöglicht die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern differenzierte Grundstücksgrößen und somit eine Anpassung an finanzielle Möglichkeiten und tatsächliche Bedürfnisse potentieller Bauherren.
- Im nördlichen Teil des Plangebietes ermöglichen verdichtete Wohnformen kleinere Wohneinheiten, welche unter anderem auch für „altersgerechtes Wohnen“ geeignet sind. Dies ist ein wirksamer Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ferner können hierdurch die Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum geschaffen werden.

Überwiegend sind aufgelockerte Wohnformen wie freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser (ca. 33 Gebäude mit maximal 66 Wohneinheiten) in 2-geschossiger Weise geplant.

Im nord-östlichen Teilbereich ist auf einer Fläche von ca. 3.800 qm „altersgerechtes Wohnen“ (ca. 32 Wohnungen mit rd. 70 Bewohnern) geplant. Die konkrete Ausformung des altersgerechten Wohnens ist Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens; hier wird auch die Zahl der notwendigen Stellplätze geregelt:

- Die Wohnanlage ist teilunterkellert (Lagerflächen, Fahrradabstellflächen) und besteht aus 2 Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses.
- Im Erdgeschoss sind ein Büro, ein Pflegebad sowie ein Gemeinschaftsraum für Veranstaltungen vorgesehen. Die Wohnungen sind barrierefrei; das Haus verfügt über einen Aufzug, in welchem ein Liegendtransport möglich ist. Die Wohnungen werden mit Notrufgeräten ausgestattet; das Objekt soll durch die Sozialstation Landau betreut werden.
- Im Außenbereich der Wohnanlage entsteht eine Gemeinschaftsgrünanlage, die vor allem einen kommunikativen Charakter hat. Zudem werden hier die notwendigen Stellplätze untergebracht.

Gerade im ländlichen Raum ist es wichtig, dass ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger die Möglichkeit haben, auch im Alter weiterhin in ihrer gewohnten Umgebung wohnen zu bleiben. Die älteren Mieterinnen und Mieter sollen möglichst lange selbständig bleiben und am dörflichen Leben teilnehmen können. Das Ziel des Trägers ist die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Landau und der Verbandsgemeinde Landau-Land auf dem Gebiet der Kranken-, Alten-, Haus- und Familienpflege.

Im nord-westlichen Teilbereich (Grundstücksfläche ca. 1.160 qm) ist ein zweites Gebäude für altersgerechtes Wohnen mit maximal 10 Wohneinheiten und zugehörigen Freiflächen geplant. Auch hier ist die konkrete Ausformung des altersgerechten Wohnens Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens; hier wird auch die Zahl der notwendigen Stellplätze geregelt.

Die Nord-Süd bzw. Ost-West-Ausrichtung der Gebäude sowie die Abstände der Baufenster zueinander schaffen die Voraussetzung für die Nutzung solarer Energie.

Das Baugebiet wird im Westen und Süden jeweils durch einen 3,50 m breiten Grüngürtel auf den privaten Baugrundstücken in die Landschaft eingebunden. Dies dient gleichzeitig der Abschirmung der geplanten Wohnbebauung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche sowie dem Schutz vor Außengebietswasser.

Im Westen wird ein neuer Wirtschaftsweg als Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche angelegt und im Osten durch einen Wirtschaftsweg die Erschließung noch vorhandener landwirtschaftlich genutzter Flächen gesichert.

Abb. 4: Städtebauliches Konzept Variante 2 - teilweise Änderungen siehe Abb. 5 und 6

Abb. 5: Geänderte Lage des Gebäudes für altengerechtes Wohnen unter Berücksichtigung der Bauverbotszone entlang der K18, Januar 2021

H. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Mühlhofen. Die Anbindung erfolgt zum einen über den Ortskern und durch das Wohngebiet „Schafgasse“, 2. Änderung und hier die Straße Am Rosenberg zum anderen über eine direkte Anbindung an die Mühlhofener Straße K18. Eine Linksabbiegespur von der K18 in das Plangebiet ist nicht notwendig. Die erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich sind in der Planzeichnung eingetragen.
Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es schließt unmittelbar an das Gebiet Schafgasse an.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der Straße Am Rosenberg Flst-Nrn 2408/1, 2392/1 und von Norden über die K18. Die südliche Straße Am Rosenberg wird an die neue Nord-Süderschließungsstraße angebunden, die in die K18 mündet. Die nördliche Straße „Am Rosenberg“ wird ebenfalls verlängert, aber in ihrem Querschnitt auf 4,50 reduziert, um eine Verkehrsberuhigung im Bereich des geplanten, „altersgerechten Wohnens“ zu erreichen. Sollten in diesem Straßenabschnitt Senkrecht-Stellplätze für das „altersgerechte Wohnen“ errichtet werden, dann müssten diese so auf dem Baugrundstück angeordnet werden, dass die erforderliche Ein- und Ausparktiefe eingehalten werden kann.

Die Nord-Süd-Erschließung wird in ihrem Verlauf zweimal verschwenkt, um die Fahrgeschwindigkeit zu drosseln.

Im Wendebereich sind zusätzlich Flächen für öffentliches Parken vorgesehen. Hier könnte auch eine Station für E-Autos untergebracht werden.

Die Straßen sollen als gemischte Verkehrsfläche in einer Gesamtbreite von 7,50 m - im Bereich der Mittelinseln 8,00 m - ausgebildet werden. Innerhalb des Straßenraumes sind Seitenstreifen mit Bäumen und Parkierungsmöglichkeiten möglich, dies wird jedoch nicht planungsrechtlich festgesetzt. Vielmehr ergibt sich die konkrete Ausgestaltung des Straßenraums im Zuge der Ausführungsplanung.

Entlang des neu entstehenden Ortsrandes nach Westen wird ein neuer 5,00 m breiter Ortsrandweg (zugleich Wirtschaftsweg) angelegt. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

Zur fußläufigen und Radfahr-Anbindung des Plangebietes an die nördlich der K18 gelegene Klingbachschule ist eine Querungshilfe über die K18 geplant. Diese liegt östlich der Ein-/Ausfahrt zum Plangebiet und westlich der bestehenden Fahrbahneinengung im Einfahrtsbereich nach Mühlhofen auf Höhe der Grundstücke Flst-Nrn 690/1 und 690/2. Die Fahrspurbreiten neben der Querungshilfe inkl. Rinne betragen 3,85 m; der eigentliche Querungsbereich misst 4,00 m Breite und 3,00 m Tiefe. Die Gehwegbreite wurde wie im Bestand mit 1,25 m angesetzt.
Die verkehrliche Anbindung der Klingbachschule erfolgt zweigeteilt:

- Pkw-Zufahrt zur Stellplatzanlage über die Straße am östlichen Rand des Ortsteils Ingenheim,
- Bus-Zufahrt über schräg versetzt zur Ein-/Ausfahrt zum Plangebiet gelegenen Wirtschaftsweg; die Fahrbeziehungen der Busse zur Schule sind aufgrund des sehr steilen Kreuzungswinkels sehr beengt, aber möglich.

I. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Straßen mit ihren Kanal-, Gas-, Wasser-, Strom- und Medienleitungen.

Am westlichen Rand des bestehenden Baugebiets „Schafgasse“ verläuft eine Hochdruck-Erdgasleitung der Thüga-Energienetze GmbH. Eine Erschließung der geplanten Gebäude mit Erdgas ist jederzeit möglich.

Für das Plangebiet ist der Glasfaserausbau vorgesehen. Durch die Verlegung von Glasfaserkabeln bis in die Gebäude stehen den Hausbesitzern in Zukunft moderne Telefon- und Internetanschlüsse mit Bandbreiten bis in den Gigabit-Bereich zur Verfügung.

Der Schmutzwasserkanal wird an die bestehende Mischwasserkanalisation in der K18 angeschlossen.

Nach dem geltenden Wasserrecht S005560 vom 23.11.1998 darf nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „Im Niederfeld I“, „Im Niederfeld II“ und dem Außeneinzugsgebiet der Herrengartenstraße auf den Grundstücken Flurstücksnummern 276/1 und 256, Gemarkung Mühlhofen, zurückgehalten und in das Oberflächengewässer Klingbach eingeleitet werden (Regenrückhaltebecken). Die darin eingerechneten Flächen für

„Im Niederfeld II“ sind mit dem jetzigen Bebauungsplan unterschritten und halten somit die genehmigten Bedingungen ein.

Nach dem geltenden Wasserrecht ist der Auslauf in den Klingbach auf 155 l/s zu drosseln. An dem Drosselorgan wird sich nichts ändern. Der Drosselabfluss bleibt gleich bestehen.

Trotz gehobener wasserrechtlicher Einleiteerlaubnis in das bereits bestehende Regenrückhaltebecken wird ergänzend zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts eine ausgeglichene Wasserbilanz angestrebt (TEAMBAU 2022b). Aus Sicht der Wasserwirtschaft soll sich der Zustand nach Umsetzung der Planung so weit wie möglich dem unbebauten Zustand annähern. Entsprechend ist jegliche Abweichung als Verschlechterung des Zustands anzusehen. Die Wasserbilanz ist allgemein betrachtet bei einer Abweichung +/- 10 % als ausgeglichen zu betrachten.
Die kürzlich erfolgte Anpflanzung von ca. 100 Bäumen im Bereich des bestehenden nördlichen Rückhaltebeckens als Ausgleichsmaßnahme für eine andere Baumaßnahme sorgen für einen erhöhten Anteil der Verdunstung gegenüber dem bisherigen Zustand und wurden bei der Wasserbilanz berücksichtigt. Die Verdunstung und Versickerung findet größtenteils vor der gedrosselten Ableitung statt.

Die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort wurde untersucht. Das Bodengutachten (IGB 2021) hat ergeben, dass der Boden grundsätzlich versickerungsfähig ist. Vor diesem Hintergrund kann der Direktabfluss des Niederschlagswassers durch Mulden, Zisternen auf den Baugrundstücken und den Bau von Retentionsgründächern verringert werden. Durch Mulden-Rigolen-Systeme kann sich zugleich die Grundwasserneubildung erhöhen. Zufahrten und Privatwege in wassergebundener Bauweise ebenfalls.

Gründächer halten nicht nur Wasser zurück, sondern sorgen für eine gesteigerte Verdunstung. Öffentliche Grünflächen und Baumpflanzungen steigern den Verdunstungsanteil zusätzlich. Zisternen erhöhen die Verdunstung (Gartenbewässerung) und schonen den Trinkwasserverbrauch (Toilettenspülungen).

Die genannten Maßnahmen werden den Bauherrn zusätzlich empfohlen, finden ihren Niederschlag aber nicht in den Festsetzungen und wurden daher auch nicht bei der Wasserbilanz berücksichtigt.

Infolge klimatischer Veränderungen wird auf die Eigenvorsorge zur Vermeidung und Verminderung von Wasserschäden im Starkregenfall verwiesen; Stichwort „hochwasserangepasstes Bauen“.

J. Planungsrechtliche Festsetzung – Begründung

1. Art der baulichen Nutzung

Umgebungsbebauung
Die Umgebung des Plangebietes wird nach Osten durch eine Wohnbebauung im Gebiet „Schafgasse“ geprägt. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest; Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig. Landwirtschaftliche Flächen und der St. Georgenhof prägen ebenfalls die Umgebung. Beim St. Georgenhof handelt es sich um ein Weingut und Gästehaus, in dem drei Suiten und drei Doppelzimmer untergebracht sind. Mittelbar nach Westen, getrennt durch landwirtschaftliche Flächen, besteht eine weitere Wohnbebauung im Gebiet „Im Niederfeld“ (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Kindergarten). Der östliche Randbereich ist teilweise noch nicht bebaut.

Konzept
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Plangebiet wird daher, auch entsprechend der geplanten Wohnnutzung, ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nur ausnahmsweise zulässigen Nicht-Wohnnutzungen, die zwar hinsichtlich ihres Störgrades im Allgemeinen Wohngebiet verträglich sind, aber nicht der geplanten Wohnnutzung dienen, werden ausgeschlossen. Mit dieser Beschränkung wird die wesentliche Voraussetzung des § 13b BauGB erfüllt, ohne dass das Allgemeine Wohngebiet zu sehr eingeschränkt wird und damit einem Reinen Wohngebiet gleichzusetzen wäre.

In der Folge können unter anderem keine Fremdenverkehrswohnungen im Plangebiet zugelassen werden, auch wenn dies im angrenzenden Baugebiet „Schafgasse“ ausnahmsweise zulässig ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig. Hierunter fällt auch das „altersgerechte Wohnen“. Im Bebauungsplan kann diese spezielle Form des Wohnens nicht festgesetzt werden. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung dieser Wohnform wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem jeweiligen Projektentwickler geschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Umgebungsbebauung
Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt das Gebiet „Schafgasse“ mit freistehenden Wohngebäuden an. Als Grundflächenzahl wurde die für Allgemeinen Wohngebiete zulässige Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Im Gebiet nach Westen „Im Niederfeld“ ist ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Konzept
Vor diesem Hintergrund wird im Plangebiet die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 übernommen. Dies entspricht auch aktuell dem nach BauNVO zulässigen Orientierungswert für Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete.
Räumliche Bezugsgröße für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist der als Baugrundstück festgesetzte Teil des Buchgrundstücks. Somit bleiben die festgesetzten privaten Grünflächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl außen vor.

Im WA1 und WA2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Zubehöranlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % zulässig. Die Begrenzung der Gesamtversiegelung dient dem Erhalt natürlicher Bodenfunktionen und wird im Rahmen von Einzelfallbeurteilungen unmittelbar auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Im WA3 und WA4 ist infolge der baulichen Verdichtung ein deutlich höherer Versiegelungsanteil zu erwarten. Die Gesamtversiegelung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO liegt bei maximal 80 % und somit über der nach BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze von 60 %. Im Rahmen einer **abweichenden Bestimmung** ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine höhere Gesamtversiegelung zulässig, sofern im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung auf den Überschreitungsflächen ausgleichende Maßnahmen (Dachbegrünung, Rückhaltung von Niederschlagswasser, ...) getroffen werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet aber auch hieran angrenzend werden nicht beeinträchtigt, ebenso bleiben die Anforderungen des Umweltschutzes im Allgemeinen aber auch im Besonderen (Bodenschutz, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß) gewahrt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Umgebungsbebauung
Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt das Gebiet „Schafgasse“ mit einer 2-geschossigen Bebauung an. Der Bebauungsplan setzt 2 Vollgeschosse als Höchstmaß fest. Ergänzend werden die Sockelhöhen der 2-geschossigen Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zugelassen. Im Gebiet nach Westen „Im Niederfeld“ wird die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf die Höhenlage der Planstraßen festgesetzt. Dabei darf die OK-EG nicht mehr als 0,80 m über der anliegenden Verkehrsfläche herausragen. Hierauf beziehen sich die zulässigen Traufhöhen:

- bei 1-geschossiger Bebauung max. 4,50 m,
- bei 2-geschossiger Bebauung max. 7,50 m.

Kniestöcke sind im Rahmen der zulässigen Traufhöhen möglich. Auf die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet. Unter Ausnutzung der Dachebene sind so in der verdichteten Kernzone bis zu 3 Vollgeschosse möglich.

Konzept
Im relativ ebenen Plangebiet wird die **Höhe baulicher Anlagen** durch Trauf- und Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der gewählten Dachform sowie ergänzend durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß geregelt. In der Folge erübrigen sich Vorgaben zu zulässigen Sockel- und Kniestockhöhen.

	WA1/ WA2	**WA1/ WA2**	**WA3/ WA4**	**WA3/ WA4**
Dachform	**TH/H**	**GH**	**TH/H**	**GH**
Satteldach	5,00 m	10,00 m	6,50 m	11,20 m
gegeneinander geneigtes Pultdach	5,00 m/ 6,50 m	11,50 m		
Zelt- und Walmdach	6,50 m	8,00 m	6,50 m	11,20 m
Flachdach	H1 = 6,50 m		H1 = 6,50m H2 = 9,50m	

- WA 1 und WA 2:
  Die Festsetzungen zu Trauf- und Gebäudehöhen ermöglichen eine 2-geschossige Bebauung. Bei Gebäuden mit Satteldächern und versetzten Pultdächern liegt das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss; die Gebäude treten 1 ½ -geschossig in Erscheinung. Bei Gebäuden mit Zelt- und Walmdächern ergibt sich kein zusätzliches Dachgeschoss; die Gebäudehöhe fällt geringer aus als bei Gebäuden mit Satteldächern und versetzten Pultdächern.
  Ergänzend sind begrünte Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig, um den Bauherren ein klimaangepasstes Bauen zu ermöglichen. Durch die Verdunstung von Niederschlagswasser entsteht Verdunstungskühle, durch die isolierenden Effekte kann auf Klimaanlagen verzichtet werden.

- WA 3 und WA 4:

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Objekt im WA3 ist als Flachdachbebauung vorgesehen. Die Festsetzung der oberen Außenwandbegrenzung für 2 Vollgeschosse (H1) sowie für ein Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss H2) gibt die Höhengliederung der Baumassen vor. Ergänzend sind aber auch geneigte Dachflächen zulässig. Im WA4 ist ebenfalls eine 2-geschossige Flachdachbebauung mit Staffelgeschoss mit den oberen Außenwandbegrenzungen H1 und H2 vorgesehen; der Verzicht auf eine zeichnerische Vorgabe der H2 durch eine zusätzliche Baugrenze ergibt eine höhere Flexibilität.

Der untere Höhenbezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhen sowie Außenwandbegrenzung wird hinreichend konkret über die festgesetzte Höhenlage der Verkehrsfläche gemäß der textlichen Festsetzung **J.11** bestimmt.

Da die Ausführungsplanung für die Verkehrsflächen zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans noch nicht abgeschlossen ist, sind Abweichungen von der Vorentwurfsplanung möglich. So ist eine Abweichung nach unten um -0,30 m zulässig. Im Rahmen einer Ausnahmeregelung darf die Traufhöhe eines bereits genehmigten Gebäudes um 0,30 m überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung sind im gesamten Plangebiet zwei **Vollgeschosse** als Höchstmaß zulässig.

3. Bauweise

Umgebungsbebauung
Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt das Gebiet „Schafgasse“ mit einer offenen Bauweise an. Zulässig sind somit Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Gebäudelänge von bis zu 50,00 m. Tatsächlich realisiert wurde eine Wohnbebauung mit freistehenden Einzelhäusern geringerer Gebäudelänge. Im Gebiet nach Westen „Im Niederfeld“ wird für das allgemeine Wohngebiet überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt; größtenteils sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; teilweise ist keine Bauweise vorgegeben. Im westlichen Randbereich ist eine abweichende Bauweise mit Grenzanbau festgesetzt. Entstanden ist überwiegend eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern (auch Mehrfamilienhäuser) und Doppelhäusern.

Konzept
Im Plangebiet wird die Bauweise jeweils mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt:

- WA1: abweichende Bauweise 1; Einzelhäuser sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf maximal 14,00 m betragen.
  Diese Festsetzung erfolgt überwiegend unmittelbar angrenzend an die bestehende Wohnbebauung und ermöglicht so einen stadtgestalterischen Übergang.

- WA2: abweichende Bauweise 2; Einzel- und Doppelhäuser sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf maximal 14,00 m betragen.

- WA3: offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser bis zu einer Länge von 50,00 m zulässig. Somit können entsprechend der städtebaulichen Konzeption größere Bauwerke mit einem höheren Verdichtungsansatz realisiert werden.

- WA4: offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser bis zu einer Länge von 20,00 m zulässig. Somit können entsprechend der städtebaulichen Konzeption größere Bauwerke mit einem höheren Verdichtungsansatz realisiert werden.

4. Überbaubare Grundstückflächen

Umgebungsbebauung
Im unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Gebiet „Schafgasse“ wird die überbaubare Grundstücksfläche mit bandartigen, versetzten Baufenstern parallel zu den Erschließungsstraßen festgesetzt. Die Tiefe liegt überwiegend bei 14,00 m, teilweise bei 16,00 m. Somit entstehen bei gleichzeitig großen Baugrundstücken großzügige Gärten. Die straßenseitigen Abstände zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze liegen zwischen 5,00 m und 7,00 m und ermöglichen somit große Vorzonen mit halb-öffentlichem Charakter. Im Gebiet nach Westen „Im Niederfeld I“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten über bandartige Baufenster unterschiedlicher Tiefe (12,50 m bis 14 m) sowohl parallel als auch senkrecht zu den Erschließungsstraßen festgesetzt. Die Vorzonen sind überwiegend 3,00 m, teilweise auch 5,00 m tief.

Konzept
Im Plangebiet werden überwiegend bandartige, versetzte Baufenster parallel zu den Straßen festgesetzt, allerdings aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen mit 3,00 m tiefen Vorzonen. Das geplante Seniorenwohnen und die Tagespflege mit Pflegeambulanz erfordern größere Baufenster. So kann gezielt durch die Anordnung der Hochbauten eine abwechslungsreiche Raumfolge und damit letztlich eine erhöhte Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Ergänzend wird geregelt, dass die Baugrenzen durch Terrassen, Balkone sowie vorgelagerte Fassadenelemente zur Verschattung bzw. Gewinnung von Solarenergie überschritten werden dürfen, sofern die vorgegebenen Nutzungsmaße eingehalten werden. Letztere Festsetzung ermöglicht multifunktionale Verschattungselemente in Kombination mit Photovoltaik statt einer Kühlung der Räume durch eine aufwändige Anlagentechnik.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sorgen gleichzeitig für eine solare Optimierung der Hauptgebäude, die ± 30° von der Südrichtung abweichen und so für eine günstige Besonnung im Winter sorgen. So werden Voraussetzungen für die Gewinnung regenerativer Energie im Plangebiet geschaffen.

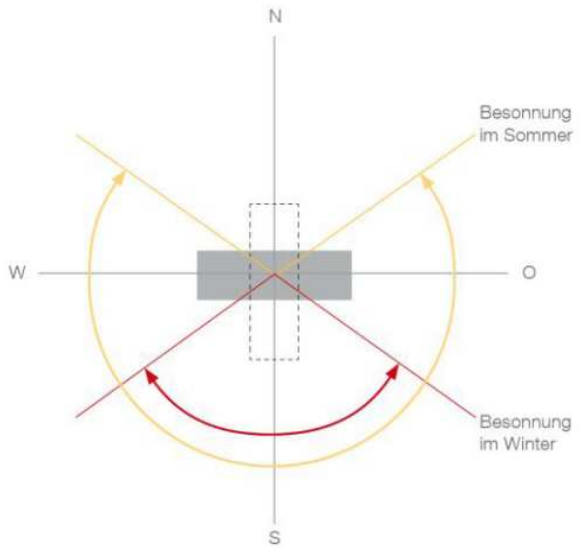

Abb. 7: Solare Optimierung der Hauptkörper aus: Oberste Baubehörde, Energie und Ortsplanung, Leitfaden Nr. 17

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Umgebungsbebauung
Im unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Gebiet „Schafgasse“ werden lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen getroffen. Demnach dürfen Garagen erst 5,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum errichtet werden. Im Gebiet nach Westen „Im Niederfeld“ sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die rückwärtigen Bereiche der Baugrundstücke sind von Stellplätzen und Garagen freizuhalten.

Konzept
Im Plangebiet sind hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einem umbauten Raum von maximal 50 m³ auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die

- überwiegend 3,00 m tiefen Vorzonen; hier sind lediglich Müllsammelplätze und Fahrradboxen zulässig.
- Flächen mit Anpflanzbindungen; diese sind grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten.

Im WA1 und WA2 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den seitlich angrenzenden Bereichen zwischen vorderer und rückwärtiger Baugrenze zulässig. Im WA3 und WA4 sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Durch die Freihaltung der Vorzonen (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks) von Nebenanlagen und Garagen kann die im öffentlichen Straßenraum angestrebte hohe Aufenthaltsqualität auf den Baugrundstücken fortgeführt werden. Durch die Freihaltung der rückwärtigen Gartenzonen können diese für Aufenthalts- und Erholungszwecke genutzt werden; zudem können hierdurch lange und damit flächenintensive Zufahrten vermieden werden.

Im WA3 und WA4 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies ermöglicht dem Bauherrn die nötige Flexibilität bei der Errichtung der Stellplätze. Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone bedürfen vorab der Zustimmung/ Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

6. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Umgebungsbebauung
Im unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Gebiet „Schafgasse“ wird die städtebauliche Eigenart durch 1 bis 2 Wohneinheiten je Wohngebäude geprägt; entsprechend groß fällt der Anteil unversiegelter Flächen aus. Im Gebiet nach Westen „Im Niederfeld I“ wird die städtebauliche Eigenart durch 1 bis 2 Wohneinheiten je Wohngebäude in Randlagen und in der verdichteten Zone durch deutlich mehr Wohneinheiten je Wohngebäude geprägt. Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wurde jedoch nicht festgesetzt.

Konzept
Um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart der jeweils nach Osten und Westen angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden, wird in großen Teilen des Plangebietes (WA1 und WA2) die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden festgesetzt. Demnach sind bei freistehenden Einfamilienhäusern höchstens zwei Wohneinheiten

zulässig, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. So soll der mit der Zunahme von Wohneinheiten je Wohngebäude einhergehende Anstieg versiegelter Freiflächen (Stellplatznachweis) vermieden werden.

Im WA3 ist eine bauliche Verdichtung in Form eines Geschosswohnungsbaus geplant. Hier geht die künftige Betreiber:in von rund 70 Bewohnern aus; eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. Die Zahl der Wohneinheiten und der erforderliche Stellplatznachweis stehen in enger Wechselbeziehung und begrenzen sich gegenseitig; es ist mit einer größeren Oberflächenversiegelung zu rechnen.

Einen ähnlichen Ansatz gibt es bereits in einem Teilbereich des Gebietes „Im Niederfeld I“. Insofern entspricht auch dieser Bereich der Eigenart der näheren Umgebung.

Im WA4 ist ebenfalls eine bauliche Verdichtung in Form eines Geschosswohnungsbaus geplant. In der Lage zwischen Geschosswohnungsbau einerseits und Ein-/ Zweifamilienhäusern andererseits soll die auf 10 begrenzte der Zahl der Wohneinheiten die Eigenart des Baugebietes sichern und in beschränktem Umfang wohnungsbezogene Freiräume ermöglichen.

7. Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Der Bebauungsplan setzt nur die Verkehrsflächen insgesamt fest; die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Umgebungsbebauung
Im unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Gebiet „Schafgasse“ werden keine Aussagen zu Bereichen mit Ein- und Ausfahrten getroffen. Im Gebiet nach Westen „Im Niederfeld“ darf die Zufahrtsbreite max. 3,00 m je Garagen- bzw. Stellplatzeinheit betragen. Mit Garagen und Stellplätzen ist zu vorderen Grundstücksgrenzen insbesondere auch zu öffentlichen Wegen ein Grenzabstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Konzept
Im Plangebiet ist die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsverbotes auf die K18 aus Sicherheitsgründen des Verkehrs notwendig (Bauverbotszone gemäß Landesstraßengesetz).

In den Bereichen mit Einfamilien- und Doppelhausbebauung ist je Baugrundstück eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig; in den Eckbereichen kann die Breite der Ein- und Ausfahrt je nach Grundstückstiefe unterschritten werden. Die Erforderlichkeit zur Regelung der Ein-/ Ausfahrtsbreiten ergibt sich aus Gründen des Verkehrsflusses. Darüber hinaus kann so einer verstärkten Inanspruchnahme von Vorzonen entgegengewirkt werden.

Im Bereich WA3 mit der baulichen Verdichtung sowie im Bereich WA4 sind jeweils zwei Ein- und Ausfahrten mit einer Breite von insgesamt 12,00 m zulässig; eine Ein- und Ausfahrt von der K18 her ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich.

8. Leitungsrecht

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 verlaufen unterirdische Leitungen:

- Hochdruck-Erdgasleitung der Thüga-Energienetze GmbH,
- Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom.

Der Bebauungsplan setzt für die Hochdruck-Erdgasleitung ein 5,00 m und für die Telekommunikationslinie ein 2,00 m breites Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers fest; die Leitungsrechte überlagern sich teilweise. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Leitungsträgers oder dessen Rechtsnachfolgers, die in den privaten Grundstücken verlegte Gasleitung zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, zu verändern sowie hierzu jederzeit das Grundstück zu betreten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Ausnahmsweise sind gepflasterte Flächen zulässig.

Im Plangebiet verlaufen unterirdische Stromversorgungseinrichtungen. Der tatsächliche Verlauf ergibt sich erst aus der Örtlichkeit. Eine zeichnerische Berücksichtigung ist nicht hinreichend bestimmbar und damit auch nicht erforderlich.

9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sowie Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Schutz vor Außengebietswasser

Durch die leichte Geländeneigung und den hohen Anteil unbefestigter Flächen des Außeneinzugsgebietes, können übliche Niederschlagsmengen größtenteils verlangsamt abfließen, versickern und verdunsten. Im Plangebiet ist Außengebietswasser nicht zu erwarten; anfallendes Niederschlagswasser wird über Notwasserwege abgeleitet.

Bei Starkregen gelangt das örtliche Kanalnetz binnen kürzester Zeit an seine Bemessungsgrenzen. Der Niederschlagsabfluss erfolgt größtenteils an der Geländeoberfläche. Im innerörtlichen Bereich werden somit durch Straßenquerschnitte (Muldenprofil) zur möglichst hohen Volumenpufferung im Fall eines Oberflächenabflusses empfohlen. Die Notwasserwege im Plangebiet führen analog des Urgeländes in Richtung der K18 und können nach deren Überquerung in die angrenzenden Acker- und Wiesenflächen, sowie in Richtung des nördlich gelegenen Rückhalteraums abfließen.

Im Entwässerungstechnischen Begleitplan (TEAMBAU 2021a) wird u. a. ausgeführt, dass zur Erhöhung des innerörtlichen Schutzes vor Hochwasser infolge Starkregens geraten wird, das geplante Gelände der im Neubaugebiet südlich gelegenen Grundstücke anzuheben. So können von den Feldern und Wirtschaftswegen ankommende Oberflächenabflüsse von dem Gebiet weggeleitet werden. Demnach müssen zum Schutz des Gebietes vor von Süden zufließendem Außengebietswasser die südlichen Grundstücke auf Niveau des südlich bestehenden Wirtschaftsweges angehoben werden. Hierbei handelt es sich um einen Höhenunterschied von rund 1,50 m gegenüber dem Bestand. Aus wirtschaftlicher und baulicher Sicht ist dies bedingt durch den großen Höhenunterschied als nicht sinnvoll anzusehen.

Um die **südlichen** Grundstücke dennoch vor Außengebietswasser schützen zu können, wird im Bereich der 3,50 m breiten privaten Grünfläche entlang der südlichen Grundstücke ein 0,50 m hoher Damm vorgesehen. Durch diese Variante kann das gesamte Baugebiet auf Niveau des bestehenden Geländes angeordnet werden. Die Längsentwässerung der Fahrbahn funktioniert hierdurch optimal und die Gebiete werden durch den Damm bei Starkregenereignissen geschützt.

Entlang des neu in Asphaltbauweise geplanten Wirtschaftsweges **westlich** des Neubaugebietes wird ebenfalls eine Schutzbarriere für die Anlieger vor Starkregen auf privaten Grünflächen vorgesehen. Zudem ist die Entwässerung für den Wirtschaftsweg

sicherzustellen. Hier ist ebenfalls ein 0,50 m hoher Damm auf einem 3,50 m breiten Grundstücksstreifen zu errichten.

Der Damm wird durch den Erschließungsträger auf einer privaten Grünfläche hergestellt, die Grundstückseigentümer setzen die Anpflanzbindung um. Die Unterhaltung des Damms erfolgt durch die jeweiligen Grundstückseigentümer; dies wird dinglich durch Eintrag ins Grundbuch gesichert.

Für die Außengebietsentwässerung ist es zudem unausweichlich, Rückhaltevolumen zu schaffen, welches die Unterlieger - außerhalb des Plangebietes - schützt. Auf der Grundlage eines geplanten Starkregenkonzeptes für die Verbandsgemeinde Landau-Land ergibt sich die Möglichkeit, die Ortslage ganzheitlich zu betrachten und Flächen zum Schutz vor Außengebietswasser zu ermitteln.

9.2 Naturnahe Bewirtschaftung von Oberflächenwasser

Durch bauliche Flächenveränderungen ist eine Änderung der Wasserbilanz zu erwarten. So erhöht sich der Wasserabfluss um ein Drittel, die Grundwasserneubildung wird reduziert ebenso die Verdunstung (TEAMBAU 2021b).
Daher wird empfohlen, die Bildung von Oberflächenwasser zu vermeiden bzw. zu vermindern. So können befestigte Oberflächen dauerhaft wasserdurchlässig gestaltet werden. Durch Versickerung bzw. Verdunstung anfallenden Oberflächenwassers wird die Oberflächentemperatur reduziert, die Verdunstung erhöht und die Qualität des Wohnumfeldes verbessert, sodass insgesamt eine höhere Lebensqualität und Gesundheit der Anwohner gesichert werden kann. Hierzu auch Kapitel **J.11**.

9.3 Grünflächen

9.3.1 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ÖG mit der Zweckbestimmung **Blühstreifen** verläuft die Hochdruck-Erdgasleitung der Thüga-Energienetze GmbH mit ihren jeweils 2,50 m breiten Schutzstreifen, welche von Gehölzen und Bäumen freizuhalten sind. Hingegen ist die Anlage von artenreichem, extensiv gepflegtem Grünland möglich und wirkt sich bereichernd auf die Biodiversität im Gebiet aus. Die Vorgaben zur Mahd und Verzicht auf Düngung und Pestizide sind notwendig, um das Entwicklungsziel zu erreichen.

Zugleich bildet die öffentliche Grünfläche ÖG eine Zäsur zwischen dem bestehenden und dem geplanten Wohngebiet „Im Niederfeld“.

9.3.2 Die private Grünfläche PG dient der Ortsrandeingrünung nach Süden und Westen und damit der Pflege des Landschaftsbildes. In Überlagerung mit Flächen für die Regelung des Wasserabflusses dienen diese Flächen vorrangig der Errichtung und Unterhaltung eines Damms zur Ableitung des anfallenden Außengebietswassers. Zum dauernden Erhalt des Damms und dessen Funktionsfähigkeit sind hier weder bauliche Anlagen zulässig noch Änderungen an der Böschung des Damms; die privaten Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die im Rahmen der Erschließung hergestellten und bepflanzten Dämme zu pflegen und zu unterhalten, so dass diese den eigentlichen Zweck, die Ableitung von Außengebietswasser, erfüllen können. Diese Verpflichtung wird im Rahmen einer **Baulast** im Zuge des Umlegungsverfahrens gesichert.

9.4 Naturschutz

Im Fachbeitrag Naturschutz - Vorentwurf - (KRELL 2019) werden die von der Planung

betroffenen Umweltbelange dargestellt. Auf dieser Basis erfolgen die Abwägung mit anderen Belangen sowie die grünplanerischen Festsetzungen. Ergänzend hierzu Ausführungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in Kapitel **J.11**.

Der Bebauungsplan setzt Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum fest. Diese dienen zur Gestaltung und Beschattung des Straßenraums. Die Beschattung und Kühlung des Straßenraums ist eine Maßnahme zur Klimaanpassungsstrategie, die von Seiten der regionalen Klimamanager empfohlen wird.
Die Festsetzung von Mindestgrößen für Baumscheiben und Baumgruben ist notwendig um die Überlebenschance der Bäume innerhalb der befestigten Flächen zu erhöhen.

Die Empfehlung zur Anpflanzung von Gehölzen dient der Herstellung eines eingegrünten Ortsrandes, was der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegenwirkt. Dieser Effekt wird durch die Festsetzung einer Baumpflanzung auf den Grundstücken zusätzlich gefördert. Zudem dienen diese Hecken auch als Puffer zur landwirtschaftlichen Fläche.

Das Anlegen eines Blühstreifens wirkt sich bereichernd auf die Biodiversität im Gebiet aus und bildet eine Zäsur zwischen dem bestehenden und dem geplanten Wohngebiet „Im Niederfeld“.

Sämtliche Festsetzungen zur Begrünung (Hecken, Bäume, Klettergehölze) dienen der Verminderung der Eingriffe in den Naturhaushalt, der sich durch Versiegelung von Boden, und dem Verlust von Versickerungs- und Vegetationsfläche darstellt.

Es wird eine Pflanzliste als Empfehlungsliste für Bäume und Gehölze vorgegeben.
Die zwingende Vorgabe zur Verwendung von heimischen Gehölzen beschränkt sich aus ökologischen und ortsbildprägenden Gründen auf die Ortsrandhecke und den Übergang zur freien Landschaft. Für die Bäume wird auf diese Beschränkung verzichtet und Sorten sowie standortgerechte andere Arten zugelassen.
Die meisten heimischen Arten sind in ihrer Urform für die Privatgärten und Straßen zu groß und/ oder aufgrund ihrer Standortansprüche nicht geeignet.

Die Verdunstungseffekte von Dach- und Fassadenbegrünung dienen insbesondere an heißen Tagen dem Schutz der ansässigen Bevölkerung vor den Folgen des Klimawandels wie Hitze. Es wird daher die Begrünung von Flachdächern festgesetzt; die Begrünung der Fassaden empfohlen. Dach- und Fassadenbegrünung haben darüber hinaus weitere positive Auswirkungen, sowohl für den Naturhaushalt, als auch auf die Gebäude und ihre Nutzer:

- Verbesserung des Mikroklimas durch Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Temperaturabsenkung und Stauabsorption,
- Sommerlicher Wärmeschutz und Wärmedämmungseffekt im Winter,
- wertvoller Lebensraum für Insekten und Vögel,
- durch Fassadenbegrünung ist eine Lärmminderung von bis zu 10 Dezibel erreichbar,
- Schutz der Bausubstanz (Dachabdichtung), da temperaturausgleichend,
- Regenwasserrückhaltung, CO2-Reduzierung,
- u.v.a.

Unter Extensiver Dachbegrünung wird eine naturnah angelegte Begrünung verstanden, die sich weitgehend selbst erhält und weiterentwickelt. Neben Kräutern, Gräsern und Moosen kommen insbesondere verschiedene Sedumarten zum Einsatz. Extensivbe-

grünungen sind in der Regel mit geringem Aufwand herstellbar und zu unterhalten; eine zusätzliche Bewässerung ist nicht erforderlich. Die Bauhöhe einer Extensivbegrünung beträgt zwischen ca. 6 und 15 cm.

Nach heutigem Stand der Technik können auch auf extensiv begrünten Dächern Photovoltaikanlagen aufgebaut werden. Das Entfallen der Begrünung zugunsten der Photovoltaikanlagen ist nicht erforderlich.

10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In der Schalltechnischen Untersuchung (MALO 2021) wurden infolge der heranrückenden Wohnbebauung der Anlagenlärm in der Nähe des St. Georgenhofes und der Verkehrslärm entlang der K 18 ermittelt. Dabei hat sich gezeigt, dass keine Geräuschimmissionen auf das Plangebiet einwirken, die eine Wohnnutzung von vorneherein ausschließen.

10.1 Anlagenlärm

Die bei den üblichen und regelmäßigen Arbeiten einwirkenden gewerblichen (landwirtschaftlichen) Geräusche ausgehend vom St. Georgenhof unterschreiten sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum die geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 wie auch die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Lediglich bei dem als seltenen nicht auszuschließendem beschriebenen Lastfall Anlieferung von Trauben in der ungünstigen Nachtstunde von 05:00 Uhr bis 06:00 Uhr wird der geltende Immissionsrichtwert innerhalb des heranrückenden Allgemeinen Wohngebietes ohne Schallschutzmaßnahmen deutlich überschritten.
Denn aufgrund des Klimawandels wird es für den Weinbaubetrieb zunehmend erforderlich, die Ernteprozesse in kühlen Nachtstunden durchzuführen, d.h. bereits in den Nachtstunden, vor 6:00 Uhr morgens zu beginnen. Somit ist es unabdingbar mit dem Vollernter aus der Betriebshalle auszufahren und später mit der Ernte zum Ausladen wieder einzufahren, um das Erntegut abzuladen. Hierbei entstehen die Geräuschemissionen (Türschlagen), deren Spitzenwerte aufgrund der zeitlichen Einstufung, vor 6:00 Uhr morgens und der jährlichen Häufigkeit von mehr als 10-mal pro Jahr, nicht mehr als seltene Ereignisse eingestuft werden können.

Da nur aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Lösung dieses Lärmkonflikts zulässig sind, der Aufwand für einen Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand außer Verhältnis zum Nutzen steht, sollen zur Vermeidung von Geräuschemissionen technische Vorkehrungen im Weinbaubetrieb (z. B. Rolltore mit Fernbedienung, Lichtschranken, Lüftungsanlage mit Luftqualitätsüberwachung und Geräuschfilter, ...) getroffen werden. Die fachgerechte Ausführung der technischen Anlagen muss den Anforderungen der schalltechnischen Untersuchung entsprechen.

Die Betriebsbereitschaft der Anlagentechnik muss hergestellt sein, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt, spätestens aber, wenn die Erschließung des Baugebietes abgeschlossen ist, d.h. die Gemeinde das Baugebiet zur Wohnbebauung freigibt.

Gemäß dem Verursacherprinzip werden die Kosten für die technischen Vorkehrungen dem Baugebiet zugeordnet.

Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen werden in einer städtebaulichen Vereinbarung zwischen St. Georgenhof, Ortsgemeinde und Erschließungsgesellschaft Südpfalz-Mühlhofen verbindlich geregelt.

10.2 Verkehrslärm

Im nördlichen Bereich innerhalb des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 im Tag- und Nachtzeitraum von den einwirkenden Verkehrsgeräuschen überschritten. Erst ab einer Tiefe von ca. 45,00 m am Tag und von ca. 50,00 m in der Nacht werden die Orientierungswerte eingehalten.

Die 16. BImSchV gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen und ist somit nicht unmittelbar auf die an die Straße heranrückende Wohnbebauung anwendbar. Sie wird aber ergänzend zur Bewertung herangezogen.
So wird der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV im Tagzeitraum um maximal 1 dB und im Nachtzeitraum um maximal 2 dB überschritten.

Eine Überschreitung der geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ist vertretbar, da mit der Ausweisung des Wohngebietes effizient Wohnraum geschaffen werden soll. Ein Ausgleich erfolgt durch die Festsetzung erforderlicher Außenschalldämm-Maße sowie der Grundrissorientierung bei Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109.

In der Planzeichnung werden für die Berechnung der Außenschalldämm-Maße die Lärmpegelbereiche für den Nachtzeitraum in 9 m über Geländeniveau festgesetzt. Das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen ist nur voll wirksam, wenn die Türen und Fenster bei Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Es ist daher eine fensterunabhängige Lüftung der Räume vorzusehen. Bei Nachweis kann auf die Anforderungen der DIN 4109 verzichtet werden. Heutige bezüglich des Wärmeschutzes erforderliche Bauteilkonstruktionen erfüllen die Schallschutzanforderungen der Lärmpegelbereiche I und II für Wohngebäude. Für die übrigen Lärmpegelbereiche muss der Schallschutznachweis rechnerisch geführt werden.

Die den Gesundheitsschutz markierenden Obergrenzen des Beurteilungspegels von tags Lr,A = 70 dB(A) und nachts Lr,A = 60 dB(A) werden innerhalb des gesamten Plangebietes auch ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen unterschritten.

11 . Höhenlage der Verkehrsflächen/ baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Höhenlage der Verkehrsfläche erfolgt auf der Grundlage einer Vorentwurfsplanung - Angaben in Meter über Normalnull in Straßenmitte (Straßenachse). Erfahrungsgemäß sind bis zur Ausführungsplanung noch geringfügige Abweichungen möglich. Daher ist eine Abweichung um ± 0,30 m zulässig.

Die Festsetzung der Höhenlage der ~~Gebäude~~ Verkehrsfläche dient als untere Bezugshöhe für die Festsetzung der Gebäudehöhen gemäß **J.2.2** der textlichen Festsetzungen und der Vermeidung von Überflutungsschäden durch Starkregenereignisse. Dabei ist darauf zu achten, dass auch bei Abweichungen die Höhenlage der Erdgeschossebene ~~liegt~~ oberhalb der Rückstauebene zu liegen kommt; diese entspricht der Oberkante der Verkehrsfläche. Die Höhenlage der Verkehrsfläche in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe gibt indirekt die Höhenlage des Erdgeschosses vor. Ergänzend wird auf private Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor den Folgen von Starkregenereignissen hingewiesen.

12. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Gemeinde hat regelmäßig die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in die Abwägung einzustellen. Eine kommunale Planung, die sich aber gar nicht, unzureichend oder fehlerhaft damit auseinandersetzt, verstößt gegen das Abwägungsgebot.

12.1 Klimaschutz

Vorbeugende Maßnahmen der Gemeinde sollen einen Beitrag dazu leisten, dass sich der Anstieg der Durchschnittstemperatur der die Erde umgebenden Atmosphäre in den nächsten Jahren nicht zu sehr erhöht; zum Schutz des Klimas soll der CO2-Ausstoß auf der Ortsebene geringgehalten oder durch geeignete Gegenmaßnahmen kompensiert werden.

- Energetische Anforderungen an beheizte und klimatisierte Gebäude des Gebäudeenergiegesetzes - Außendämmung gelten unmittelbar, unabhängig vom Bebauungsplan.
- Flächensparende, kompakte und damit energiesparende Bauweise bei der Bebauung in WA3 und WA4. Im WA1 und WA2 wird entsprechend der Nachfragestruktur eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung geplant.
- Die Gebäudeorientierung ermöglicht eine effiziente Nutzung solarer Energie durch solare Optimierung der Hauptgebäude, die maximal ± 30° von der Südfassade abweichen.
- Grünflächen und Dachbegrünung in WA3 und WA4 funktionieren u.a. als CO2-Speicher.

12.2 Klimaanpassung

Maßnahmen zur Klimaanpassung im Neubaugebiet dienen dem Schutz der ansässigen Bevölkerung vor den Folgen des Klimawandels etwa vor Hitze oder Starkregen.

- Die Anpflanzung resistenter Bäume bzw. Sträucher ermöglicht schattige Bereiche mit Kühlungseffekten an heißen Tagen.
- Die Dachbegrünung ermöglicht Verdunstungskühle an heißen Tagen.
- Ein Damm am westlichen und südlichen Ortsrand dient der Ableitung von Außengebietswasser infolge von Starkregenereignissen.

13. Bodengutachten

Für das Plangebiet haben sich erhöhte Arsengehalte im Boden ergeben (IGB 2021). Diese sind auf Ablagerungen des Klingbachs zurückzuführen und damit geogenen Ursprungs.

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde sollen diese Böden innerhalb des Plangebietes wiederverwertet werden. Es besteht aber auch die Möglichkeit, die beim Aushub anfallenden Böden auf einer geeigneten Deponie zu entsorgen.

K. Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung (KITT 2019) ergibt, dass Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nicht notwendig sind.

Die im Gebiet nachgewiesenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die festgestellten, europäischen, besonders geschützten Vogelarten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Arten weisen keine Vorkommen (weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten) innerhalb der Vorhabenfläche auf.

L. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	**29.874 qm**	**2,93 ha**	**100,0 %**
davon			
Allgemeines Wohngebiet	21.875 qm	2,19 ha	73,2 %
Verkehrsfläche (K 18)	594 qm	0,06	2,0 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	5.155 qm	0,52 ha	17,2 %
Öffentliche Grünfläche	1.038 qm	0,10 ha	3,5 %
Private Grünfläche	1.212 qm	0,12 ha	4,1 %

M. Landesarchäologie

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs wurden im Jahr 1977 vorgeschichtliche Siedlungsbefunde aufgedeckt. Dies geschah bei Aushubarbeiten zum damals neu ausgewiesenen Baugebiet im Bereich der heutigen Straße „Am Rosenberg“. Es besteht also eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass im o.g. Geltungsbereich ebenfalls archäologische Befunde auftreten können. Allerdings beobachtete man im Baugebiet „Am Rosenberg“ damals keine weiteren archäologischen Befunde.

Vor dem Hintergrund dieser Situation ist es ausreichend, wenn die vorbereitenden Maßnahmen wie Oberbodenabtrag bzw. Erschließungsarbeiten archäologiegerecht erfolgen, d.h. mit einem Bagger mit zahnlosem Löffel (also kein Abschieben mittels Raupe) und durch einen Grabungstechniker der Landesarchäologie begleitet werden.

N. Bodenordnung

Es ist eine gesetzliche Bodenordnung vorgesehen.

BEGRÜNDUNG (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Die Umgebung des Plangebiets wird nach Süd-Osten durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung geprägt, die aus stadtgestalterischen Gründen ihre Fortsetzung im Plangebiet finden soll. An die übrigen Ränder schließen mittelbar/ unmittelbar landwirtschaftliche Flächen an. In nord-westlicher Richtung befindet sich ein Aussiedlerhof. Das Neubaugebiet soll in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Die Vielfalt möglicher Dachformen wird eingeschränkt auf Satteldächer, versetzte Pultdächer, Zeltdächer, Walmdächer und begrünte Flachdächer. Insgesamt kann so sowohl im Plangebiet aber auch angrenzend hieran ein positiver Beitrag zur Ortsbildpflege gewährleistet werden. Dennoch wird mit der Wahlmöglichkeit der Dachformen, der Entwicklung von neuen Bauformen Rechnung getragen. Das Erfordernis hierfür ergibt sich aus der Zielsetzung einer harmonischen Ortsgestalt und der Dorferneuerung.

Anlagen zur Gewinnung solarer Energie

Aus energetischen Gründen sind Anlagen zur Energiegewinnung und -einsparung auf Dächern zulässig. Die Stellung der Gebäude wird über die überbaubaren Grundstücksflächen vorgegeben und ist optimal für eine Nutzung solarer Energie.

Dachaufbauten

Um ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten, sollen sich Dachaufbauten in Proportion und Umfang den Dachflächen unterordnen. Die architektonische Entwicklung hat gezeigt, dass ein breiteres Spektrum an Gauben für die Entwicklung der Baugebiete notwendig ist, daher werden sowohl giebelständige Gauben als auch Schlepp-, Flach- und Rundgauben zugelassen. Die Gesamtbreite der Dachgauben ist auf 50 % der Dachlänge beschränkt. Es werden Festsetzungen getroffen bzgl. der Anordnung der Gauben unterhalb des Firstes und des Abstands zur Giebelwand.

2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Vorzonen und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Freihaltung der Vorzonen von Nebenanlagen, Garagen sowie Arbeits- und Lagerflächen besteht die Möglichkeit, gemeinsam mit den angrenzenden, gemischten Straßenflächen einen Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität - Begegnungsräume - zu schaffen.

Durch die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann zudem der Wohn- und Aufenthaltswert gesichert und ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden.

In den letzten Jahren hat der Trend zur Versiegelung durch Kies- und Schottergärten immer mehr zugenommen. In der Folge entstehen Bereiche mit geringer (stadtgestalterischer) Aufenthaltsqualität. Darüber hinaus führt dies zu einer deutlichen Verschlechterung des Mikroklimas sowie zur Reduzierung von unversiegelten Flächen in Wohngebieten. Zudem wird empfohlen, auf Kies- und Schottergärten zu verzichten, da diese wie versiegelte Flächen wirken.

Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sollen möglichst in die Gebäude integriert werden; im Freien sollen diese durch Einhausung und/ oder Umpflanzung gegen Einblicke abgeschirmt werden. Dies dient vor allem der Gestaltung des Straßenbildes und des Wohnumfeldes.

3. Werbeanlagen im WA3 und WA4

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar an der K 18 und damit innerhalb der 30 m tiefen Baubeschränkungszone gemäß Landesstraßengesetz, aber auch wegen der Lage im Ortsein-/ Ausfahrtbereich wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen hinsichtlich Lage und Größe begrenzt.

4. Einfriedungen

Zur Straßenseite dient die Einfriedungshöhe vor allem dazu, den Charakter der Vorzonen offener zu gestalten, eine Abstufung vom öffentlich/ halböffentlichen zum privaten Bereich und damit mehr Anlässe für Kommunikation zu erreichen.

Aus stadtgestalterischer Sicht sind Drahtgeflechte völlig ortsuntypisch; bei ihrer Verwendung muss eine entsprechende Eingrünung vorgenommen werden. Durchgehend geschlossene Einfriedungen sind wegen ihres abwehrenden Charakters nicht förderlich für ein gemeinschaftliches Miteinander und daher unzulässig. Darüber hinaus sind auch zum Schutz von Igeln und sonstigen Kleintieren wie Laufkäfer, Grashüpfer, Kröten oder Eidechsen geschlossene Einfriedungen unzulässig. Die genannten Tiere können nur überleben, wenn ihnen viele Gärten offenstehen; folglich ist eine Bodenfreiheit einzuhalten. Ein Ausnahmevorbehalt ermöglicht eine teilweise Errichtung von geschlossenen Einfriedungsabschnitten in Kombination mit offenen Elementen oder Hecken.
Das Verbot von Stacheldraht ist zudem aus Sicherheitsgründen notwendig.

5. Zahl der notwendigen Stellplätze

Im ländlich geprägten Billigheim-Ingenheim ist nur eine unzureichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Die Haushalte müssen in aller Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Demzufolge ist mit einem erhöhten Motorisierungsgrad der Haushalte zu rechnen. Um im öffentlichen Straßenraum eine hohe Aufenthaltsqualität für Kinder, Jugendliche und Senioren zu erzielen, wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs möglichst auf Privatgrundstücken angestrebt. Daher sind im WA1 und WA2 je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

Die Stellplätze müssen so angeordnet werden, dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind.

Im WA3 und WA4 gilt die VV-Stellplätze Rheinland-Pfalz. Die Zahl und Größe der notwendigen Stellplätze des geplanten betreuten Wohnens sowie der geplanten Ansiedlung einer gemeinnützigen Wohlfahrtsorganisation mit Verwaltung, Tagespflege und Essen auf Rädern wird maßgeblich durch die Art des beantragten Bauvorhabens im Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde im Benehmen mit der Gemeinde bestimmt. Der Stellplatznachweis erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Landau, 02.05.2022

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann

Teil II: VERFAHREN

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Billigheim-Ingenheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes soll die starke Nachfrage nach Wohnraum gedeckt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.09.2019; Frist bis 07.11.2019 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 22 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen, davon 16 mit Anregungen für das weitere Verfahren und eine Stellungnahme der VG-Verwaltung mit Anregung für das weitere Verfahren.

Vom 07.10.2019 bis einschließlich 07.11.2019 wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen. Es liegen 8 Stellungnahmen von Bürgern vor.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sowie der Erschließungs- und Entwässerungsplanung wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Billigheim-Ingenheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.06.2021 den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung auf die Dauer von 6 Wochen beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.2021; Frist bis 31.08.2021 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 12 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen, allesamt mit Anregungen für das weitere Verfahren und eine Stellungnahme der VG-Verwaltung mit Anregung für das weitere Verfahren.

Vom 15.07.2021 bis einschließlich 31.08.2021 wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen. Es liegen 3 Stellungnahmen von Bürgern vor.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Gegenüber der Planfassung vom 24.06.2021 sind Auswirkungen auf Dritte zu erwarten, sodass der Bebauungsplan-Entwurf erneut offengelegt wurde.

Die erneute und verkürzte öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB sind erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.02.2022; Frist bis 09.03.2022 erneut um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 14

Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen; davon 9 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Vom 24.02.2022 bis einschließlich 09.03.2022 wurden die Planunterlagen erneut öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen. Es wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

GLOSSAR:

Wohnalternativen im Alter (BMFSFJ 2005):

1. **Barrierefreie Wohnung**
   Hier werden i. d. R. neu gebaute Wohnungen so gestaltet, dass ihrer Nutzung keine Hindernisse oder Barrieren für ältere oder behinderte Menschen entgegenstehen. Diese Standards des barrierefreien Bauens sind in der DIN-Norm 18025 Teil 1 und Teil 2 festgeschrieben und umfassen im Wesentlichen Empfehlungen zu den notwendigen Bewegungsflächen, zur Vermeidung von Stufen und Schwellen beim Zugang zur und innerhalb der Wohnung sowie notwendige Türbreiten und Höhen von Bedienungselementen. Barrierefreie Wohnungen lösen nach und nach die speziell für ältere Menschen gestalteten „Altenwohnungen" ab. Für solche Wohnungen wird auch der Begriff „altersgerechtes Wohnen" verwandt.

2. **Angepasste Wohnung**
   Hier geht es um die Anpassung der bestehenden Wohnungen an die Bedürfnisse älterer oder behinderter Menschen, wobei die Standards der Barrierefreiheit als Orientierung dienen. Die vertraute Wohnung des älteren Menschen soll so umgebaut oder umgestaltet werden, dass möglichst keine Barrieren oder sonstigen Gefahrenquellen deren Nutzung einschränken. Durch eine angepasste Wohnung kann häufig eine selbstständige Lebensführung im Alter erhalten bleiben. Für eine derartige individuelle Wohnanpassung ist häufig eine Wohnberatung erforderlich, die dabei hilft, eine geeignete Lösung zu finden und durchzuführen. Im Unterschied dazu werden bei einer sog. strukturellen Anpassung die Wohnungen eines oder mehrerer Wohngebäude im Zusammenhang angepasst.

3. **Betreutes Wohnen**
   Hier werden in sehr unterschiedlicher Form altersgerechte Wohnangebote und Betreuungsleistungen miteinander gekoppelt. Im Idealfall mietet der Bewohner eine zentral gelegene barrierefreie und altengerechte Wohnung, meist in einer speziellen Wohnanlage. Darüber hinaus muss er ein Paket von Grundleistungen des Betreuungsservice abnehmen, für die monatlich eine sog. Betreuungspauschale zu entrichten ist. Diese Grundbetreuung umfasst i. d. R. Beratungs- und Informationsleistungen sowie die Notrufsicherung. Zusätzlich werden Wahlleistungen - wie Mahlzeiten, Reinigungs- und Pflegeleistungen - angeboten, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden können und zusätzlich bezahlt werden müssen. Die Bewohner schließen einen Miet- und Betreuungsvertrag. Für diese Wohnform, die i. d. R. nicht den heimrechtlichen Bestimmungen unterliegt, werden auch Begriffe wie Service-Wohnen oder unterstütztes Wohnen verwendet.

3.1 Service-Wohnen
Diese Wohnkonzeption hat das Ziel, den subjektiven Einstellungen der jungen und zukünftigen Senioren zu entsprechen und den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung zutragen. Der Grundgedanke ist, dass jeder in seinen „eigenen vier Wänden" lebt (unabhängig davon, ob als Wohneigentümer oder Mieter) und den Alltag mehr oder weniger alleine bzw. im Haus- oder Nachbarschaftsverbund organisiert. Durch eine Gestaltung und Ausstattung der Wohnung, die den möglichen Bewegungseinschränkungen älterer Menschen Rechnung trägt, wird das eigenständige Wohnen gefördert. Als Ergänzung werden professionelle Serviceleistungen (bis hin zur Pflege) angeboten, die man bei Bedarf abrufen kann und auch nur bei Inanspruchnahme bezahlen muss. Für die Bewohner führt dies zu einer Reduzierung der Kosten (keine unnötige Rundumversorgung), ohne auf Sicherheit verzichten zu müssen.

Mit der Bezeichnung „Wohnen mit Service" werden verschiedene Organisationsformen umschrieben. Service-Wohnen sind somit richtige Wohnformen, kombiniert mit Serviceleistungen, die entweder vor Ort (d. h. innerhalb des Wohnprojektes) bereitgestellt oder durch externe Dienste erbracht werden. Die Bewohner schließen neben einem Kauf- oder Mietvertrag einen ergänzenden Betreuungs- bzw. Service-Vertrag ab.

3.1.1 Arten des Service-Wohnens

3.1.1.1 Altengerechte Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand
In Wohngebieten mit einem hohen Anteil älterer Bewohner werden altengerechte Um-und Anbauten durchgeführt, so dass kleinere altengerechte Wohnungen entstehen, die Selbstständigkeit und Sicherheit bis ins hohe Alter garantieren. Dadurch können Heimaufenthalte vermieden und größere Wohnungen für jüngere Familien freigemacht werden. Die wieder engere räumliche Beziehung zwischen den Generationen setzt gegenseitige Unterstützungsleistungen frei. Bei dieser Konzeption sind drei Varianten denkbar:

- Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden,
- Kauf einer Gebrauchsimmobilie und anschließender Umbau in kleine, altengerechte Wohnungen,
- Neubau altengerechter Wohnungen, falls entsprechende Grundstücke verfügbar sind.

3.1.1.2 Selbstorganisierte Gruppenwohnprojekte
Die Bewohner bestimmen möglichst weitgehend selbst die Wohnform, die Bewirtschaftung und die Betreuungsleistungen. Je nach gewünschter Individualität sind die Varianten denkbar:

- Wohngemeinschaft (persönlicher Wohnbereich für jeden),
- Hausgemeinschaft (in sich abgeschlossene Wohnung für jeden),
- Nachbarschaftsgemeinschaft (Zusammenschluss mehrerer Häuser).

3.1.1.3 Wohnprojekte mit flankierenden Serviceangeboten',"
Altengerechte Wohnungen sind in die Nachbarschaft eingebunden bzw. in einem Wohnprojekt zusammengefasst. Die flankierenden Serviceleistungen (Hilfen bei der Wohnungsreinigung, Versorgung mit Essen, Vermittlung Häuslicher Pflegeleistungen u. Ä. werden nicht vertraglich abgesichert und demgemäß auch nicht pauschal, sondern nur entsprechend der tatsächlichen Inanspruchnahme vergütet. Der Vorteil gegenüber einer „einfachen" altengerechten Wohnung besteht darin, dass die Bewohner ggf. notwendige Betreuungsleistungen aus einem zwar unverbindlichen, aber leicht zugänglichen und professionell unterbreiteten Zusatzangebot abrufen können. Solange diese Option nicht wahrgenommen wird, wird voraussichtlich Miete (inkl. Nebenkosten) bzw. der Kaufpreis fällig.

3.1.1.4 Wohnprojekte mit integrierten Serviceangeboten
„Profis" bestimmen weitgehend die Wohnformen und deren organisatorische Rahmenbedingungen. Es werden im Wesentlichen professionelle Dienstleistungen vorgehalten und erbracht. Denkbar sind folgende Varianten:

- Wohnprojekte mit integriertem Service-Stützpunkt (Serviceleistungen stehen direkt vor Ort zur Verfügung),
- Wohnprojekte mit Service-Büro (Serviceleistungen werden von einem in das Projekt integriertem Büro vermittelt).

3.2 Weitere typische Angebotsformen des Betreuten Wohnens

In dem Ratgeber für Betreutes Wohnen2° vom Kuratorium Deutsche Altershilfe und dem Deutschen Mieterbund e.V. werden nachfolgende typische Angebotsformen des Betreuten Wohnens dargestellt und unterschieden:

3.2.1 Das Hausmeistermodell

Das Hausmeistermodell unterscheidet sich von einer normalen Wohnung lediglich dadurch, dass es einen Hausmeister gibt, der die Bewohner technisch betreut", wie z. B. die Wartung und Reinigung von Fluren, Gemeinschaftsräumen und Grünanlagen erledigt, Schnee schippt und kleinere Reparaturen in der/den Wohnungen übernimmt. Um weitere Betreuungsleistungen und um Pflege haben sich die einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner in diesen Wohnanlagen selbst zu kümmern. Bei erhöhter Pflegebedürftigkeit sei in der Regel ein Umzug in ein Pflegeheim unumgänglich.

3.2.2 Betreutes Wohnen mit Ansprechpartner, aber ohne eigene soziale Dienste

Hier sei neben einem Hausmeister auch ein Ansprechpartner vorhanden, der die Bewohner bei sozialen Fragen berate und ihnen notwendige Hilfen (beispielsweise pflegerische Hilfen oder Einkaufsdienste) vermittle. Diese Hilfen würden aber von außerhalb erbracht werden. Die Anlagen selber hätten keine sozialen oder pflegerischen Dienste. Wenn Pflege durch die Bewohner benötigt würde, sei ein Ansprechpartner vorhanden, der bei der Koordination helfe. Dennoch sei auch bei schwerer Pflegebedürftigkeit ein Umzug in ein Pflegeheim nicht zu vermeiden.

3.2.3 Betreutes Wohnen mit Ansprechpartnern und eigenem sozialen Dienst- oder Pflegestützpunkt

Meistens gäbe es in solchen Anlagen die Möglichkeit einer pflegerischen „Rund-um-die-Uhr-Betreuung". Wenn die gewährleistet werde, bliebe den Bewohnern - auch wenn diese schwer pflegebedürftig sein sollten - meist ein erneuter Umzug ins Pflegeheim erspart. Die Atmosphäre in solchen Einrichtungen sei allerdings häufig durch Pflege und Betreuung geprägt.

3.2.4 Betreutes Wohnen in einer Einrichtung mit gesonderter Pflegeabteilung

Hier läge der Schwerpunkt noch stärker auf der Pflege. Der Verbleib in dieser Einrichtung sei deshalb auch bei Schwerstpflegebedürftigkeit garantiert. Allerdings müsse dann unter Umständen ein Umzug von der betreuten Wohnung in die Pflegeabteilung in Kauf genommen werden. Es könne auch vorkommen, dass Bewohner zu einem solchen Umzug gedrängt würden.

3.2.5 Betreutes Wohnen in einer an ein Pflegeheim angekoppelten Wohnanlage

Hier könne der Bewohner in der Regel alle Dienstleistungen in Anspruch nehmen, die auch den Pflegeheimbewohnern angeboten würden. Oft sei allerdings die an das Heim angegliederte Pflege nur für begrenzte Zeit möglich. Bei dauerhafter schwerer Pflegebedürftigkeit sei dann ein Umzug ins Heim notwendig, unter Umständen werde auch hier zu einem solchen Umzug gedrängt.

4. Betreutes Wohnen zu Hause

Hier kann man in seiner angestammten Wohnung verbleiben und schließt mit seinem Dienstleister - meist einem ambulanten Dienst, einer Sozialstation oder einem Betreuungsverein - einen Betreuungsvertrag. Der Betreuungsvertrag umfasst neben allgemeinen Informations- und Beratungsleistungen vor allem einen regelmäßigen Hausbesuch, um weitere Hilfebedarfe besser einschätzen und rechtzeitig entspre-

chende Hilfemaßnahmen einleiten zu können. Für dieses Wohnkonzept werden auch Begriffe wie Wohnen plus oder Betreutes Wohnen im Bestand verwendet.

5. **Wohnstift**
   Auch bei diesem Wohnkonzept geht es um die Kopplung von Wohn- und Betreuungsangeboten. Die Bewohner haben auch hier eine eigene abgeschlossene Wohnung in einer Wohnanlage. Im Unterschied zum Betreuten Wohnen sind die Bewohner jedoch verpflichtet, nicht nur Betreuungsleistungen, sondern weitere Dienstleistungen - wie z. B. die Versorgung mit Mahlzeiten oder Reinigung der Wohnung - abzunehmen. Die vertraglichen Vereinbarungen sowie die Betreuung und Pflege sind so geregelt wie in einem Alten- und Pflegeheim und unterliegen dem Heimgesetz. Es wird jedoch eine Vielzahl von zusätzlichen Leistungen angeboten. Insgesamt ist dies ein Alterswohnsitz für gehobene Ansprüche. Auch Seniorenresidenzen arbeiten nach diesem Konzept.

6. **Selbstorganisierte Wohn- oder Hausgemeinschaften**
   Hier handelt es sich um eine Wohnform, wo entweder nur ältere und junge Menschen gemeinsam in einer Wohnung oder in einem Haus wohnen. Hierfür werden auch Begriffe wie „gemeinschaftliches Wohnen" oder „gemeinschaftliche Wohnprojekte" verwendet. jeder Bewohner hat einen eigenen Wohnbereich, entweder ein Zimmer oder - meistens - eine abgeschlossene Wohnung, und es gibt einige Räume, die von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden. Häufig werden diese Wohnprojekte von Personen/ Gruppen in eigener Regie gegründet und geführt. Die Bewohner organisieren das Gemeinschaftsleben selbst oder sind zumindest an der Organisation beteiligt. Bei Bedarf werden i. d. R. ambulante Dienste wie im normalen" Wohnen in Anspruch genommen.

7. **Integriertes Wohnen**
   Hier leben verschiedene Bewohnergruppen meist in größeren Wohnkomplexen zusammen, die von speziellen Trägern initiiert und nicht von den Bewohnern selbst ins Leben gerufen werden. Sie haben zum Ziel, nachbarschaftliche Hilfen zwischen verschiedenen Generationen (Mehrgenerationenwohnen) und Bewohnergruppen mit unterschiedlichen Bedarfslagen zu verbessern. Der Austausch gegenseitiger Unterstützungsmaßnahmen soll die jeweiligen gruppenspezifischen Handicaps erleichtern und Vereinsamungstendenzen entgegenwirken. Um das gemeinschaftliche Zusammenleben zu fördern, gibt es Begegnungsräume und teilweise eine Unterstützung durch Fachpersonal.

8. **Altendorf**
   Hier werden auf einem separaten Areal altersgerechte Wohnmöglichkeiten nur für ältere Menschen geschaffen. Auch das Wohnumfeld ist primär auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet. Ein auf die Bedarfslagen der Senioren abgestimmtes Betreuungs- und Freizeitangebot ist im Wohnbereich verfügbar, so dass kein weiterer Ortswechsel, auch bei Hilfe- und Pflegebedürftigkeit, mehr erforderlich ist. Nach diesem Prinzip arbeiten auch die amerikanischen „Suncities" bzw. „Sunbeits". Hier leben ältere Menschen ganz unter sich und gehen ihren Freizeitbeschäftigungen und ehrenamtlichen Tätigkeiten nach. Diese Rentnerstädte in Amerika werden eher von rüstigen und aktiven Älteren dominiert, während das gebrechliche Alter weitgehend verdrängt und ausgegrenzt wird.

9. **Betreute Wohngemeinschaften**
   Hier lebt eine kleine Gruppe pflegebedürftiger bzw. hilfebedürftiger älterer Menschen in einer Wohnung oder in einem Haus zusammen, überwiegend in bestehenden Wohngebäuden. Jeder Bewohner hat einen eigenen Wohn-/ Schlafbereich. Das All-

tagsleben findet weitgehend in einem oder mehreren Gemeinschaftsräumen und einer dazugehörigen Küche statt. Die Betreuung wird stundenweise oder rund um die Uhr durch Betreuungspersonal sichergestellt, das die Haushaltsführung und die Organisation des Gruppenlebens je nach Bedarf unterstützt oder übernimmt. Weitere individuelle Hilfe- und Pflegeleistungen werden durch ambulante Dienste erbracht. Diese wohngruppenorientierte Betreuungsform wird i. d. R. im Rahmen der ambulanten Versorgung praktiziert und unterliegt nicht dem Heimrecht (eigene Anm.: In der Praxis zeigt sich jedoch, dass häufig eine heimmäßige Versorgung angeboten wird und die Tatbestandmerkmale des § 1 Abs. 1 Heimgesetz erfüllt bzw. strittig sind). Für diese Wohnform werden auch Begriffe wie Pflegewohngruppen, Pflegewohnungen oder begleitete Wohngruppen verwendet.

QUELLENANGABEN

1. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ 2005); Neue Wohn- und Betreuungsformen im heimrechtlichen Kontext, Gutachten von Gunter Crößmann/ Karlheinz Börner, Rostock, September 2005

2. Mathias Kitt (KITT 2019); Bebauungsplan „Im Niederfeld II“ in Billigheim-Ingenheim - Artenschutz-Vorprüfung, Juli 2019

3. Bettina Krell (KRELL 2019); Bebauungsplan „Im Niederfeld II“ in Billigheim-Ingenheim - Fachbeitrag Naturschutz (vereinfacht gem. § 13b BauGB) - Vorentwurf, Oberotterbach 05.09.2019

4. Christopher Malo (MALO 2021), Schalltechnischer Untersuchungsbericht 19.0808 zum Bebauungsplanverfahren „Im Niederfeld II“ der Gemeinde Billigheim-Ingenheim, Bad Dürkheim 02.03.2021

5. TEAMBAU (TEAMBAU 2021a), Verbandsgemeinde Landau-Land - Billigheim-Ingenheim-Mühlhofen NBG „Im Niederfeld II“ - Entwässerungstechnischer Begleitplan, Bad Bergzabern März 2021

6. TEAMBAU (TEAMBAU 2021b), Verbandsgemeinde Landau-Land - Billigheim-Ingenheim-Mühlhofen NBG „Im Niederfeld II“ - Erschließungsplanung, Bad Bergzabern März 2021

7. IGB Rhein-Neckar-Ingenieurgesellschaft (IGB 2021), Erschließung des Neubaugebietes „Im Niederfeld II“ Billigheim-Ingenheim - Baugrundvorkehrung mit geo-, abfall- und versickerungstechnischer Beratung, Ludwigshafen, 31.05.2021

8. TEAMBAU (TEAMBAU 2021b), Verbandsgemeinde Landau-Land - Billigheim-Ingenheim-Mühlhofen NBG „Im Niederfeld II“ - Vorplanung Entwässerungstechnischer Begleitplan - Wasserbilanz, Bad Bergzabern September 2021

9. TEAMBAU (TEAMBAU 2022a), Verbandsgemeinde Landau-Land - Billigheim-Ingenheim-Mühlhofen NBG „Im Niederfeld II“ - Vorplanung Entwässerungstechnischer Begleitplan - Wasserbilanz, Bad Bergzabern, 21.03.2022

10. TEAMBAU (TEAMBAU 2022b), Verbandsgemeinde Landau-Land - Billigheim-Ingenheim-Mühlhofen NBG „Im Niederfeld II“ - Vorplanung Entwässerungstechnischer Begleitplan - Wasserbilanz, Bad Bergzabern, April 2022