

VERBANDSGEMEINDE LANDAU - LAND BILLIGHEIM-INGENHEIM

Begründung für den Bebauungsplan

„Am Pfaffenberg II und 2. Änderung (Teilaufhebung) Klingener Weg“



WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

E

Begründung

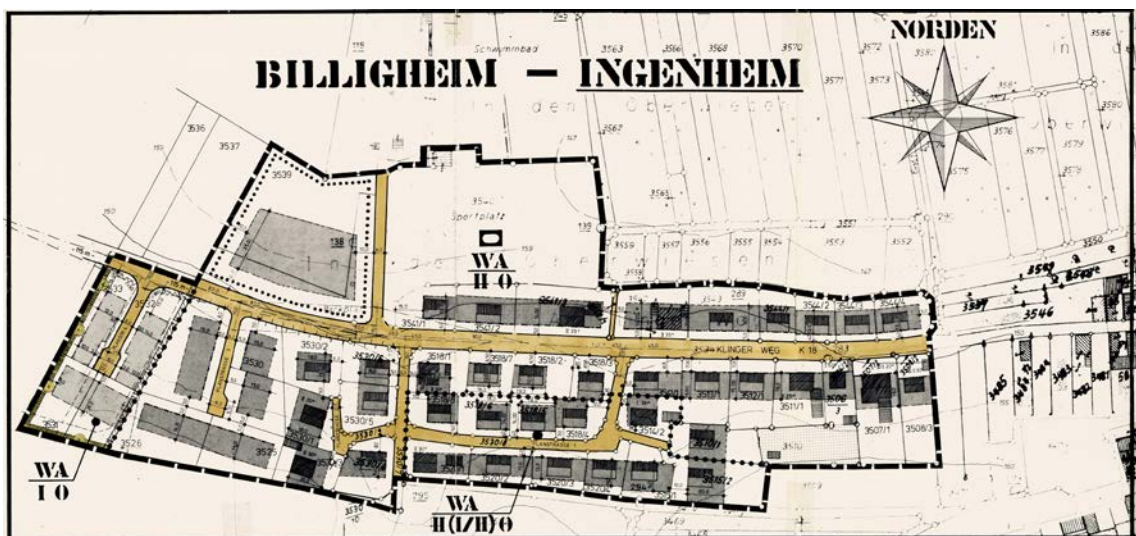
1 Planerfordernis

Im Rahmen ihrer Funktion als Grundzentrum und Fremdenverkehrsort hat die Ortsgemeinde Billigheim-Ingenheim das Sport- und Freizeitangebot neugeordnet und 2009 den an dieser Stelle befindliche Campingplatz in den Bereich nördlich des Kandelgrabens verlegt.

Die durch die Verlagerung frei gewordene Fläche soll einer Wohnbebauung zugeführt werden, um die Wohnfunktion des Ortsteils Ingenheim zu stärken und dringend notwendige Wohnbaugrundstücke für die Ortsgemeinde zu schaffen. Gleichzeitig sollen öffentliche Parkplätze angelegt werden, die das Stellplatzangebot auch für die Sport- und Freizeitnutzungen erweitern. Notwendige Maßnahmen zum Hochwasserschutz wurden seit dem Aufstellungsbeschluss bereits umgesetzt. Die dort vorhandene Bepflanzung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesichert werden. Darüber hinaus soll die Fläche zwischen dem Baugebiet und dem Kandelgraben als Retentionsfläche genutzt werden.

Zur Schaffung des Planungsrechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Der östliche Plan des Bebauungsplans Flurstück Nr. 3539/1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klingener Weg, 1. Änderung und 1. Erweiterung“, Bekanntmachung 21.02.1980, erneut bekanntgemacht am 19.11.1998. Die dort festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf (Festhalle) wurde nicht realisiert. Ein Bedarf an dieser Stelle ist nicht erkennbar. Der Bebauungsplan „Am Pfaffenberg II und 2. Änderung (Teilaufhebung) Klingener Weg“ ersetzt in diesem Bereich den Bebauungsplan „Klingener Weg, 1. Änderung und 1. Erweiterung“. Der Bebauungsplan „Klingener Weg, 1. Änderung und 1. Erweiterung“ tritt in diesem Bereich, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Pfaffenberg II und 2. Änderung (Teilaufhebung) Klingener Weg“ liegt, außer Kraft.

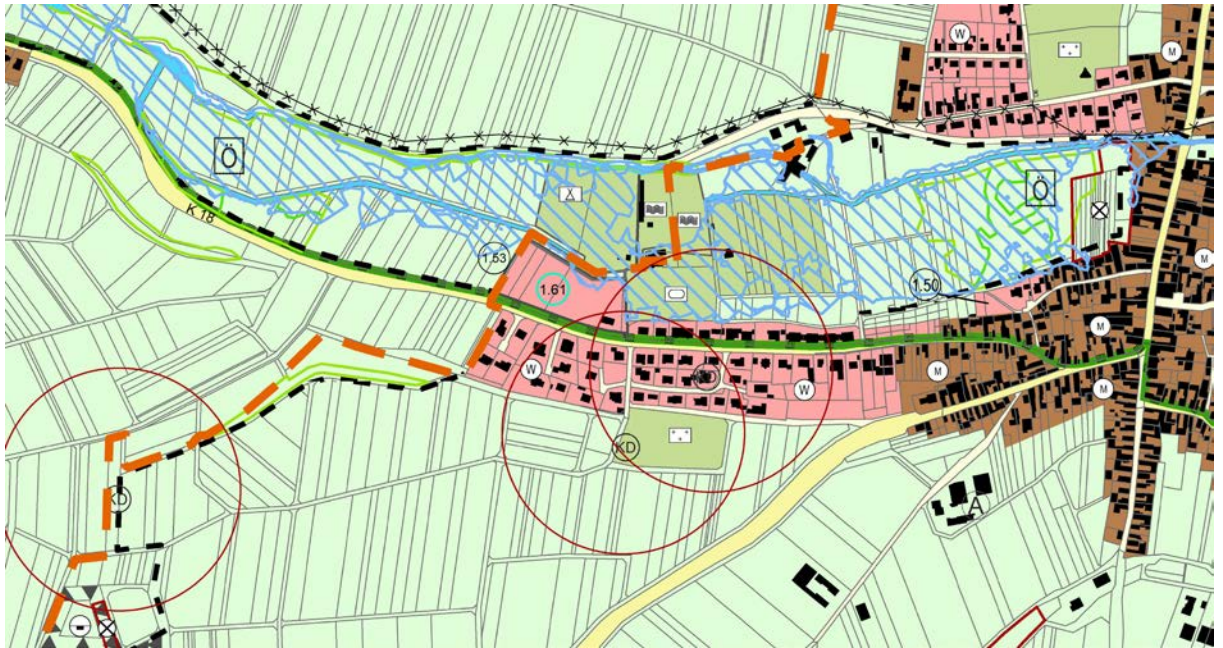


2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12.232 qm incl. der Fahrbahn der Kreisstraße K 18, die entsprechend der Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität in den Geltungsbereich einbezogen wurde.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

In der 3. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4 Belange der Umwelt

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan incl. Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung erstellt. Der Umweltbericht ist separater Bestandteil dieser Begründung.

5 Immissionsschutz

Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung der FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern vom 28. September 2016 vor.

Es wurden die auf das Plangebiet einwirkenden

- Verkehrslärmimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf der Klingener Straße (K 18),
- Gewerbelärmimmissionen durch den Betrieb des Campingplatzes (insbesondere durch Kfz-Zu- und Abfahrten sowie Parkbewegungen),
- Sportanlagenlärmeinwirkungen durch Spiel- und Trainingsbetrieb auf dem Sportplatz und den Tennisplätzen und durch Badebetrieb im Freibad inkl. der dem Sportbetrieb zuzurechnenden Pkw-Parkbewegungen auf den Stellplätzen innerhalb und außerhalb des Plangebiets

untersucht.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis:

- Verkehrslärm

Bei Bebauung entsprechend der Entwurfsplanung werden am Tag an den der K 18 zugewandten Fassaden der ersten Baureihe Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten am Tag von 55 dB(A) wird um bis zu 7 dB(A) überschritten. An den der K 18 abgewandten Fassaden dieser Gebäude und an den dahinterliegenden Gebäuden wird der Orientierungswert eingehalten.

Im Nachtzeitraum werden an möglichen Gebäuden im geplanten Allgemeinen Wohngebiet Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 52 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) wird an den der K 18 zugewandten Fassaden der Gebäude in der ersten Baureihe um bis zu 7 dB(A) überschritten. An den der K 18 abgewandten Fassaden dieser Gebäude und an den dahinter liegenden Gebäuden wird der Orientierungswert eingehalten.

Die höchsten Verkehrslärmeinwirkungen werden am Gebäude auf dem westlichsten Grundstück berechnet, da auf dem direkt südlich gelegenen Straßenabschnitt der K 18 vor dem Ortseingangsschild noch keine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h gilt.

Wegen der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte im Tag und im Nachtzeitraum an den der K 18 zugewandten Fassaden der Gebäude in der ersten Baureihe werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die aufgrund der notwendigen Straßen- und Grundstückszufahrten als passive Maßnahmen vorgesehen sind.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen, die für den ungünstigsten Fall in 5 m über Grund für freie Schallausbreitung im Plangebiet am Tag ermittelt und sind in Karte 9 dargestellt.

Der Abstand der Gebäude zur Fahrbahnkante der Kreisstraße wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität vergrößert. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung, die von einer freien Schallausbreitung ausgehen, ändert sich dadurch nicht.

- **Gewerbelärm**

Durch insgesamt 48 Parkbewegungen auf den Stellplätzen vor dem Campingplatz im Tagzeitraum werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Flächen Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 41 dB(A) prognostiziert.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten am Tag von 55 dB(A) wird um mehr als 10 dB(A) unterschritten.

- **Sportanlagenlärm**

Innerhalb der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen:

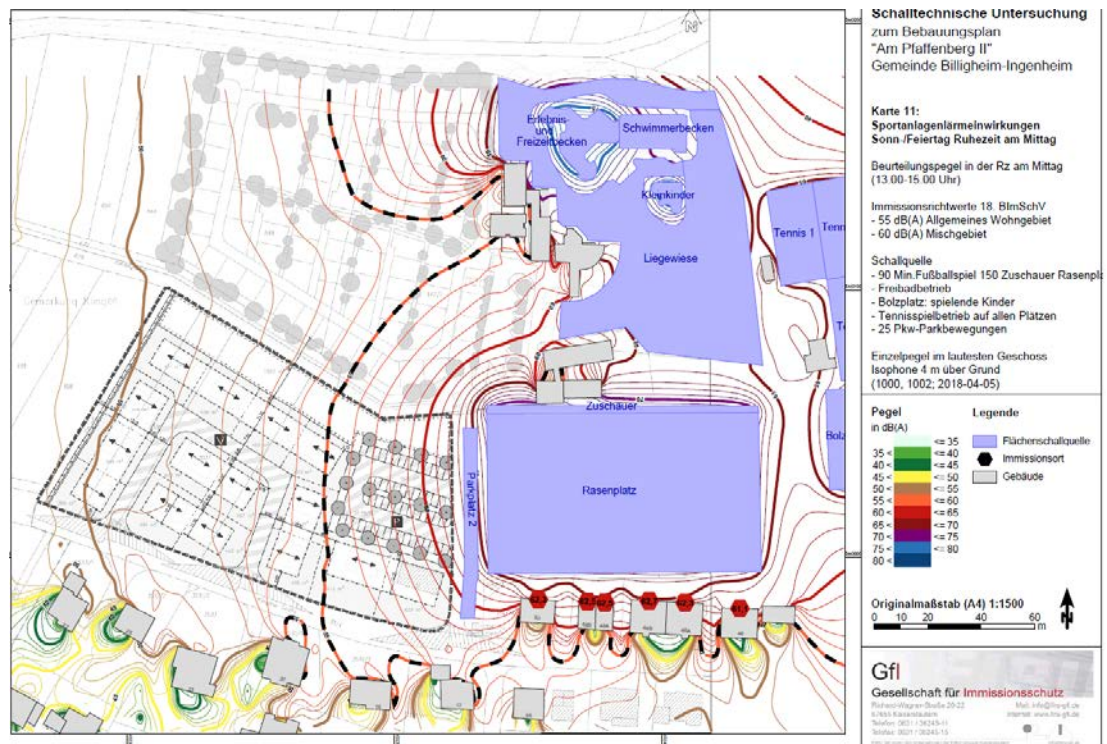
Die Sportanlagenlärmeinwirkungen bei einem Fußballspiel mit 150 Zuschauern in der Ruhezeit am Sonn-/Feiertagmittag unterschreiten den Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse sowohl an der bestehenden Bebauung als auch innerhalb des neugeplanten Allgemeinen Wohngebiets. Unter der Voraussetzung, dass an nicht mehr als 18 Kalendertagen im Jahr Fußballspiele innerhalb der Ruhezeiten (sonntags 13.00 – 15.00 Uhr; werktags 20.00 – 22.00 Uhr) stattfinden sind im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Sportanlagenlärm zu erwarten.

Werktags außerhalb der Ruhezeiten:

Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Sportanlagenlärmeinwirkungen werktags außerhalb der Ruhezeiten in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) wird nur am östlichsten, dem Rasenplatz nächstgelegenen Baufenster erreicht.

Werktags in der Ruhezeit:

Lediglich am östlichsten dem Rasenplatz nächstgelegenen Baufenster wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Sportanlagenlärmwirkungen werktags in der Ruhezeit in Allgemeinen Wohngebieten von 50 dB(A) erreicht.



Da eine Einschränkung des Spielbetriebs aus Sicht der Gemeinde nicht umsetzbar ist und nur an wenigen Gebäuden und hier nur an den Ost- und Nordfassaden der Immissionsrichtwert erreicht wird, wird festgesetzt, dass in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich an den Ost- und Nordfassaden zulässiger Gebäude mit stöempfindlichen Nutzungen keine öffentbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen angeordnet werden dürfen.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete nach § 2 Abs 2 Nr. 3 der 18. BImSchV vor dem betroffenen Fenster eingehalten wird.

- Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Sportanlagen durch das der Anlage zuzuordnende Verkehrsaufkommen
Bei freier Schallausbreitung im Plangebiet werden im geplanten Allgemeinen Wohngebiet an den Baugrenzen Verkehrslärmwirkungen durch die Nutzung des geplanten öffentlichen Parkplatzes am Tag von bis zu 53 dB(A) am Tag berechnet.
Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag in Allgemeinen Wohngebieten wird um 6 dB(A) unterschritten. Auch bei einer Verdoppelung der Pkw-Bewegungen pro Tag auf dem öffentlichen Parkplatz werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.
Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor den Verkehrslärmwirkungen durch die Nutzung des geplanten öffentlichen Parkplatzes werden nicht erforderlich.

6 Städtebauliches Konzept

Der Bereich nördlich der Klingener Straße ist als Wohnbaufläche vorgesehen. Im östlichen Planbereich soll ein Parkplatz mit ca. 50 Parkplätzen für das Freibad und die angrenzenden Sportflächen entstehen.

Entlang des Kandelgrabens trägt ein 15 m breiter Grünstreifen zur ökologischen Aufwertung bei und wirkt außerdem als Puffer zwischen geplanter Wohnbaunutzung und den nördlich angrenzenden Freizeitanwendungen.

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Klingener Straße und eine schleifenförmige, verkehrsberuhigte Planstraße.

6.2 Baustruktur

Die Bebauung muss sich einerseits in die bestehende Gebäudestruktur aus überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhäusern auf großzügig geschnittenen Grundstücken einfügen, soll andererseits dem Gedanken der Nachverdichtung des Innenbereichs Rechnung tragen und eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen. Vorgesehen ist eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern, welche die bestehenden städtebauliche Struktur der Umgebung fortsetzt.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Kanal des Campingplatzes angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird über Kanäle einem Regenrückhaltebecken nördlich des Baugebietes zugeführt und von dort gedrosselt in den Kandelgraben eingeleitet.

Da die Niederschlagswasserrückhaltung in einem zentralen Becken erfolgt, sind Retentionszisternen auf den Grundstücken nicht notwendig. Allerdings sollten Zisternen für eine Brauchwassernutzung errichtet werden.

Eine Versickerung ist nach dem vorliegenden Bodengutachten von IBES Baugrundinstitute, Neustadt/Weinstraße vom 06.11.2015 nicht möglich:

Die erste Randbedingung für die Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet ist die Durchlässigkeit des aufgefüllten und des anstehenden Baugrundes. Nach den Untersuchungsergebnissen liegen die Durchlässigkeiten i. d. R. unterhalb $k_f = 5 \cdot 10^{-6}$ m/s. Der Baugrund ist damit auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 insgesamt als nicht ausreichend durchlässig zu beurteilen.

Als zweite Randbedingung muss die Sohlhöhe der Versickerungsanlage den Mindestabstand von ≥ 1 m zum MHGW gewährleisten. Bei den angenommenen Werten des MHGW bei 149,0 mNN im Nordosten und bei 150,0 mNN im Südwesten des Baugeländes wird diese Anforderung im gesamten Plangebiet nicht eingehalten.

Aus Gründen des Umweltschutzes sollen Dacheindeckungen und -installationen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen nicht verwendet werden. So können schädliche Einträge in den Boden verhindert werden.

6.4 Freiraumgestaltung und Ökologie

Ziel ist es, den Standort als attraktives Wohngebiet mit durchgrünem Charakter zu erhalten.

Um den Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf möglichst gering zu halten, wird angestrebt, das anfallende, nicht verschmutzte Oberflächenwasser entsprechend § 2 Abs. 2 LWG auf den privaten Grundstücken zu versickern.

In § 2 Abs. 2 LWG heißt es :„Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.“

Eine weitere dauerhafte Versickerung des Regenwassers ist nach dem vorliegenden Bodengutachten auf dem Gelände nicht möglich. Vom Ingenieurbüro TeamBau wurde deshalb eine Entwässerungstechnischer Begleitplan zum Bebauungsplan (Stand Dezember 2017) ausgearbeitet, der für die Regenwasserbewirtschaftung ein Regenrückhaltebecken nördlich des Baugebiets parallel zum Kandelgraben mit einem Rückhaltevolumen von 200 m³ vorsieht.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass für Garagenzufahrten und private Stellplätze nur wasser-durchlässige Materialien zulässig sind.

Weiterhin werden als Beitrag zum ökologischen Bauen Hinweise zum baulichen Wärmeschutz, zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes und zum Einsatz von regenerativen Energien gegeben.

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um den Charakter des Gebietes zu erhalten und Lärmbelastigungen vorzubeugen, werden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als Nutzung ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sichern eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke in Anlehnung und in Weiterentwicklung der angrenzenden Bebauung. Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser sichert die Maßstäblichkeit der neuen Bebauung im Verhältnis zur bestehenden Wohnbebauung.

7.3 Flächen für Privatparkierung und Nebenanlagen

Um ein attraktives Straßenbild sicherzustellen, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und im sogenannten Bauwisch zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um eine wirtschaftlichere Anordnung der Garagen zur Erschließungsstraße zu ermöglichen und unnötig lange Anfahrtswege auf den privaten Grundstücken zu vermeiden.

Nebenanlagen sind auf der straßenabgewandten Grundstücksseite zu errichten. Dadurch wird insbesondere die sensible Vorgartenzone geschützt. Um den Charakter eines gestalterisch hochwertigen Wohnquartiers zu sichern, wird die zulässige Größe der Nebenanlagen begrenzt.

7.4 Führung von Versorgungsleitungen

Die Telekommunikationsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden. Nach Auffassung der Gemeinde führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Angesichts des planerischen Zieles, ein gestalterisch hochwertiges Wohngebiet zu verwirklichen, hält es die Gemeinde für angemessen und vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen. Ausnahmen sind nur in gegenseitiger Abstimmung zulässig.

7.5 Grünordnung

Zur Durchgrünung des Baugebiets und zur Einbindung in die Landschaft sind Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen getroffen. Die festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu bepflanzen.

7.6 Pflanzbindungen

Zur freien Landschaft im Westen und Norden ist das Areal durch lückige Gehölzbestände eingegrünt. Die uferbegleitenden Gehölze zwischen Kandelgraben und Regenrückhaltebecken Kandelgraben sowie die grabentypische Vegetation am Graben entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze aus Schilf, Bachhochstauden und Ufergehölzen sind deshalb dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht (Punkt 11 der Begründung) entwickelt.

Für Wildbienen und Wespen werden im nördlichen Planungsgebiet im Bereich des Regenrückhaltebeckens Niststrukturen und Nahrungsflächen (offene Bodenstellen, Gras-Kraut-Flur) geschaffen. Zusätzlich wird zwischen den geplanten Parkplätzen ein nistplatzgeeignetes Hochbeet angelegt.

7.8 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

Dem internen Ausgleich dienen v. a. die Begrünung des Regenrückhaltebeckens und die Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen im Parkplatzbereich.

Auch unter Berücksichtigung der genannten Minimierungsmaßnahmen bleiben ausgleichende Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Sie werden durch die externen Maßnahmen E 1, E2 und E3 kompensiert (siehe Umweltbericht):

Das Flurstück Nr. 1736/0 wird derzeit als Acker genutzt. Eine etwa 3.220 m² umfassende Teilfläche des Flurstücks wird in Extensivgrünland umgewandelt.

Die im Baugebiet vorhandenen Zauneidechsen werden im Frühjahr/Sommer 2018 auf alten jüdischen Friedhof (Flst. 3522) am südwestlichen Ortsrand von Ingenheim umgesiedelt. Hierzu müssen auf bzw. am alten jüdischen Friedhof im Winter 2017/2018 entsprechende Strukturen geschaffen werden. (siehe Kap. 3.3.2 des Umweltberichts)

Für seltene Hecken- und Gebüschbrüter wird ein bestehendes Gehölz benachbart zum alten jüdischen Friedhof im Winter 2017/2018 aufgewertet (Flst. 3453) und in den Folgejahren entsprechend gepflegt (siehe Kap. 3.3.3 des Umweltberichts).

Die Maßnahmen für Zauneidechsen am alten jüdischen Friedhof sind auch positiv für Wildbienenarten.

8 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

Sockelhöhe

Die festgesetzte maximale Sockelhöhe sichert gemeinsam mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen und die Verträglichkeit mit der bestehenden Baustruktur.

Dächer, Dachaufbauten

Die Festsetzungen zu Dächern und Dachaufbauten orientieren sich am Bestand und sichern die Einfügung der Neubauten in die umgebende Ortslage. Ziel bleibt, die klare Wirkung des Daches durch Dachaufbauten nicht zu beeinträchtigen. Die Festlegung des Materials und der Farbe der Dacheindeckung dient der Absicherung der typischen Dachlandschaft.

Fassadengestaltung

Zur Wahrung des Ortsbildes und um eine Eingliederung in die bestehende Bebauung sicherzustellen, werden Fassaden in Signalfarben oder reflektierenden Materialien nicht zugelassen.

Einfriedungen

Ziel ist die Sicherstellung eines attraktiven Straßenraumes und eines durchgängigen Charakters des Wohngebietes.

Stellplätze

Um dem tatsächlichen Bedarf gerecht zu werden und eine übermäßige Parkierung im Straßenraum zu vermeiden sind pro Wohnung mit einer Wohnfläche > 40 m² 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

9 Städtebauliche Zahlen

Gesamtgebiet	12.232 m ²	100 %
--------------	-----------------------	-------

darin enthalten:

Öffentliche Straßenflächen incl. Kreisstraße	2237 m ²	18 %
Parkplatz	1160 m ²	9,5 %
Öffentliche Grünflächen	2379 m ²	19,5 %

Nettobauland	6456 m²	53 %
---------------------	---------------------------	-------------

Grundstücksbilanz

17 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 380 m².

10 Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

11 Umweltbericht