

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan

„ND1, Nördlich Schelmengässel - 3. Teiländerung“

TEIL C

BEGRÜNDUNG

Fassung zum Satzungsbeschluss – Stand: 3. Mai 2021



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Bearbeitung: Tobias Joa

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Inhaltsübersicht

1	Geltungsbereich und Umgebung	1
2	Planungsanlass und Planungsziel	3
	2.1 Verfahrensart	4
	2.2 Verfahrensablauf	4
3	Rahmenbedingungen.....	5
	3.1 Bauplanungsrechtliche Situation.....	5
	3.2 Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	5
	3.3 Raumordnerische und sonstige planerische Vorgaben.....	5
	3.3.1 Landesentwicklungsprogramm IV.....	6
	3.3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020.....	7
	3.3.3 Flächennutzungsplan.....	7
	3.3.4 Schutzgebiete	8
	3.4 Umweltbezogene Vorgaben und Situation	9
	3.4.1 Schutzgüter Mensch, Klima, Landschaftsbild.....	9
	3.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz, Landschaftspflege.....	11
	3.4.3 Schutzgüter Boden, Geologie und Wasser.....	11
	3.4.4 Kultur- und Sachgüter	12
4	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	12
	4.1 Städtebau/ Architektur/ Freiraum.....	12
	4.2 Verkehrliche Anbindung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	14
	4.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
	4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
	4.5 Hinweise und Empfehlungen	18
	4.6 Flächenbilanz.....	18
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
6	Auswirkungen der Planung	19
	6.1 Schutzgut Mensch, Klima und Landschaftsbild.....	19
	6.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Arten- und Naturschutz, Landschaftspflege.....	22
	6.3 Schutzgüter Boden, Geologie und Wasser	22
	6.4 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter	22
	6.5 Wechselwirkungen.....	23

7	Planumsetzung	23
	7.1 Ausgleichsmaßnahmen	23
	7.2 Bodenordnung	23
	7.3 Monitoring	23
	7.4 Kosten und Finanzierung.....	23

Abbildungsübersicht

Abbildung 1:	Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung in Bezug zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „ND1, Änderungsplan II“	1
Abbildung 2:	Geltungsbereich Bebauungsplan „ND1, Nördlich Schelmengässel - 3. Teiländerung“	2
Abbildung 3:	Luftbild - Lage im Ort.....	3
Abbildung 4:	LEP IV – Zentrale Orte	6
Abbildung 5:	Darstellung im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte West)	7
Abbildung 6:	Darstellung im Flächennutzungsplan 2010	8
Abbildung 7:	Kaltluftströmung 2 h nach Sonnenuntergang bei Hauptwindrichtung West	10
Abbildung 8:	Rasenfläche südlich der Sporthalle	13
Abbildung 9:	Auszug aus dem Wettbewerbsentwurf	13
Abbildung 10:	Lageplan der Immissionsorte.....	20
Abbildung 11:	Rasterlärmkarte für Szenario 3: Veranstaltung abends, Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum in 3 m über Grund.....	21

1 Geltungsbereich und Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Nußdorf zwischen der Lindenbergstraße und dem Schelmengässel. Im östlichen Bereich schließt der Sportplatz von Nußdorf an das Plangebiet an.

Das Plangebiet ist derzeit im nördlichen Bereich mit der örtlichen Turnhalle sowie einer Hausmeisterwohnung bebaut und wird daher überwiegend für Sportanlagen genutzt. Stellplätze für die vorhandenen Nutzungen befinden sich im Anschluss an das Schelmengässel im nordwestlichen Teil des Plangebiets. Außerdem befindet sich neben mehreren an der Grundstücksgrenze gelegenen Hochstämmen auch eine größere Rasenfläche im südlichen Bereich.

Abbildung 1: Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung in Bezug zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „ND1, Änderungsplan II“



Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans „ND1, Nördlich Schelmengässel – 2. Teiländerung“. Er umfasst eine Größe von insgesamt ca. 0,33 ha einen Teilbereich des Flurstücks 4113/8 der Gemarkung Nußdorf (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan „ND1, Nördlich Schelmengässel - 3. Teiländerung“

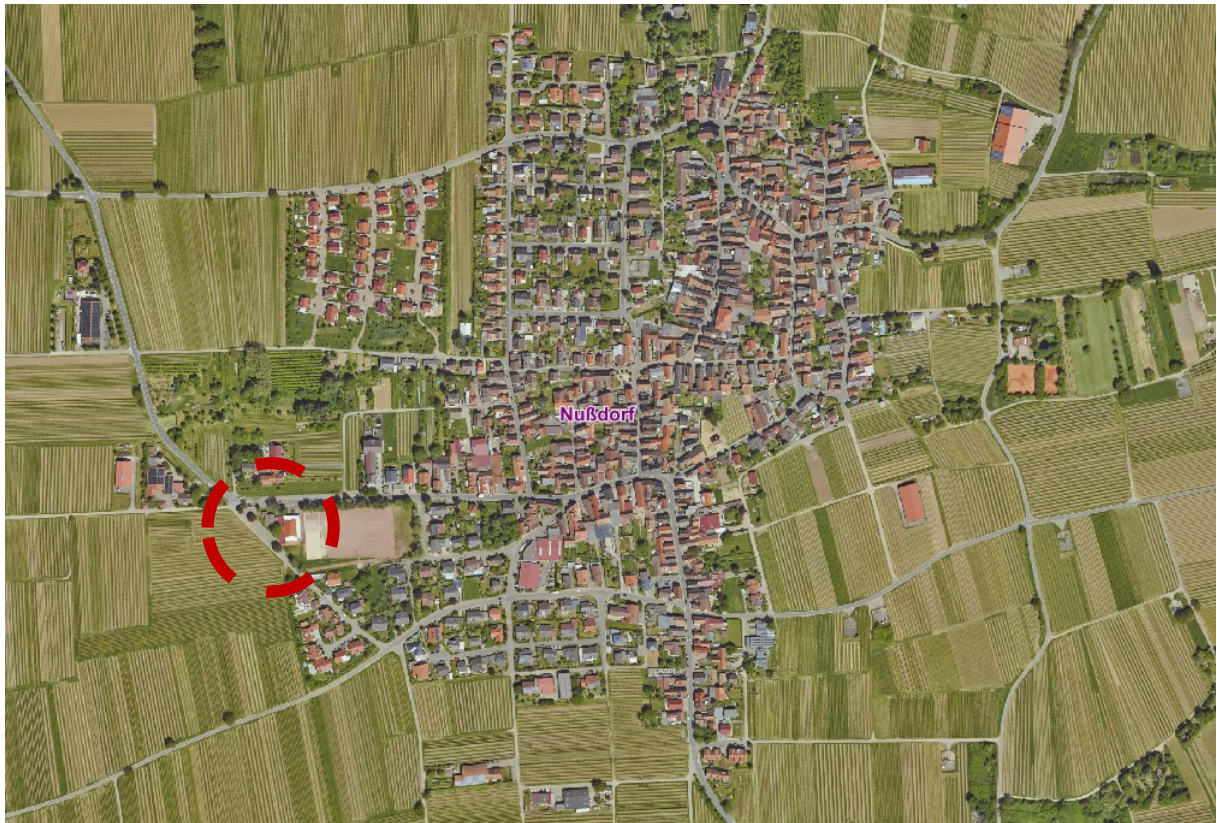


Das Plangebiet liegt relativ plan in einer Höhe von ca. 207 m ü. NN. bis 208 m ü. NN.

Östlich angrenzend befindet sich ein Basketballfeld, ein Beachvolleyballfeld sowie ein Tennisplatz. Nördlich schließt ein landwirtschaftlicher Betrieb und südlich ein Wohngebiet an das Plangebiet an, wohingegen westlich des Plangebiets in der freien Landschaft bestockte Rebflächen dominieren.

Rund 500 m östlich des Plangebietes ist eine Bushaltestelle mit Anbindung zur Kernstadt und den Kommunen im Landkreis Südliche Weinstraße (Buslinie 500 bzw. 521) vorhanden.

Abbildung 3: Luftbild - Lage im Ort



2 Planungsanlass und Planungsziel

Nußdorf ist eines der acht Stadtdörfer der Stadt Landau in der Pfalz. Das Dorf liegt nördlich der Kernstadt und hat rund 1.500 Einwohner.

Im Rahmen des vom Land Rheinland-Pfalz geförderten Modellvorhabens „Kommune der Zukunft – 8 Stadtdörfer machen sich fit für die Herausforderungen der Zukunft“ soll ein Vereins- und Gemeinschaftsgebäude in serieller Modulbauweise kostensparend unter Nutzung nachhaltiger Baustoffe (Holz, etc.) entwickelt werden. Als Standort ist die brachliegende Rasenfläche südlich der Sporthalle vorgesehen. Durch die Errichtung des Gemeinschaftsgebäudes soll die Nutzungsintensität gesteigert und der Standort hinsichtlich des Gemeinwesens weiter gestärkt werden.

Ziel der Planung ist es, durch die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „ND1, Nördlich Schelmengässel“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Vereins- und Gemeinschaftsgebäudes zu schaffen.

Die künftige bauliche und sonstige Nutzung in diesem Gebiet soll durch den Bebauungsplan städtebaulich neu geordnet werden. Die Planungsziele sind

- die Ausweisung einer „Gemeinbedarfsfläche“ sowie einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zur Sicherung der Bestandsbebauung und zur Umsetzung eines Vereins- und Gemeinschaftsgebäudes im südlichen Bereich,
- Ordnung des ruhenden Verkehrs durch Bereiche für Stellplätze,

- Regelung einer geordneten An- und Abfahrt sowie Sicherung der angrenzenden Landstraße gegenüber dem Parkraumsuchverkehr.

Alle getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „ND1, Nördlich Schelmengässel - 3. Teiländerung“ ersetzen innerhalb des Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „ND1, Änderungsplan II“.

2.1 Verfahrensart

Das Verfahren wird als „beschleunigtes Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB zur Förderung der Innenentwicklung durchgeführt. Von der Möglichkeit einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da es sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt, der die maßvolle Entwicklung und planerische Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf zum Ziel hat.

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

2.2 Verfahrensablauf

- | | | |
|----|---|----------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat
gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 26.01.2021 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 11.02.2021 |
| 3. | Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den Stadtrat

gem. § 3 Abs. 2 BauGB |

am 26.01.2021 |
| 4. | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben | vom 17.02.2021 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am 11.02.2021 |
| 6. | Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

einschließlich | vom 23.02.2021
bis 26.03.2021 |
| 7. | Satzungsbeschluss durch den Stadtrat
gem. § 10 Abs. 1 BauGB | am |

8. **Ausfertigungsvermerk:**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Landau i. d. Pfalz,

Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch

Oberbürgermeister

- | | | |
|-----|--|----|
| 9. | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
gem. § 10 Abs. 3 BauGB | am |
| 10. | Inkrafttreten des Bebauungsplanes
gem. § 10 Abs. 3 BauGB | am |

3 Rahmenbedingungen

3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Für das Gebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „ND1, Nördlich Schelmengässel 2. Teiländerung“ mit Satzungsbeschluss vom 27.04.1977. Die Beurteilungsgrundlage der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich der 3. Teiländerung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" fest. Die bestehende Turnhalle und dazugehörige Hausmeisterwohnung sind aus heutiger Sicht planungsrechtlich durch keine Festsetzungen gesichert. Eine mögliche Bebauung durch ein Vereins- und Gemeinschaftsgebäude ist bisher ebenfalls ausgeschlossen.

3.2 Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit

Die zu ändernde Teilbereichsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Landau in der Pfalz und ist ohne weitere Einschränkungen verfügbar.

3.3 Raumordnerische und sonstige planerische Vorgaben

Der Bebauungsplan „ND1, Nördlich Schelmengässel - 3. Teiländerung“ ist Teil der kommunalen Bauleitplanung. In der räumlichen Gesamtplanung hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Auf Landesebene sind diese Ziele im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) vom 24.11.2008 verankert, auf der regionalen Ebene

im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020. Darüber hinaus sind bestehende und geplante überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

Die Stadt Landau in der Pfalz hat gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 ROG diesen Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen, das heißt der Bebauungsplan hat die Ziele zu konkretisieren und auszuformen. Eine Überwindung der Ziele im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB ist allerdings nicht möglich. In der Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als öffentlicher Belang zu berücksichtigen, wenn sie inhaltlich hinreichend konkretisiert sind und bereits zu erwarten ist, dass sie sich zu einer verbindlichen, den Wirksamkeitsanforderungen genügenden Zielfestsetzung verfestigen.

Grundsätze der Landesplanung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung eines Raumes als Vorgaben für die Ermessens- und Abwägungsentscheidungen. Grundsätze sind im Sinne einer Abwägungsdirektive zu berücksichtigen und daher einer nachvollziehbar begründeten Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich.

3.3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

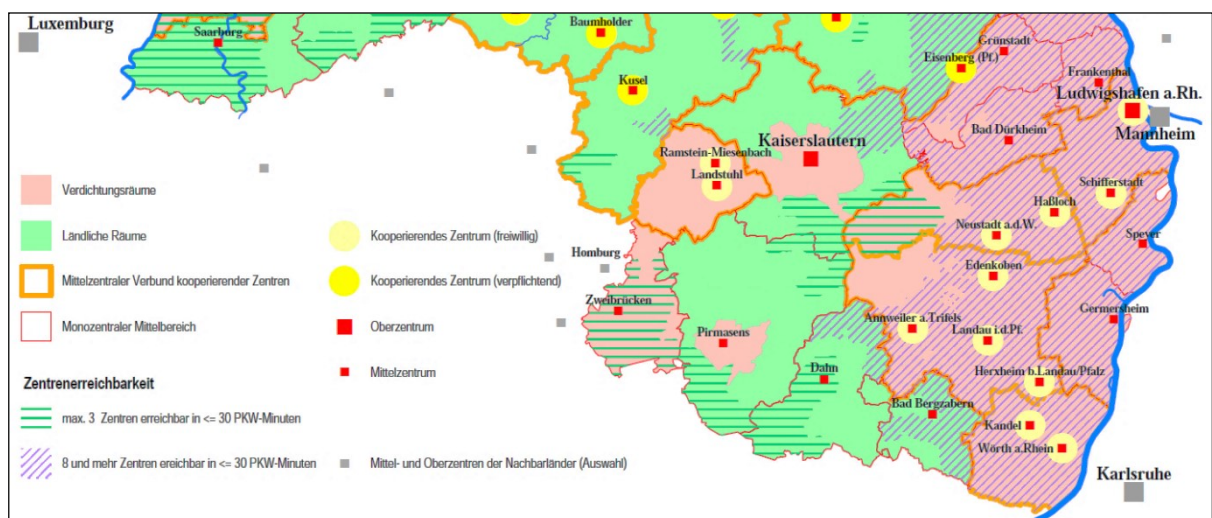
Im LEP IV sind verschiedene Siedlungsstruktureinheiten formuliert. Landau in der Pfalz gehört dem Typ „Verdichtungsräume“ an und dient unter anderem zur Entlastung hochverdichteter Räume wie Mannheim oder Ludwigshafen.

Die Stadt Landau in der Pfalz hat die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit teilweise oberzentralen Einrichtungen inne. Der Funktionsraum umfasst mit Ausnahme der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern den gesamten Landkreis Südliche Weinstraße.

In der naturräumlichen Gliederung wird Landau in der Pfalz durch die Lage im Biosphärenreservat Pfälzerwald als Erholungsraum dargestellt und ist gleichzeitig Schwerpunktraum für den Schutz des Freiraums.

Der Bebauungsplan beachtet die Ziele und berücksichtigt die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Abbildung 4: LEP IV – Zentrale Orte



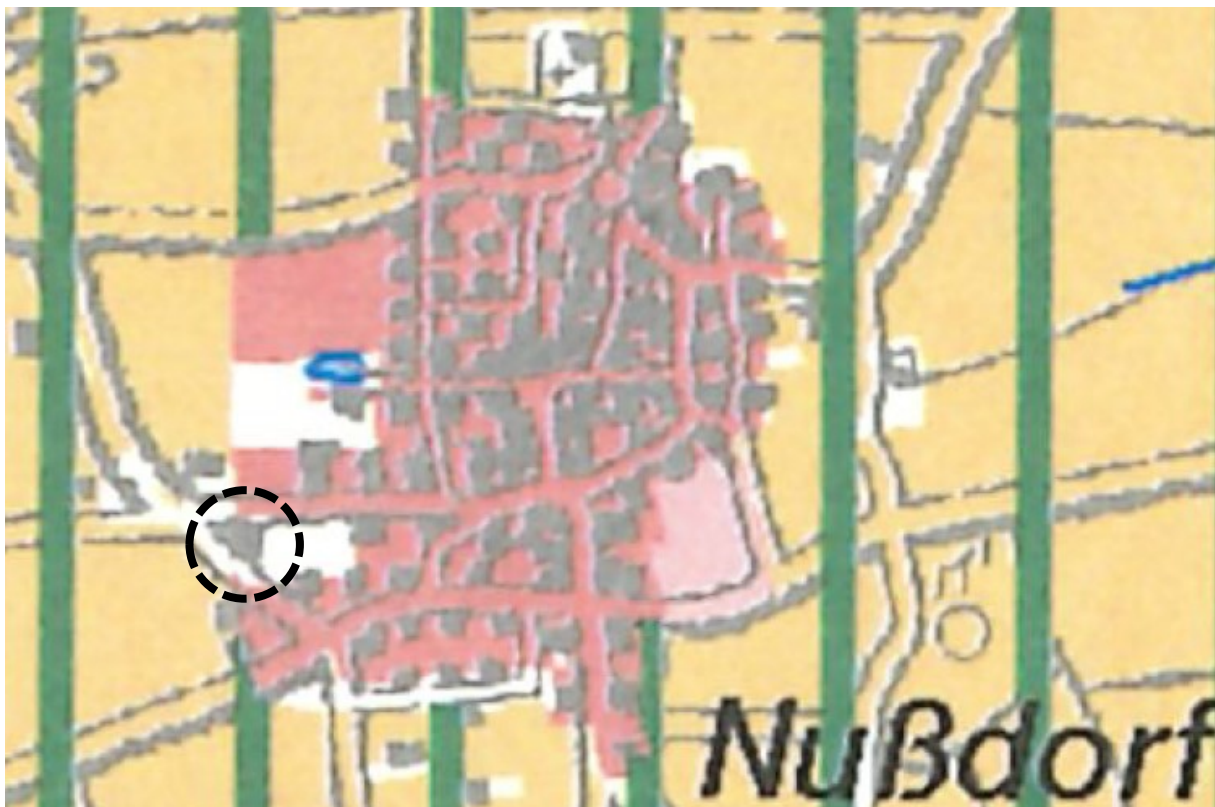
3.3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020

Im Einheitlichen Regionalplan ist Landau Teil der „Verdichteten Randzone“ und hat die Funktion eines Mittelzentrums inne. Darüber hinaus hält Landau in der Pfalz noch teilweise oberzentrale Funktionen vor.

Landau liegt in der großräumigen Entwicklungsachse (Pirmasens) - Annweiler am Trifels - Landau in der Pfalz - Kandel - Wörth am Rhein - (Karlsruhe) sowie in der regionalen Entwicklungsachse Landau in der Pfalz - Germersheim - (Waghäusel - Bad Schönborn) - Sinsheim - Waibstadt. Die Entwicklungsachsen sollen das System der zentralen Orte der Metropolregion ergänzen und sind ein Planungsinstrument zur Sicherung, Ordnung und Steuerung der Siedlungsentwicklung.

Die Raumnutzungskarte West des Einheitlichen Regionalplans legt für den Bereich des Bebauungsplangebietes keine Ziele fest und wird nachrichtlich als „sonstige Fläche“ aufgeführt.

Abbildung 5: Darstellung im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte West)



Ergebnis: Der Bebauungsplan entspricht sowohl den Zielen und Grundsätzen, die sich aus der Raumnutzungskarte ergeben als auch den textlichen Zielen und Grundsätzen, die sich aus dem Dokument „Plansätze und Begründung“ des Einheitlichen Regionalplans ergeben.

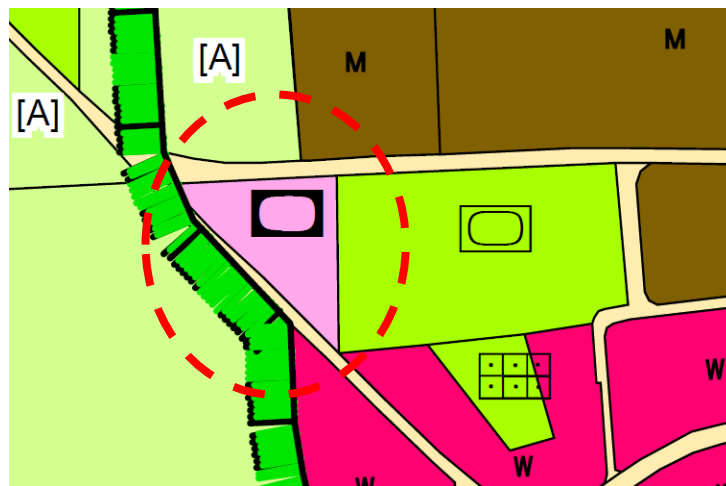
3.3.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Der aktuelle rechtswirksame „Flächennutzungsplan (FNP) 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Diese Darstellung war bereits im FNP 1977 und 1984 vorhanden und soll aufgrund der Entwicklungsziele der Stadt Landau auch im Aufstellung befindlichen FNP 2030 weiterhin verfolgt werden. Durch die 3. Teiländerung des Bebauungsplans wird die Fläche an die planerisch angedachten Entwicklungsziele der Flächennutzungsplanung angepasst und die vorhandene Nutzung durch Festsetzungen gesichert. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird eine Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Die Konkretisierung der Flächennutzungsplanung an dieser Stelle mit einer Fläche für Sport- und Spielanlagen - als gemeinschaftlich genutzte Fläche - ist somit mit der Darstellung des FNP 2010 kompatibel. Im südlichen Bereich soll zur Verwirklichung des Vereins- und Gemeinschaftsgebäudes eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden.

Eine redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplans ist insofern erforderlich, als im südlichen Bereich die Zweckbestimmung „Vereins- und Gemeinschaftsgebäude“ ergänzt wird.

Abbildung 6: Darstellung im Flächennutzungsplan 2010



3.3.4 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener

- Bau-, Bodendenkmäler, beweglicher Kulturdenkmäler oder Denkmalzonen i.S.d. DSchG,
- Besonders geschützter Biotope i.S.d. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG,
- Biosphärenreservate i.S.d. § 25 BNatSchG,
- Geschützte Landschaftsbestandteile i.S.d. § 29 BNatSchG i.V.m. § 14 LNatSchG,
- Grabungsschutzgebiete i.S.d. § 22 DSchG,
- Heilquellenschutzgebiete i.S.d. § 53 WHG,
- Hochwasserentstehungsgebiete i.S.d. § 78d Absatz 1 WHG,
- Landschaftsschutzgebiete i.S.d. § 26 BNatSchG,
- Nationalparke i.S.d. § 24 BNatSchG,
- Natura 2000-Gebiete i.S.d. § 32 BNatSchG,

- Naturdenkmale i.S.d. § 28 Abs. 1 BNatSchG
- Naturschutzgebiete i.S.d. § 23 BNatSchG,
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Absatz 1 WHG
- städtischer Satzungen (z.B. Sanierungsgebiet, Gestaltungssatzung).
- Überschwemmungsgebiete i.S.d. § 76 Absatz 2 WHG,
- Wasserschutzgebiete i.S.d. § 51 WHG i.V.m. § 54 LWG,

Es grenzt kein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet an den Geltungsbereich an, und die Emissionen des geplanten Vorhabens begrenzen sich auf das Plangebiet, sodass Beeinträchtigungen plangebietsexterner bzw. entfernter Schutzgebiete ausgeschlossen werden können.

Gemäß § 27 Bundesnaturschutzgesetz liegt das Plangebiet im Biosphärenreservat Pfälzerwald. Der Biosphärenreservat Pfälzerwald bildet den deutschen Teil des größer gefassten UNESCO-Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen ab.

Das Bebauungsplangebiet kommt in der Entwicklungszone des Biosphärenreservats zu liegen. Gemäß § 7 Abs. 1 der Landesverordnung über das Biosphärenreservat Pfälzerwald bedürfen alle Handlungen, die nachhaltig negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirken, einer vorherigen Genehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde. Dazu gehört unter anderem

- bauliche Anlagen aller Art zu errichten oder zu erweitern,
- Stellplätze, Parkplätze sowie Sport-, Bade-, Zelt-, Camping-oder Grillplätze oder ähnliche Einrichtungen anzulegen oder zu erweitern.

Ausnahmen hiervon trifft § 8 BRPfälzerwaldV RP. Demnach gilt § 7 Abs. 1 nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist. Dies gilt auch für einen künftigen Bauleitplan und dessen Aufstellung. Bei der Aufstellung ist der Schutzzweck nach § 4 zu berücksichtigen.

3.4 Umweltbezogene Vorgaben und Situation

Im Folgenden wird die Bestandssituation in Bezug auf die Umweltbelange dargestellt.

3.4.1 Schutzgüter Mensch, Klima, Landschaftsbild

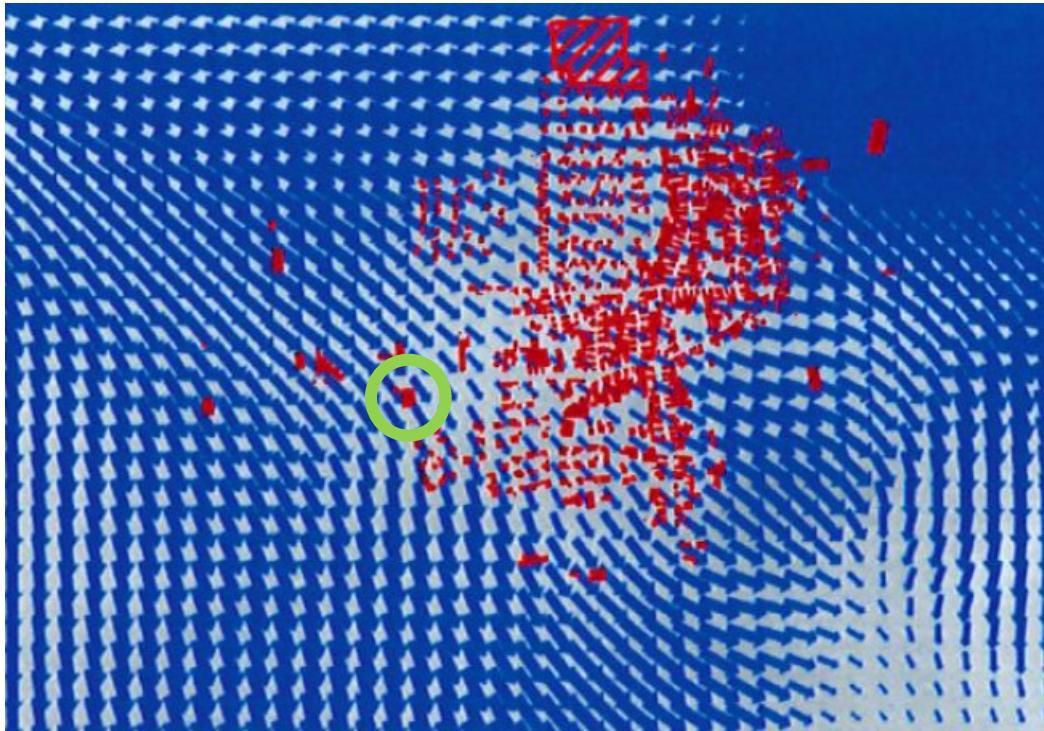
Klima

Die Stadt Landau in der Pfalz ist durch ihre Lage im Oberrheingraben einer starken thermischen Belastung ausgesetzt, welche sich durch den Klimawandel weiter verstärken wird. Dabei profitiert jedoch das nördliche und westliche Stadtgebiet von der bewegten Topografie und den Kaltluftströmen aus dem Pfälzerwald. Dies gilt auch für das Untersuchungsgebiet (siehe Abbildung 7), das direkt am Siedlungsrand im Bereich eines Kaltluftstroms im Übergang zur freien Landschaft liegt.

Das Lokalklima wird darüber hinaus durch die bestehenden Grünflächen begünstigt. Das vorhandene Grünvolumen trägt lokal zur Luftfilterung und zur Sauerstoffproduktion bei, wohingegen sich die versiegelten Stellplatzflächen negativ auf das Lokalklima auswirken. Die zur Kühlung des Siedlungskörpers wesentliche Kaltluftströmung in Überdachniveau (ca. 12 m über

dem Boden) bei Hauptwindrichtung West, ist im Bereich des Plangebietes relativ stark ausgeprägt und versorgt insbesondere die südlichen sowie südwestlichen Siedlungsbereiche mit Kaltluft.

Abbildung 7: Kaltluftströmung 2 h nach Sonnenuntergang bei Hauptwindrichtung West



Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsraum „Nördliche Oberhaardt“, der durch die mit teilweise von Löss bedeckte Vorhügelzone des Pfälzerwaldes geprägt wird. Der Landschaftsraum wird dabei fast vollständig für den Weinbau genutzt. Des Weiteren wird das Landschaftsbild und Landschaftserleben einerseits maßgeblich von der Szenerie des Gebirgsrandes des Pfälzerwaldes mit einzelnen Burgen und andererseits vom weiten Blick in die Rheinebene bestimmt.¹ Aufgrund der geringen Flächengröße und den örtlichen Gegebenheiten und der Lage im Ort nimmt das Untersuchungsgebiet nicht an der Prägung des Landschaftsbildes teil.

Insbesondere die Sporthalle mit ihrer baulichen Dimension und dem Walmdach in roter Eindeckung, kann am Ortsrand und außerhalb des historischen Ortskerns als ortsbildprägend wahrgenommen werden. Die Halle steht als Solitär am Rande der Sportflächen, fügt sich jedoch zurückhaltend in das Ortsbild ein, ohne die umgebenden weiteren baulichen Anlagen des Ortstrandes zu dominieren.

Mensch

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand und weist insbesondere aufgrund der Blickbeziehungen in die Weinberge ein gewisses Naherholungspotenzial auf. Derzeit wird

¹ Vgl. Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz; https://geodaten.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/landschaftsraum.php?lr_nr=220.20, Zugriff September 2020

die Fläche mit einer Sporthalle, Hausmeisterwohnung und einer Rasenfläche jedoch nicht für Naherholungszwecke u.a. im Sinne eines Landschaftserlebnisses genutzt.

Die Sporthalle sowie die Stellplätze entlang des Schelmengässel sind als vorhandene Emissionsquellen mit potenziellen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung in der Umgebung anzusehen. Aufgrund des hohen Freiflächenanteils ohne bauliche Hindernisse kann sich der Schall relativ ungehindert zu der umgebenden Wohnbebauung ausbreiten.

Die Stellplätze werden über die Straße Schelmengässel angefahren und insbesondere bei Veranstaltungen bzw. Trainingseinheiten in der Turnhalle sowie für Besucher des Weinerlebnispfads um Nußdorf genutzt. Eine hohe bzw. schädliche Lärmbelastung durch An- und Abfahrten ist bei alltäglichen Ereignissen nicht festzustellen.

Dies gilt auch für die regelmäßige Nutzung der Sporthalle für den Schulsport (vormittags) und für Trainingseinheiten verschiedener Vereine ab nachmittags. Von einer erhöhten Lärmbelastung für die Bevölkerung kann bei Sonderveranstaltungen (beispielsweise Prunksitzung) ausgegangen werden.

Insgesamt ist bei einer Regelnutzung keine für den Menschen schädlichen Lärmbelastung vorhanden. Um die Auswirkungen einer weiteren baulichen Anlage mit ihrer angedachten Nutzung südlich der Sporthalle zu analysieren, wurde eine schalltechnische Untersuchung mit Durchführung einer Immissionsprognose erstellt.

3.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz, Landschaftspflege

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um schon bebaute/ versiegelte Flächen mit lediglich einem geringen Rasenanteil südlich der Turnhalle mit randlichen, großkronigen Laubbäumen auf der westlichen Grundstücksgrenze. Aufgrund der Größe der Bäume sowie des relativ ungestörten Standortes am Siedlungsrand kann mit Baumbrütern gerechnet werden. Zudem befinden sich östlich des Plangebietes zum Teil mit Ruderalpflanzen bewachsene Sportflächen, sodass mit einem gewissen Potenzial von Teillebensraumfunktionen der Zauneidechse (Nahrungssuche) gerechnet werden kann.

Darüber hinaus bildet der Dachüberstand der Sporthalle einen potenziellen Lebensraum für gebäudeabhängige Vogel- und Fledermausarten.

3.4.3 Schutzgüter Boden, Geologie und Wasser

Boden

Gemäß der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau sind im Plangebiet lehmige Böden zu erwarten, was die Sickerfähigkeit einschränkt.

Aufgrund des bisher vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung sind Teile des Baugrundstücks bisher unversiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen liegen im Bereich der vorhandenen Rasenflächen – je nach der Intensität der Nutzung und Pflege – nahezu uneingeschränkt vor.

Hinweise auf wesentliche schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind nicht bekannt und aufgrund der vorhandenen Nutzung (Gemeinbedarfsfläche) auch nicht zu erwarten. Eine detailliertere Bodenuntersuchung liegt nicht vor.

Mit 40 bis 100 kBq/m³ befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.²

Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

Aufgrund des Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet, nur gering bis mäßig beeinträchtigt. Die Grundwasserneubildung liegt gemäß Darstellung im Geoportal Wasser im Bereich von 55 mm/a.³

3.4.4 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Es können jedoch bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) vorhanden sein. Das Plangebiet liegt in einer ehemaligen Kampfzone. Untertägig vorhandene Bauwerksreste und militärische Fundgegenstände sind nicht auszuschließen.

4 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

4.1 Städtebau/ Architektur/ Freiraum

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Vereins- und Gemeinschaftsgebäudes geschaffen sowie im nördlichen Bereich des Plangebiets die Flächen für die Sportanlage mit zugehöriger Hausmeisterwohnung gesichert.

Der Neubau soll als Vereinsheim und als Gemeinschaftsgebäude mit Café-Nutzung für die Nußdorfer Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung stehen. Das Gebäude soll als Solitär neben dem Turnhallegebäude, das in den letzten Jahrzehnten mehrfach Anbauten erhalten hat, durch eine klare Formensprache selbstbewusst bestehen und gut erkennbar sein, jedoch nicht die umgebende Bebauung überragen und sich harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Insgesamt soll der Bau in serieller Modulbauweise kostensparend unter Nutzung nachhaltiger Baustoffe (Holz, etc.) entwickelt werden. Es wird Wert daraufgelegt, den Einsatz regionaler Baustoffe zu ermöglichen und ein ökologisches Gesamtkonzept für das Gebäude aufzuzeigen.

Das Gebäude wird am Ortsrand zwischen der Sporthalle und einem Einfamilienhaus-Wohngebiet stehen. Nach Westen soll es als Aushängeschild für den Weinort Nußdorf in die freie Landschaft wirken. Um das Landschaftserlebnis sowie die Erholungs- und Gemeinschaftsfunktion zu stärken, soll das Gebäude zur Ost- und Westseite mit Terrassen ausgestattet werden. Mit der Planung wird weiterhin ein großer Teil der vorhandenen Rasenfläche erhalten.

² Vgl. Mapserver-Anwendung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Zugriff September 2020

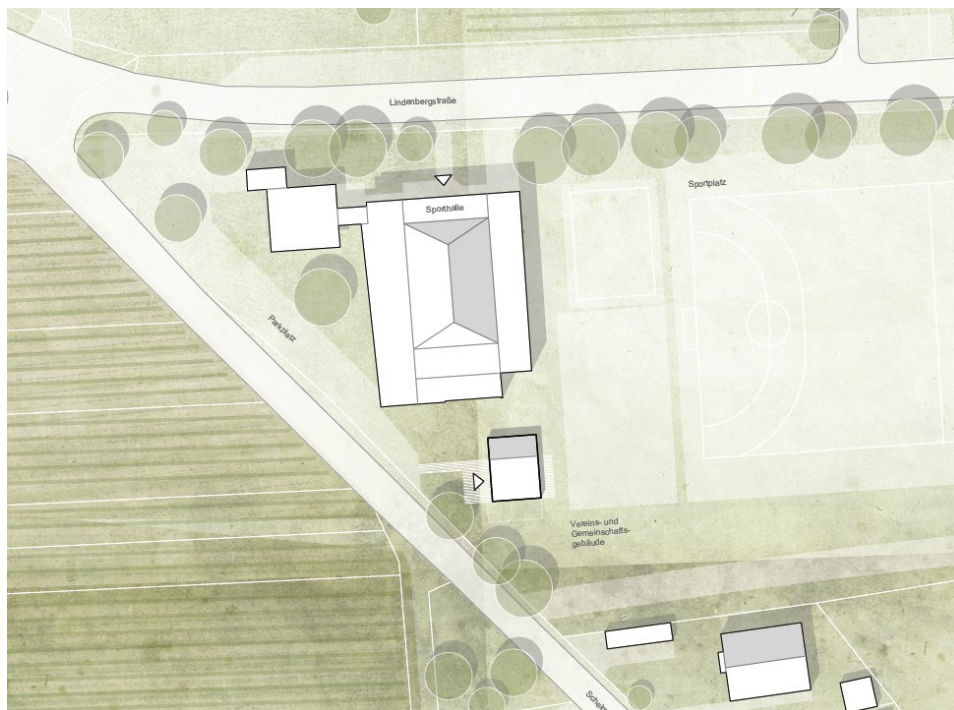
³ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servelet/is/2025/>, Stand: September 2020

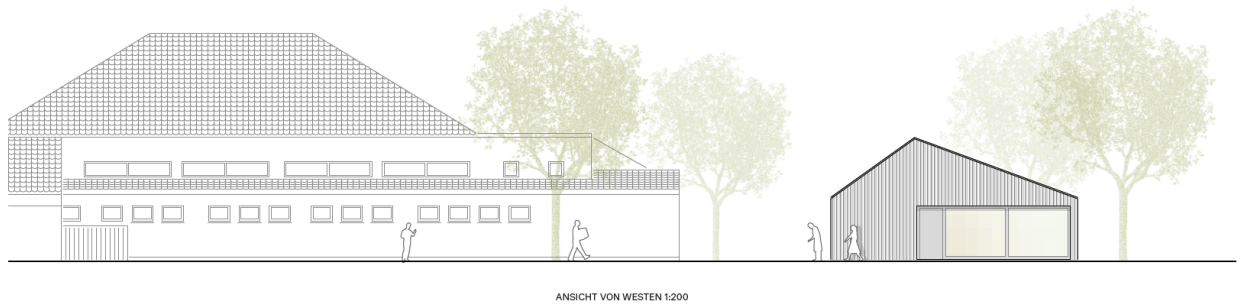
Mit dem Vorhaben werden unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Sports, der Freizeit und Erholung wesentlich gestärkt.

Abbildung 8: Rasenfläche südlich der Sporthalle



Abbildung 9: Auszug aus dem Wettbewerbsentwurf





4.2 Verkehrliche Anbindung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist sowohl verkehrlich als auch technisch vollständig erschlossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Schelmengässel. Ausbaubedarf besteht für keine der an das Plangebiet angrenzenden Straßen. Der Ausbauquerschnitt der Bestandsstraßen liegt bei 7,0 m in der Straße Schelmengässel und bei 7,5 m in der Lindenstraße. Die benötigten Stellplätze für die Nutzungen des Gemeinbedarfs Sporthalle und Gemeinschaftshaus befinden auf der Ostseite quer zur Straße Schelmengässel.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Wasser, Gas sowie die Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers sind durch die bestehende Leitungsinfrastruktur gewährleistet. Das bei der Errichtung des Neubaus zusätzliche anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans soweit möglich ortsnahe zur Versickerung zu bringen. Die Niederschlagsentwässerung der bereits bestehenden Gebäude und Nebenanlagen bleibt dahingehend unberührt.

4.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Mensch, Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

Art der baulichen Nutzung:

Flächen für den Gemeinbedarf sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Um die Ziele der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Gebäude sowie der Ermöglichung eines Neubaus umzusetzen, wird die Abgrenzung des Plangebietes in zwei Bereiche unterschiedlicher Nutzung notwendig. So ist die Sporthalle als Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt und mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ versehen.

Südlich der Sporthalle wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Vereins- und Gemeinschaftsgebäude“ festgesetzt.

Die Flächen für den Gemeinbedarf sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Die Voraussetzungen sind somit gegeben.

Des Weiteren werden mit der Festsetzung der Fläche für Sport- und Spielanlagen sowie der Gemeinbedarfsfläche die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, sowie die Belange des Sports, der Freizeit und Erholung gesichert.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Da keine maximal zulässige Grundfläche bzw. keine Grundflächenzahl festgesetzt werden, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Hierdurch sind bauliche Vorhaben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauplanungsrechtlich unzulässig. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, jedoch zurückbleiben. Da Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie Gemeinbedarfsflächen keine Baugebiete darstellen, sind Nebenanlagen in der Regel nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Da sich die überbaubaren Flächen stark an den Grenzen der Hauptanlagen orientieren, ist es städtebaulich sinnvoll Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen. Um keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das Ortsbild, das Hauptgebäude sowie die benachbarte Bebauung entstehen zu lassen, wird die maximale Höhe der Nebenanlagen auf 1,5 m beschränkt.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, wird sichergestellt, dass die Zufahrtbereiche zu den vorgesehenen Stellplätzen über die Straße Schelmengässel erfolgt und somit keine Konflikte entstehen, die den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich der Lindenbergstraße beeinträchtigen. Zur Erschließung des Plangebietes werden keine über die Bestandsstraßen hinausgehenden Festsetzungen zur Verkehrsfläche notwendig.

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Durch die Eingrenzung der Zulässigkeit der Stellplätze und Garagen auf die hierfür vorgesehenen Flächen (St) und die überbaubare Fläche wird eine geordnete An- und Abfahrt zu den Gemeinbedarfsnutzungen gewährleistet, die die vorhandene und zu erwartende Verkehrslärmsituation beachtet sowie die vorhandenen Freiräume, insbesondere die verbliebene Rasenfläche im Süden des Plangebietes, größtmöglich schont.

Orientiert an der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeugen sichern die Festsetzungen des Bebauungsplans öffentliche Stellplätze entlang der Straße Schelmengässel, in für die bestehende sowie geplante Nutzung ausreichender Anzahl. Derzeit sind rund 23 Pkw-Stellplätze vorhanden. Durch die Sporthallennutzung sowie durch Veranstaltungen im Vereins- und Gemeinschaftsgebäude ergibt sich ein Stellplatzbedarf von rund 15 Pkw-Stellplätzen.

Aufgrund der örtlichen Situation und der geplanten Nutzung als Vereins- und Gemeinschaftsgebäude ist zudem zu erwarten, dass die Nutzerinnen und Nutzer vorwiegend aus Nußdorf

kommen und ein großer Teil zu Fuß oder mit dem Fahrrad die jeweiligen Veranstaltungen besucht.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, sicherzustellen, dass als Folge einer Planung keine Gesundheitsgefahren entstehen und somit Immissionskonflikte im Rahmen der Planung nicht unberücksichtigt bleiben dürfen. Durch die Neuplanung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Vereins- und Gemeinschaftsgebäude sind hinsichtlich der Lärmemissionen Auswirkungen auf die umgebende Wohnbevölkerung zu erwarten. Planerische Überlegungen zum Lärmschutz können grundsätzlich auf drei Ebenen angestellt werden. Zuvorderst ist die Entstehung von Emissionen bestmöglich zu vermeiden. Auf der zweiten Ebene sollen Emissionen am Orts des Entstehens weitgehend reduziert werden. Nur wenn Maßnahmen der zweiten Ebene aufgrund des unverhältnismäßig hohen Aufwands nicht möglich sind, sollten Schutzmaßnahmen gegen Immissionen am Ort des Einwirkens (passiver Schallschutz) getroffen werden.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der planerische Umgang mit den Immissionskonflikten möglich ist und somit Maßnahmen der dritten Ebene vermieden werden können. Die zusätzliche Belastung, hervorgerufen durch das Vereins- und Gemeinschaftsgebäude, liegt im Tagzeitraum unter den Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Eine Nutzung im Nachtzeitraum ab 22 Uhr würde an drei Immissionsorten (Wohngebäude in der Nachbarschaft) die Richtwerte überschreiten. Aus diesem Grund sind Maßnahmen und Festsetzungen zu treffen, um schädliche Einwirkungen auf die Nachbarschaft zu vermeiden.

Zwei der kritischen Immissionsorte befinden sich in südlicher Nachbarschaft des Gemeinschaftsgebäudes. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass in der Südfassade keine kippbaren Fenster angeordnet werden, die direkt mit dem Gastraum in Verbindung stehen. Als weitere Maßnahme muss das bewertete Schalldämmmaß der Wand- und Dachflächen des Vereinsheims im eingebauten Zustand mindestens $R'w = 35$ dB betragen (d.h. Prüfstandswert nach DIN EN ISO 10140-2 mindestens $Rw = 37$ dB). Das Schalldämmmaß beschreibt das Vermögen eines Bauteils den Schall zu dämmen.

Als weitere technische Maßnahme müssen Geräte der technischen Gebäudeausrüstung unter Einhaltung eines Schallleistungspegels im Inneren des Gebäudes installiert werden, sodass eine Schallausbreitung im Freibereich vermieden wird. Potenzielle an der Außenwand anzubringende Komponenten, müssen an der Nordfassade realisiert werden und dürfen einen entsprechend geringeren Schallleistungspegel nicht überschreiten.

Hinsichtlich der Neubebauung geht die schalltechnische Untersuchung von den Vorgaben der Wettbewerbsauslobung sowie von den Szenarien einer möglichen Nutzung mit Vereinsveranstaltungen und einem Cafébetrieb aus. Unter anderem werden bauliche Gegebenheiten angenommen, die geringfügig von der zu verwirklichenden Anlage abweichen. Somit ist bei einer Realisierung des Vorhabens in geringem Maße von anderen als den errechneten Immissionswerten auszugehen. Konkret handelt es sich insbesondere um die gutachterliche Annahme, dass die Terrassen eine Gesamtfläche von 75 m² aufweisen werden. Entsprechend werden je Terrasse 20 Sitzplätze angenommen und die Berechnung basiert bezüglich der Cafénutzung auf der rechnerisch maximalen Personenzahl von 72 im Innen- und Außenbereich. Das geplante

Vereinsheim sieht jedoch lediglich eine Gesamt-Terrassenfläche von 45 m² vor (15 m² Ostterrasse, 30 m² Westterrasse), sodass mit weniger Personen im Außenbereich zu rechnen ist. Dies begünstigt die schalltechnische Situation.

Eine geringfügige Verschlechterung der Lärmsituation kann durch die geplante, großflächige Verglasung von jeweils rund 14 m² auf der Ost- und Westseite des Gebäudes angenommen werden. Hier geht das Gutachten lediglich von einzelnen kippbaren Fenstern aus, die laut Empfehlung eine Fläche von jeweils maximal 10 m² betragen sollen. Die übrigen zugrundeliegenden Annahmen stimmen mit dem geplanten Vorhaben überein.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass die im Vergleich zur schalltechnischen Untersuchung veränderten Parameter der baulichen Anlage nur geringfügige und in der Gesamtbetrachtung keine kritischen Auswirkungen auf die Lärmsituation aufweisen. Speziell die Szenarien einer Nutzung im Tagzeitraum werden gemäß Gutachten als eher unkritisch bewertet. Es besteht häufig eine größere Differenz zwischen Grenzwert und der jeweils prognostizierten Lärmsituation, sodass auch eine tatsächliche geringe Abweichung der vom Gemeinschaftsgebäude ermittelten Emissionen keine Immissions-Grenzwertüberschreitung erwarten lässt.

Mit den gewählten Festsetzungen baulich, technischer Art, werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, bezogen auf die umgebende Bebauung, berücksichtigt.

Unzulässig sind Festsetzungen, die Nutzungszeiten regeln bzw. die Dauer von Veranstaltungen begrenzen. Diese Maßnahmen können und sollen aufgrund der in der schalltechnischen Untersuchung prognostizierten Problematik im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren als Auflage erteilt werden, um die Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum einzuhalten.

4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Um die Versiegelung und somit die ungehinderte Niederschlagsversickerung soweit wie möglich zu begrenzen wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze als Schotterrassen herzustellen sind. Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Diese Festsetzung sichert auch ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und erhält die Versickerungsfunktion der bestehenden Rasenfläche.

4.5 Hinweise und Empfehlungen

Der Abschnitt „Allgemeine Hinweise und Empfehlungen“ in den Textlichen Festsetzungen ist für die spätere Bauausführung relevant und enthält beispielsweise Informationen zum Umgang mit Radon, möglichen archäologischen Funden im Boden oder artenschutzrechtliche Bestimmungen.

4.6 Flächenbilanz

Flächenbilanz

Plangebiet (Geltungsbereich)	3.342 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	657 m ²
Fläche für Sport- und Spielanlagen	2.685 m ²
Stellplätze	640 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche Nutzungsbereich	
Fläche für den Gemeinbedarf „Vereins- und Gemeinschaftsgebäude“	300 m ²

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Idee und der Standort für den Neubau eines Vereins- und Gemeinschaftsgebäudes wurde im Zuge des vom Land Rheinland-Pfalz geförderten Modellvorhabens „Kommune der Zukunft – 8 Stadtdörfer machen sich fit für die Herausforderungen der Zukunft“ in einem intensiven Beteiligungsprozess mit der örtlichen Bevölkerung erörtert. Der gewählte Standort am Siedlungsrand bietet sich aufgrund des Aufwertungspotenzials hinsichtlich der Naherholungseigenschaften der Fläche besonders an und hat sich im Rahmen der umfassenden Bürgerbeteiligung aufgedrängt. Wesentliche Auswahlkriterien für den Standort waren:

- Flächenverfügbarkeit,
- Vorprägung des Standortes als Sport- und Gemeinbedarfsfläche,
- Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung,
- Aufwertungspotenzial hinsichtlich der Naherholungsfunktion,
- Attraktive Lage für Café-Betrieb / Außenflächen,

- Fläche im Eigentum der Stadt.

Gemäß des Ziels 31 des Landesentwicklungsprogramms IV RLP und § 1 a Baugesetzbuch ist der Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Außenentwicklung einzuräumen, sodass der Standort den raumordnerischen und planungsrechtlichen Erfordernissen und Zielen entspricht. Darüber hinaus ist im Innenbereich lediglich eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kirchliche Zwecke“ durch den Flächennutzungsplan 2010 gesichert. Dieser Standort ist jedoch gänzlich von der Kirche belegt und entspricht keinem der o.g. projektspezifischen Auswahlkriterien. Im Ergebnis ist der Standort auf der vorhandenen Fläche für den Gemeinbedarf am westlichen Ortstrand aus städtebaulicher Sicht gut geeignet.

6 Auswirkungen der Planung

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden kann. Damit entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich für Eingriffe. Artenschutzrechtliche Anforderungen sowie die Ermittlung und Bewertung der von der Planung berührten Umweltbelange bleiben hiervon allerdings unberührt.

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die in Kapitel 3.4 beschriebenen Schutzgüter beschrieben.

6.1 Schutzgut Mensch, Klima und Landschaftsbild

Immissionsschutz

Durch den Neubau des Vereins- und Gemeinschaftsgebäudes und dessen Nutzung und Nutzungsintensität sind gegenüber der Bestandssituation zusätzliche Schallemissionen zu erwarten, die Auswirkungen auf die umgebende Wohnbevölkerung mit sich bringen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans erstellt (Bericht Nr. 20.3.312, IBS Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik GmbH).

Grundsätzlich ist die Geräuscentwicklung durch die geplante Nutzung nicht konstant. An den Wochentagen ist vormittags regelmäßig nicht mit einer Geräuscentwicklung zu rechnen. Nachmittags und abends können, wenn das Gebäude genutzt wird, entsprechende Schallemissionen auftreten. Am Wochenende sind bei entsprechender Nutzung ab dem Vormittag bis zum Abend Schallemissionen zu erwarten. Ähnliche Verhältnisse ergeben sich für die Sporthalle. Die Geräuscentwicklung ist hier im Tagesverlauf nicht konstant und wird hier von den sportlichen Aktivitäten bzw. der Charakteristik der jeweiligen Veranstaltung geprägt.

Insgesamt ist die nähere Umgebung des geplanten Vereins- und Gemeinschaftsgebäudes durch weitere Geräuschquellen vorbelastet. Einige Weingüter – teilweise mit Rebflächen direkt an der Lindenbergstraße und der Straße Schelmengässel – eine Pension sowie die bestehende Turnhalle befinden sich in der Nähe der untersuchten Immissionsorte. Im Rahmen des Gutachtens wurde geprüft, ob die Zusatzbelastung der Immissionsorte um mindestens 6 dB unterhalb des jeweiligen Immissionsrichtwertes zu liegen kommt und damit die Zusatzbelastung als irrelevant eingestuft werden kann.

Als Ergebnis stellte sich heraus, dass an drei Immissionsorten (umgebende Wohngebäude) die Zusatzbelastung im Nachtzeitraum den Richtwert überschreitet. Die Überschreitung würde bei dem Szenario einer nächtlichen Veranstaltung im Vereinsheim – insbesondere ausgelöst durch das „gesellige Beisammen sein“ im Freibereich – auftreten. Verkehrsgeräusche spielen dabei keine Rolle.

Aufgrund der Untersuchung würden sich somit für den Fall einer nächtlichen Nutzung des Vereins- und Gemeinschaftsgebäudes schädliche Umwelteinwirkungen auf die umgebende Wohnbevölkerung, der Immissionsorte 1,2 und 8 ergeben. Um die schädlichen Auswirkungen abzuwenden werden einerseits baulich, technische Festsetzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) für das Vereinsheim getroffen, andererseits werden auf der Ebene der bauordnungsrechtlichen Genehmigung Auflagen zu treffen sein, die Veranstaltungen im Nachtzeitraum untersagen. Mit diesen Festsetzungen und Auflagen können schädliche Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch, also Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, abgewendet werden.

Abbildung 10: Lageplan der Immissionsorte

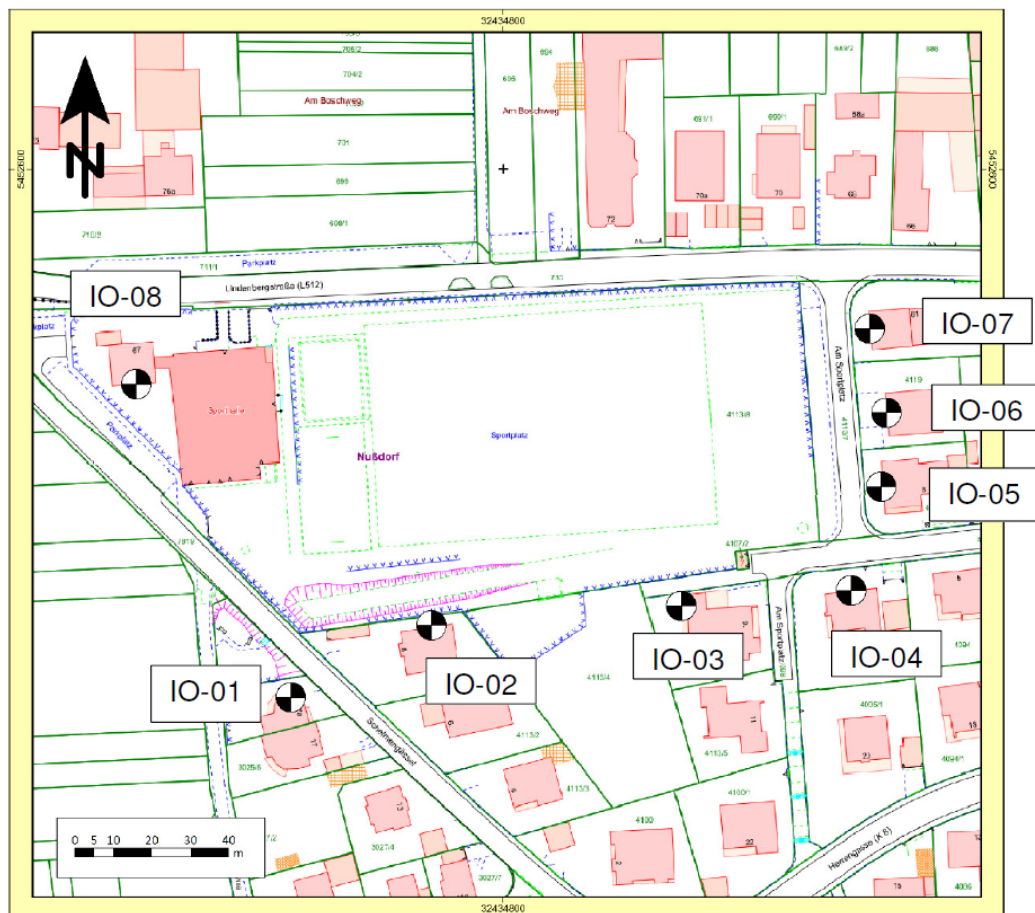
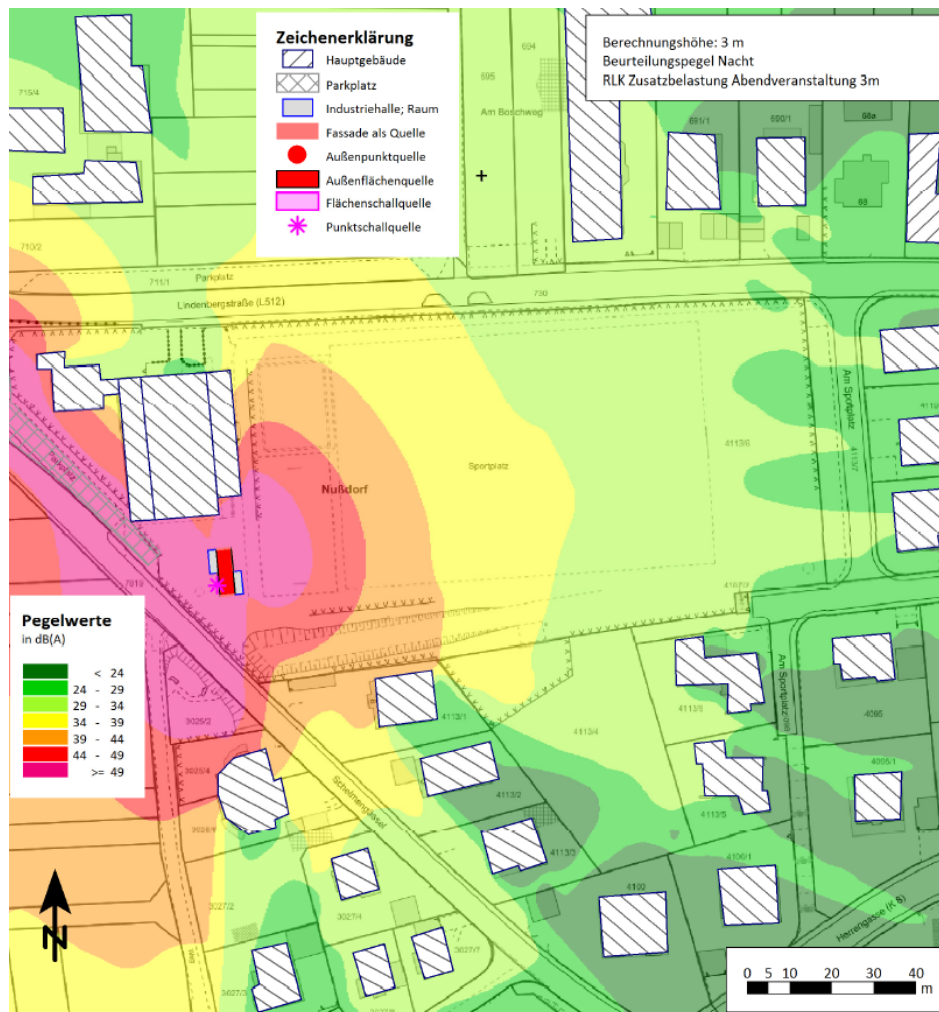


Abbildung 11: Rasterlärmkarte für Szenario 3: Veranstaltung abends, Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum in 3 m über Grund



Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben sich aus der Bebauung nicht.

Klima

Durch die neue Bebauung wird weitere Fläche versiegelt, was ein größeres Aufheizen zur Folge hat. Durch die relativ klein gefasste überbaubare Fläche im südlichen Bereich, ist jedoch nicht mit einer Dimension der Neuversiegelung zu rechnen, die negative Auswirkungen hinsichtlich des Lokalklimas über den unmittelbaren Nahbereich hinaus aufweist. Ebenso wird der für die Kühlung der südwestlichen Siedlungsbereiche Nußdorfs wesentliche Kaltluftstrom, durch das geringe zulässige Maß der Bebauung nicht beeinträchtigt. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume werden durch das Vorhaben nicht gefährdet und können so weiterhin Verdunstungskälte an die Luft abgeben sowie Teile der Rasen- und Asphaltfläche weiterhin verschatten.

Orts- und Landschaftsbild

Der Neubau verortet sich südlich der Sporthalle und orientiert sich bei der Gestaltung an der Umgebung. Die östliche Baugrenze nimmt dabei die Bauflucht der Sporthalle auf.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des besonders schützenswerten Ortskerns, dennoch wird mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Orientierung an der aufgelockerten, umgebenden Bebauung am Ortsrand gewährleistet. Der Neubau kann einen weiteren Beitrag zu einem attraktiven Ortsrand leisten.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

6.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Arten- und Naturschutz, Landschaftspflege

Durch das Vorhaben gehen Teile der Rasenfläche verloren. Wertvolle Strukturen sind jedoch nicht betroffen. Als Brut- und Lebensraum für besonders geschützte Arten kommt die Fläche nicht in Betracht, wohingegen sie als Nahrungssuchraum für die Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden kann. Durch die Planung bleibt jedoch ein großer Teil der Rasenfläche erhalten, sodass diese als Ausgleichsraum für die Nahrungssuche fungieren kann.

Die großkronigen Laubbäume im nördlichen Teilbereich sowie im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind nicht von dem Vorhaben betroffen, wodurch der Hauptteil der prägenden Grünstrukturen am Ortsrand erhalten wird.

Der Dachüberstand der Turnhalle ist potenzieller Lebensraum für geschützte Arten, der durch die vorliegende Planung jedoch nicht zerstört wird. Zur Vermeidung der Störung der potenziell vorkommenden Arten sind entsprechende, den Neubau begleitende Maßnahmen vorzusehen.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Dieser Eindruck wird durch eine Bestandsaufnahme vor Ort im Juni 2020 bestätigt.

6.3 Schutzgüter Boden, Geologie und Wasser

Durch die Umsetzung der Planung wird ein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird, was mit dem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen verbunden ist. Mit einem höheren Versiegelungsgrad geht auch ein höherer Abfluss von Niederschlagswasser einher. Aufgrund der immer häufiger vorkommenden Starkregenereignisse ist es ein Ziel der Stadt Landau in der Pfalz bei der Neuausweisung und Nutzungsänderung von Bauflächen die eine Vermeidung und Minimierung von Niederschlagswasser-Abflüssen anzustreben.

Die begrenzte Versiegelung der Fläche trägt dazu bei, mögliche Abflussspitzen zu verringern. Um den Eingriff möglichst gering zu halten, wird die überbaubare Fläche auf ein Maß begrenzt, welches eine ressourcenschonend orientierte Nutzung ermöglicht und gleichzeitig möglichst viel Fläche unversiegelt belässt, sodass unter anderem die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes nur geringfügig beeinträchtigt wird. Positiv hinsichtlich der Grundwasserneubildung ist die Festsetzung von wasserdurchlässiger Belägen für Wege und Zufahrten zu bewerten. Darüber hinaus kann der durch die Nutzung ausgelöste Stellplatzbedarf auf den vorhandenen, bereits versiegelten Flächen gedeckt werden.

6.4 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Somit sind keine Auswirkungen auf diese zu erwarten. Werden im Rahmen von Erdarbeiten im

entsprechenden Plangebiet Kultur- und Sachgüter gefunden, ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe zu informieren.

6.5 Wechselwirkungen

Unter den Schutzgütern können Wechselwirkungen eintreten, welche jedoch nicht bzw. nicht wesentlich über die bereits genannten Beeinträchtigungen hinausgehen. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Klima/Luft und Mensch näher zu betrachten. Durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen wird das Lokalklima beeinträchtigt, was wiederum Auswirkungen auf die thermische Belastung haben kann. Es wurde jedoch bereits herausgestellt, dass die zusätzliche Versiegelung keine negativen Auswirkungen über den unmittelbaren Nahbereich hinaus aufweist und somit die umgebende Wohnbevölkerung nicht oder nur unwesentlich von den lokalklimatischen Auswirkungen betroffen ist.

Ebenfalls besteht durch die zusätzliche Versiegelung eine enge Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, die im Kapitel 6.3 ausreichend beleuchtet wurde.

7 Planumsetzung

7.1 Ausgleichsmaßnahmen

Im Verfahren nach §13a BauGB sind ein Umweltbericht, eine Umweltprüfung und die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

7.2 Bodenordnung

Die betroffenen Flurstücke sind im Besitz der Stadt Landau. Bodenordnende Maßnahmen sind daher für die Umsetzung der Planung nicht notwendig.

7.3 Monitoring

Im Verfahren nach §13 a BauGB i. V. m. §13 BauGB ist im vereinfachten Verfahren § 4c (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden. Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.

7.4 Kosten und Finanzierung

Gemäß §2a BauGB gehören zu den Auswirkungen des Bebauungsplans auch die finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde.

Die jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplans lösen keine unmittelbaren Kosten (z.B. durch Entschädigungs- oder Übernahmeverlangen) aus. Über einen längeren Zeitraum verteilt entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Aufwendungen zur Herstellung der Gemeinbedarfseinrichtung „Vereins- und Gemeinschaftsgebäude“. Auf der Grundlage einer ersten Schätzung ergeben sich Kosten für den Bau des Gebäudes in einer Höhe von rund 163.000 Euro. Im Rahmen des durch das rheinland-pfälzische Ministerium des Innern und für Sport geförderte Modellprojekt „Kommune der Zukunft“ werden 60 % der Baukosten bezuschusst. Die übrigen Baukosten werden vom Eigenbetrieb Gebäudemanagement Landau getragen.