

BEBAUUNGSPLAN

"FREIZEITGELÄNDE ÖSTLICH DER L 526"

DER STADT FREINSHEIM

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich des Bebauungsplans
4. Bestandssituation
5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung
6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz
9. Kosten der Erschließung
10. Empfehlungen und Hinweise

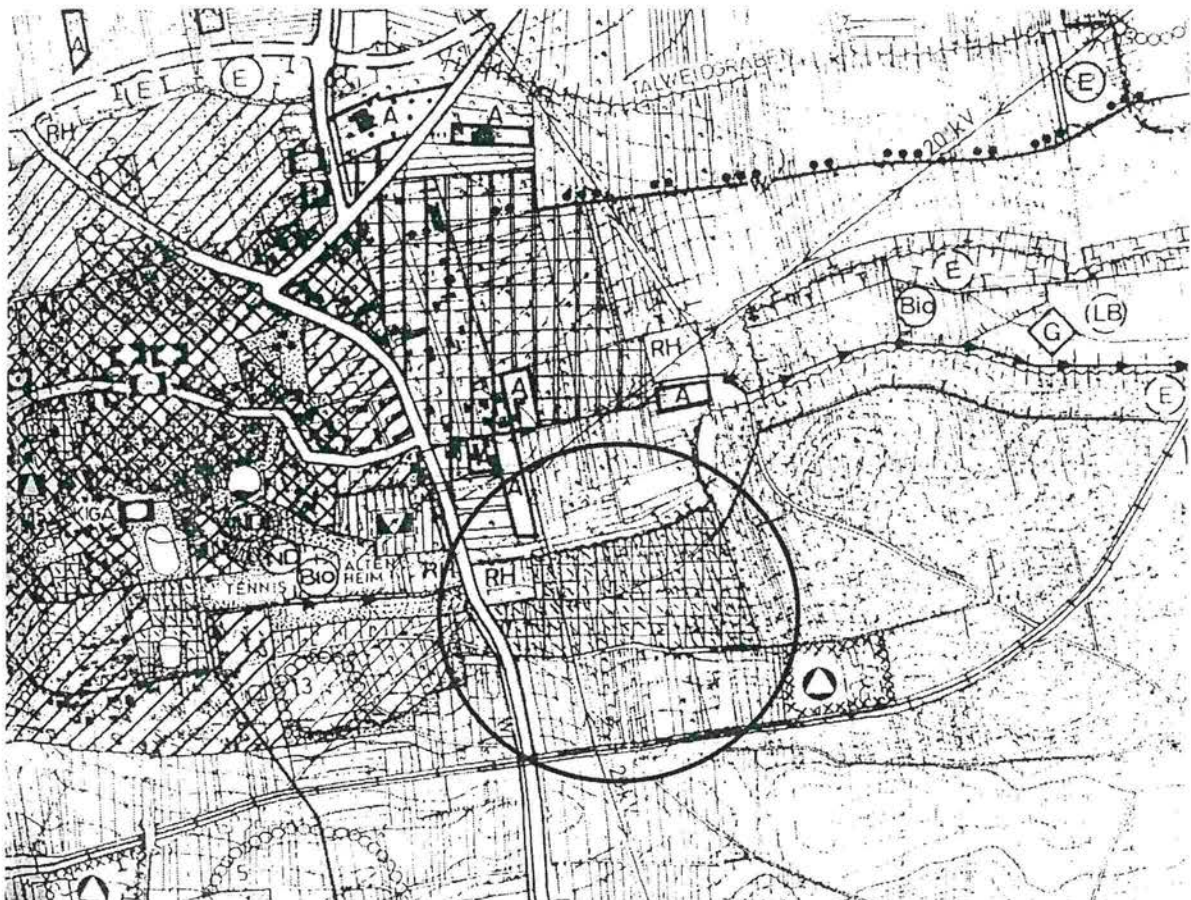
1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Freinsheim beabsichtigt, einen südöstlich der Stadt gelegenen Bereich mit Gartennutzung, Tierhaltung, Obstanbau, Ackerflächen und Brachen, der sich in den letzten Jahren völlig ungeordnet entwickelt hat, städtebaulich zu ordnen.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Stadt Freinsheim daher am 27.06.1999 den Beschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für das Gebiet „Freizeitgelände östlich der L 526“.

2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Das mit diesem Bebauungsplan überplante Gebiet ist zum Großteil im Flächennutzungsplan III der Verbandsgemeinde Freinsheim von 1999 als Grünfläche mit der Kennzeichnung „Hausgärten Grabeland“ dargestellt. Im Nordwesten des Gebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das im funktionalen Zusammenhang mit dem westlich der L 526 bestehenden Rückhaltebecken steht.



Von Nord nach Süd wird das Plangebiet von einer 20-kV-Leitung überspannt, die parallel zur L 526 verläuft. Östlich angrenzend befindet sich eine Aufforstungs-

fläche, die nach der Fortschreibung (Änderung Nr. F1) des Flächennutzungsplanes (Flächennutzungsplan IV) vom Juni 2003 als Kompensationsfläche dienen soll und die eine geplante Erweiterung des Naherholungsgebietes „Ludwigshain“ darstellt. Westlich der L 526 schließt eine Wohnbaufläche an, die - im Flächennutzungsplan noch als geplant dargestellt - mittlerweile bebaut ist. Nördlich davon zeigt der Plan neben dem bereits genannten Regenrückhaltebecken eine Biotopfläche nach § 24 Landespflegegesetz sowie eine Sonderbaufläche für ein geplantes Altenwohnheim.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im Westen durch die L 526 begrenzt. Ein Wirtschaftsweg, der Bestandteil des Plangebietes ist, bildet die südliche Grenze des Geltungsbereiches. Die Flurstücksgrenzen zwischen den Flurstücken 4790 und 4791 bzw. 4790/3 und 4791 stellen den östlichen Rand des Geltungsbereiches des Plangebietes dar. Im Norden bildet der südlich Rand des Fuchsbach zu einem großen Teil die Plangebietsgrenze, im westlichen Teil sind noch weitere Flurstücke nördlich des Fuchsbaches in den Geltungsbereich einbezogen worden (Fahrweg und Flurstücke bis zum nächsten nördlich angrenzenden Fahrweg).





4. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt südöstlich der Stadt Freinsheim und umfasst eine Fläche von ca. 6,9 ha. Östlich wird das Gebiet durch die L 526 begrenzt, im Norden z.T. durch den Fuchsbach. Im Plangebiet befinden sich neben einem Regenrückhaltebecken Freizeitgrundstücke, die eine willkürliche Mischung von Gartenanlagen, Koppeln, Obstwiesen, Acker- und Brachflächen aufweisen. Im gesamten Gebiet verteilt wurden kleine Ställe, Schuppen und Gartenhäuser errichtet, die jedoch keine einheitliche Struktur erkennen lassen. Die Freizeitgrundstücke sind i.d.R. schmal geschnitten und weisen einer Länge bis zu 150 m auf, wobei auch mehrere Flurstücke zu großen, zusammenhängenden Grundstücken verbunden wurden. Die Grundstücke werden durch einen mittig durch das Gebiet, von Ost nach West verlaufenden, unbefestigten Wirtschaftsweg erschlossen. Insgesamt vermittelt das Plangebiet einen ungeordneten Eindruck. Es wird in Nord-Süd-Richtung von einer 20-kV-Leitung überspannt.

Randnutzungen

Nach Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen (u.a. Erwerbsobstbau) an das Gebiet an. Nach Westen hin, auf der gegenüberliegenden Seite der L 526, befindet sich das Wohnbaugebiet „In den Bohngärten“.

Äußere Erschließung des Gebiets

Die Fläche ist über einen größtenteils unbefestigten Wirtschaftsweg an die L 526 (Verbindung zwischen Freinsheim und Erpolzheim) angeschlossen. Für Fußgänger und Radfahrer ist das Gebiet gut über unbefestigte Wege von der Stadt aus zu erreichen. Zusätzlich schließen die vorhandenen Wirtschaftswege an ein überörtliches Wanderwegenetz (u.a. Richtung Naherholungsgebiet Ludwigshain, Weisenheim am Sand) an.

Topographie

Das Gelände fällt leicht von West nach Ost und liegt ca. 100-119 m ü NN. Nach Süden schließt das Gelände zum südlichen Wirtschaftsweg mit einer steilen Böschung ab. Im Norden befinden sich die tiefsten Geländepunkte im Bereich des Fuchsbachbettes.

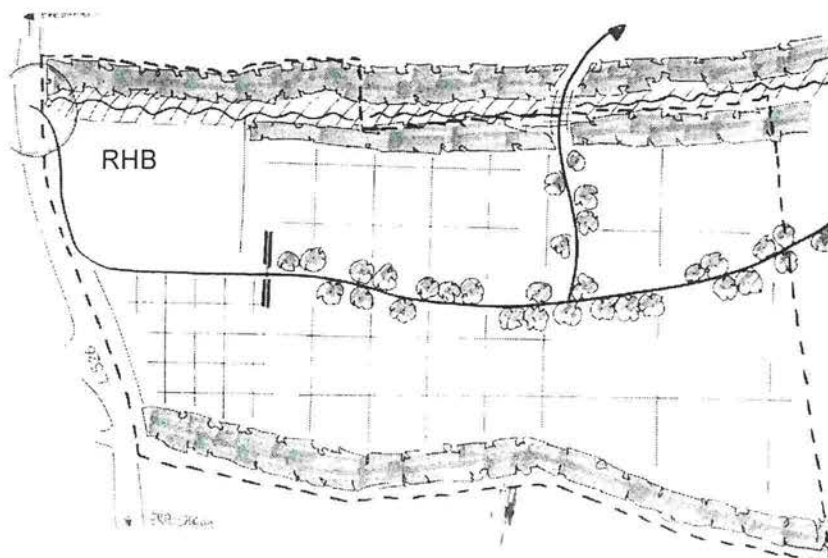
5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Grundsätzliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Bestand zu ordnen und eine geregelte Entwicklung des Gebietes in der Zukunft zu sichern. Zusätzlich soll eine Kleingartenanlage in das Gebiet integriert werden, um weiteren Bürgern von Freinsheim die Möglichkeit eines kleinen Gartens zu bieten.

Aus planerischer Sicht soll der Kfz-Verkehr weitestgehend aus dem Gebiet herausgehalten werden. Dies begründet sich nicht zuletzt durch die schwierige Einmündungssituation des Wirtschaftsweges auf die L 526, die durch einen spitzen Einmündungswinkel und die Sichtschwierigkeiten durch die erhöhte Straßenführung über den Fuchsbach entsteht. Da durch die geplante Umstrukturierung des Gebietes aber von keiner höheren Befahrung des Kreuzungsbereiches auszugehen ist, soll die Zufahrt wie bisher erhalten bleiben. Sollte sich im Laufe der Zeit wider Erwarten doch ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen entwickeln, ist der Einmündungsbereich entsprechend auszubauen.

Eine übermäßige Befahrung des unbefestigten Wirtschaftsweges ist zu vermeiden. Erste Überlegungen sahen daher eine Nutzungskonzentration am Gebietseingang vor (z.B. Kleingartenanlage) - mit abnehmender Nutzungsdichte nach Osten hin. Entsprechend wurde angedacht, die östlichen Bereiche für den motorisierten Verkehr zu sperren und einen eingegrünteten Fuß- und Radweg anzulegen, der einen direkten Anschluss an den nördlich verlaufenden überörtlichen Wanderweg erhalten soll.

Zur Abgrenzung und Eingrünung des Gebietes sind im Osten und Süden Pflanzstreifen vorgesehen, die zusammen mit den Renaturierungsmaßnahmen am Fuchsbach auch als Ausgleichsmaßnahmen der im Gebiet zu erwartenden Eingriffe herangezogen werden können.



Bei der Betrachtung der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und einer Befragung der Eigentümer bezüglich Ihrer Bereitschaft zum Verkauf bzw. zur Eingabe der Grundstücke in ein Umlegungsverfahren wurde deutlich, dass sich die geplante Kleingartenanlage nur im südöstlichen Bereich realisieren lassen wird. Eine nutzungsmäßige Umstrukturierung des Gebietes und eine durchgehende Befahrbarkeit des Wirtschaftsweges wurden daher notwendig.

Ökologische Belange werden umfassend in diesem Bauleitplanverfahren abgehandelt. Generell soll der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Ein entsprechender Landespflegerischer Planungsbeitrag wurde daher im Zuge des Verfahrens erstellt.

6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen Begründung und Abwägung

6.1 Verkehrerschließung / Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Anbindung des Wirtschaftsweges an die L 526. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über den vorhandenen, unbefestigten Wirtschaftsweg, der in seinem Zustand belassen werden soll oder mit einem wasserdurchlässigen Belag erstellt werden kann, um eine zusätzliche Versiegelung soweit wie möglich zu vermeiden. Der Verlauf des Wirtschaftsweges wurde in den Bereichen, in denen die Bereitschaft der Eigentümer für Verkauf oder Umlegung vorhanden ist, auf 5,00 m verbreitert, um eine bessere Befahrbarkeit zu gewährleisten. Der mit motorisiertem Verkehr befahrbare Weg endet im Bereich der geplanten Kleingartenanlage. Die hier vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätze und die Einmündung des Erschließungsweg der Kleingärten sind so ausgestaltet, dass durch die entstehende Verbreiterung des Wirtschaftsweges ein Wenden für Pkws möglich ist.

Neben diesem Stellplatzangebot für die Inhaber der Kleingärten besteht für die sonstigen Grundstückseigentümer die Möglichkeit, Stellplätze im Bereich der im Plan ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze vorzusehen. Die Anlage von Stellplatzflächen in den hinteren Grundstücksbereichen soll somit unterbunden werden. Zusätzlich wird eine dem Gebiet zugeordnete Stellplatzfläche am Gebietsanfang angeboten, die von den privaten Grundstückseigentümern genutzt werden kann.

Garagen und Carports sind im ganzen Geltungsbereich unzulässig. Sie entsprechen nicht der Struktur von Freizeitgrundstücken, die nur temporär angefahren werden.

6.2 Technische Infrastruktur

Im Geltungsbereich sind ausschließlich Gartenlauben und Nebenanlagen ohne Feuerstätten bzw. Wohn- und Aufenthaltsräumen zulässig. Eine technische Infrastruktur, wie sie in einem Baugebiet erstellt werden muss (Energie- und Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung), ist hier nicht erforderlich. Zur Bewässerung der privaten Grundstücksflächen besteht – im Rahmen der gesetzlichen Regelungen – die Möglichkeit, Brunnen zu bohren.

Oberflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser soll innerhalb der privaten Grundstücksfläche zurückgehalten, verdunstet, breitflächig versickert bzw. zur Gartenbewässerung benutzt werden. Gegebenenfalls ist die Eignung der Grundstücke in Bezug auf ihre Versickerungsfähigkeit mittels eines Bodengutachtens nachzuweisen. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Fuchsbach ist nicht erlaubt.

Es könnten technische Einrichtungen zur Oberflächenwasserrückhaltung hergestellt werden. Einerseits ist dies in Form von Mulden- und Rigolensystemen und andererseits durch die Herstellung von Zisternen oder Sickerschächten (wasserrechtliche Genehmigung notwendig) möglich.

Der Wirtschaftsweg im Süden des Gebietes soll über eine mitgeführte Rinne entwässert werden. Durch den natürlichen Verlauf des Geländes wird das anfallende Niederschlagswasser nach Osten abgeleitet und südlich der Kleingartenanlage in der dafür vorgesehenen Fläche (Fläche für die Wasserwirtschaft – Versickerungsmulde) zur Versickerung gebracht.

Abfall / Altlasten

Nach Aussage der SGD Süd können sich im Plangebiet Altstandorte befinden. Weitere Altlasten sind im Bereich der überplanten Fläche nicht bekannt. Sollten im Rahmen der weiteren Nutzung des Gebiets Altlasten zutage treten, so ist dies unverzüglich den zuständigen Behörden mitzuteilen.

6.3 Gebietsart

Als Art der baulichen Nutzung wurde die Gebietsart Sondergebiet (SO) festgesetzt. Das Sondergebiet wurde in drei Bereiche unterschiedlicher Ausrichtung unterteilt. Das Sondergebiet 1 (SO1 = Bereich A) beinhaltet die Zweckbestimmung „Dauerkleingärten i.S. des Bundeskleingartengesetzes“. Für das Sondergebiet 2 (SO2 = Bereich B) wurde die Zweckbestimmung „Private Gartengrundstücke“, für das Sondergebiet 3 (SO 3 = Bereich C) die Zweckbestimmung „Freizeitgrundstücke mit

der Möglichkeit der Tierhaltung“ festgesetzt. Der Bereich D markiert privat Gartengrundstücke, die künftig entfallen sollen.

6.4 Bauliche Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll in den Bereichen A und B durch die dem BKleingG entsprechende Festsetzung, nur Gartenlauben bis zu einer Größe von maximal 24 qm Grundfläche einschließlich eines überdachten Freisitzes zuzulassen, eingegrenzt werden. Dies entspricht dem maximalen Nutzungsmaß nach dem Bundeskleingartengesetz und wurde für den Bereich der Privatgärten übernommen. Im Bereich C sind entsprechend der Zweckbestimmung zusätzlich zu den Gartenlauben (entsprechend den Bereichen A und B) Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung bis zu einer maximalen Grundfläche von 26 qm und einer maximalen Firsthöhe von 4,00 m erlaubt, so dass eine übermäßige Bebauung mit Ställen oder Schuppen vermieden werden kann. Prinzipiell sind Unterkellerungen, Feuerstätten, Wohn- und Aufenthaltsräume unzulässig, um den Charakter des Gebietes zu wahren.

Bauweise / Grundstücksgröße

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt. Auf die Möglichkeiten der evtl. tatsächlich entstehenden Bebauung wurden die Entscheidungsträger hingewiesen. Eine Regelung der Grundstücksgrößen wird lediglich im Bereich A (Kleingartenanlage) festgesetzt. Die Kleingärten sollen mindestens 200 qm groß sein, um eine gärtnerische Nutzung zu ermöglichen. Das Maximalmaß von 400 qm entspricht den gesetzlichen Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (§ 3 BKleingG – Kleingarten und Gartenlauben).

Nebenanlagen

Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen wurden zum einen über die Anordnung der Fläche für Nebenanlagen getroffen. Planerisches Ziel hierbei ist, die Nebengebäude entlang des Wirtschaftsweges anzuordnen, um die hinteren Grundstücksbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten. Zum anderen wurden ausdrücklich grenzständige Nebengebäude ausgeschlossen, um zusammenhängende Bauten und damit eine durchgehende Bebauung entlang des Hauptweges zu vermeiden. Diese Festsetzung unterstützt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Wohn- und Bauwägen werden im gesamten Gebiet ausgeschlossen. Dies soll zu einem geordneten Eindruck des Gebietes beitragen und eine über die gelegentliche Freizeitnutzung hinausgehende Wohnnutzung der Grundstücke verhindern.

6.5 Bauliche Gestalt

Die Festsetzungen sind so gefasst, dass die Nebenanlagen optisch nicht wesentlich hervortreten und der Charakter des Gebietes als Fläche für die Freizeitgestaltung erhalten bleibt. Es wurde daher eine zurückhaltende Gestaltung mit im Wesentlichen Holzkonstruktionen festgeschrieben.

6.6 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Für das Gebiet sind unterschiedliche Festsetzungen getroffen, um den zu erwartenden Eingriff möglichst gering zu halten und eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten. Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten sind nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zulässig, um die Versiegelung möglichst gering zu halten.

Entlang des Fuchsbaches sollen im Rahmen der Gewässerrenaturierung im Bereich der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses die Böschungsbereiche abgeflacht und Initialbögen angelegt werden. Durch die Renaturierung des Fuchsbaches mit angrenzenden Flächen wird neuer hochwertiger Lebensraum für die Fauna und Flora im Plangebiet geschaffen.

Die genauen Argumentationen sind im Landespflegerischen Planungsbeitrag geführt und können dort nachgelesen werden. Der Landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung (siehe Anhang).

6.7 Ornithologische Aspekte

Aufgrund mehrerer Hinweise auf die Lage des Plangebietes in einem Vogelschutzgebiet europäischer Bedeutung im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein ornithologisches Gutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planungen des Bebauungsplanes generell keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die zwischenzeitlich auf privaten Grundstücken gewachsenen Gehölzstrukturen entlang des Wirtschaftsweges sollten jedoch gesichert werden, da diese den Vögeln zum Passieren des Weges als „Trittsteine“ dienen. Diese Forderung wurde in der Planzeichnung umgesetzt („Bäume und Sträucher zum Erhalt“).

Das ornithologische Gutachten ist Bestandteil der Begründung (siehe Anhang).

Auch bei der Ausgestaltung der zulässigen Einfriedungen wurden ornithologische Aspekte berücksichtigt. So sind geschlossene Einfriedungen unzulässig, da sie im Vogelschutzgebiet nicht geeignet sind.

7. Bodenordnung

Es ist beabsichtigt, eine gesetzliche Bodenordnung durchzuführen.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 68.585	m ²	(100 %)
Verkehrsfläche	ca. 4.650	m ²	(6,8 %)
davon versiegelt	ca. 800	m ²	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz.....	ca. 6.300	m ²	(9,2%)
private Grundstücksflächen	ca. 52.000	m ²	(75,8%)

9. Kosten der Erschließung

Eine qualifizierte Erschließung des Gebietes ist nicht geplant.

Kosten entstehen für die Ausweitungen des Hauptweges einschließlich der Park- und Wendebereiche, für die Erstellung des Fußweges nach Norden sowie für den Erschließungsweg der Kleingartenanlage.

Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Flächen für die Wasserwirtschaft und sonstige öffentliche Maßnahmen sind hierbei nicht berücksichtigt,

10. Empfehlungen und Hinweise

Hinweise

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggfs. Ausgleichsmaßnahmen sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18195 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes zu beachten. Bei der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sind die Vorgaben des Broschüre „Leitfaden flächenhafte Niederschlagsversickerung: Handlungsempfehlungen für Planer, Ingenieure, Architekten, Bauherren und Behörden“ zu berücksichtigen. Die Anforderungen der DIN 1054, 4020, 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Es können sich im Gebiet Altstandorte befinden.

Verschmutzungen der L 526 sind zu vermeiden bzw. unverzüglich vom Verursacher zu beseitigen.



Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle unverändert zu lassen und sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Dies entbindet die Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den planführenden Firmen, entsprechend den Anforderungen der archäologischen Forschungen durchgeführt werden können.

Empfehlungen

Die nachbarrechtlichen Belange sind vor der Pflanzung zu berücksichtigen und zu prüfen.

Die Pflanzungen sind über mindestens 3 Jahre zu pflegen und insbesondere zu bewässern.

Es wird empfohlen, die Gärten in den Bereichen A und B als arten –und strukturreiche Zier- und Nutzgärten mit standortgerechten heimischen Pflanzenarten unter Verzicht auf Mineraldünger und chemische Pflanzenschutzmittel anzulegen.

Im Bereich der im Plan dargestellten Leitung und in deren Schutzstreifen sind die Bestimmungen und Vorgaben der zuständigen Versorgungsträger einzuhalten.

**Erstellt im Auftrag der STADT FREINSHEIM
Frankenthal, im Juli 2006/S176/bg060718**



Matthias Braun, Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen
Tel.: 06233-366566 u. 0621-6579266, Fax: 06233-366567