

Stadt Landau in der Pfalz

**Bebauungsplan
„MH 3, Im Frohnacker - 1. Teiländerung“**

BEGRÜNDUNG

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: Mai 2019



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Bearbeitung: Maximilian Render

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Inhaltsübersicht

TEIL A PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL.....	4
TEIL B GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNG.....	5
TEIL C PLANUNGSVERFAHREN.....	7
TEIL D RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
1.1 Bauplanungsrechtliche Situation	8
1.2 Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit.....	8
1.3 Raumordnerische und sonstige planerische Vorgaben	8
1.4 Landesentwicklungsprogramm IV.....	9
1.5 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020.....	9
1.6 Flächennutzungsplan	10
1.7 Schutzgebiete	11
TEIL E BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER BESTANDSSITUATION UND DARAUS ABGELEITETE PLANUNGSZIELE.....	13
1.1 Vorhandene Nutzungen.....	13
1.2 Vorhandene Situation von Natur und Landschaftsbild	14
1.3 Vorhandene Erschließung	19
1.4 Vorhandene Lärmsituation	20
TEIL F STÄDTEBAULICHES KONZEPT	21
1.1 Bauliche Nutzung	21
1.2 Erschließung und technische Infrastruktur	27
1.3 Stadt- und Landschaftsbild und Naturhaushalt.....	29
TEIL G STÄDTEBAULICHE ZAHLEN	29
1.1 Flächenbilanz	29
TEIL H PLANUMSETZUNG.....	29
1.1 Ausgleichsmaßnahmen.....	30
1.2 Bodenordnung.....	30
1.3 Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung in Bezug zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „MH 3, Im Frohnacker“	5
Abbildung 2:	Geltungsbereich Bebauungsplan „MH 3, Im Frohnacker - 1. Teiländerung“	6
Abbildung 3:	Luftbild des Geltungsbereichs 2018	7
Abbildung 4:	LEP IV – Zentrale Orte.....	9
Abbildung 5:	Darstellung im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte)	10
Abbildung 6:	Darstellung im Flächennutzungsplan 2010.....	11

Teil A Planungsanlass und Planungsziel

Mörzheim ist eines der acht Stadtdörfer der Stadt Landau in der Pfalz. Das Dorf liegt südwestlich der Kernstadt und hat rund 1.200 Einwohner.

Dem im Baugesetzbuch verankerten städtebaulichen Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ entsprechend, sollen in den kommenden Jahren im Rahmen der Initiative „Landau baut Zukunft“ ältere Bebauungspläne sukzessive auf Nachverdichtungspotenziale überprüft und überarbeitet werden. Das Ziel ist es, in Bestandsgebieten, die wenige Erweiterungsoptionen über den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan zulassen, eine angemessene städtebauliche Nachverdichtung bzw. eine zeitgemäße Erweiterung des Wohnraumangebots zu ermöglichen.

Daher soll mittels einer besseren Ausschöpfung von bestehenden Innenentwicklungspotentialen die Deckung des Wohnraumbedarfs in Landau der Pfalz weiter vorangetrieben werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist in der Kernstadt und den Stadtdörfern von insgesamt acht Bebauungsplänen auszugehen, die in den nächsten 5 – 10 Jahren kontinuierlich den veränderten Ausgangssituationen, Nachfragen seitens der Bewohner und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung angepasst werden können.

Zukünftig soll die intensivere Nutzung des Dachgeschosses in Teilbereichen des Bebauungsplans „MH 3, Im Frohnacker“ erleichtert werden. Einige Festsetzungen dieses Bebauungsplans verhindern eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum. Um das Ziel einer angemessenen Nachverdichtung im Bestand bei gleichzeitiger Wahrung der städtebaulichen und für Mörzheim angemessenen Bebauungsstruktur zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Konkret wird das Ziel verfolgt,

- die Zulässigkeit eines Kniestocks von 1,75 m bei 20 Grad geneigten Dächern
- die Zulässigkeit eines Kniestocks von 1,50 m bei 30 Grad geneigten Dächern und
- die Zulässigkeit von Dachaufbauten bei Dächern mit 20 Grad Dachneigung

zu ermöglichen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans sollen beibehalten werden, müssen aber auf die aktuell gültige Fassung der BauNVO (BauNVO 1990 – in der Fassung vom 21. November 2017) angepasst werden.

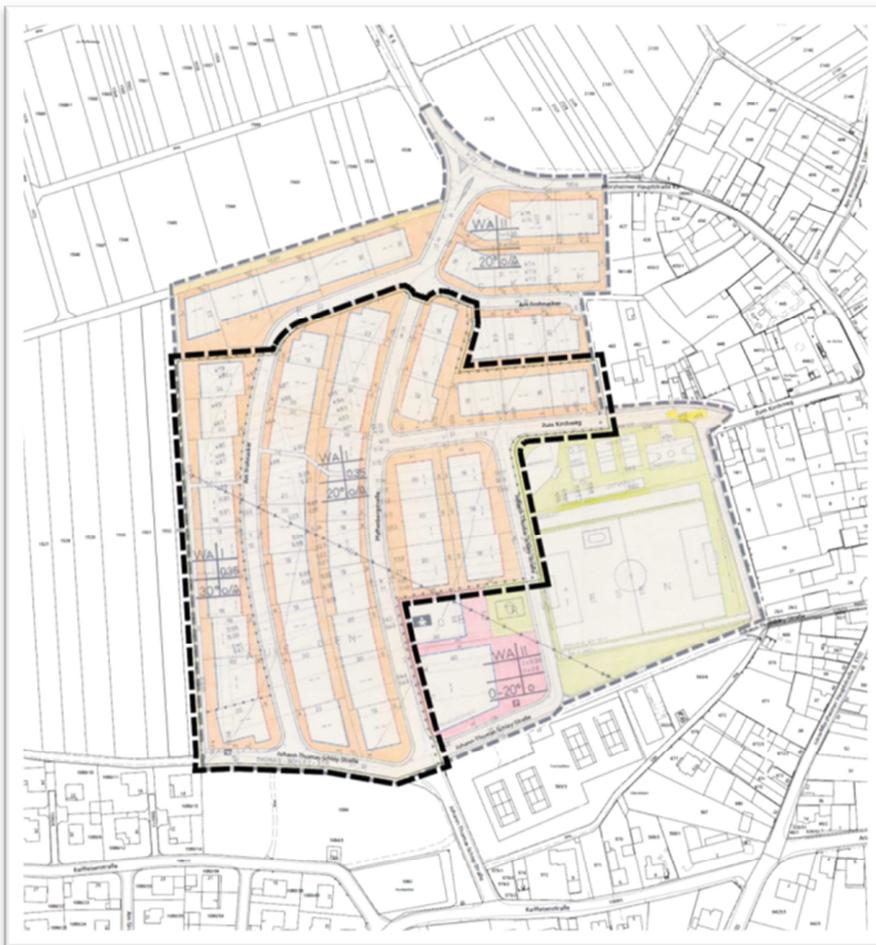
Die Bebauungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse und deren Nutzung als Wohnraum.

In der Vergangenheit mussten mehrfach Bauanträge abgelehnt werden, die beispielsweise die Errichtung eines Kniestocks oder die Ausbildung einer Gaube oder eines Zwerchgiebels zur besseren Nutzung des Dachgeschosses zum Ziel hatten. Durch solche Vorhaben waren die Grundzüge der Planung betroffen, sodass eine Befreiung vom Bebauungsplan nicht in Aussicht gestellt werden konnte.

Teil B Geltungsbereich und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Mörzheim im nordwestlichen Bereich des Stadtdorfes und umfasst dabei den westlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „MH3, Im Frohnacker“ (Abbildung 1). Im Norden wird das Gebiet von der Straße „Am Frohnacker“ begrenzt. Im Osten sowie Süden schließt die „Johann-Thomas-Schley-Straße“ den Geltungsbereich ab, wobei die Gemeinbedarfsfläche um die Kindertagesstätte „Wildtulpe“ vom Geltungsbereich ausgenommen ist. Im Westen grenzt die offene Landschaft mit Weinbergen an den Geltungsbereich an.

Abbildung 1: Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung in Bezug zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „MH 3, Im Frohnacker“



Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung kann der Abbildung 2 entnommen werden. Er umfasst mit einer Größe von insgesamt 4,02 ha die Flurstücke 561/6, 561/7, 561/8, 561/9, 561/11, 561/12, 561/13, 561/14, 561/15, 561/16, 561/18, 561/19, 561/20, 561/21, 561/22, 561/23, 561/24, 561/25, 561/26, 561/27, 561/28, 561/29, 561/30, 561/31, 561/32, 561/33, 561/34, 561/35, 561/36, 561/37, 561/50, 561/51, 561/52, 561/53, 561/54, 561/55, 561/57, 561/58, 561/59, 561/63, 561/64 und 561/65 sowie teilweise die Flurstücke 561/10, 561/17, 561/38, 561/66, 561/72 und 576/3 der Gemarkung Mörzheim.

Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan „MH 3, Im Frohnacker - 1. Teiländerung“



Das im westlichen Bereich von Mörzheim befindliche Plangebiet ist bereits entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit eingeschossigen Einfamilienhäusern vollständig bebaut und verkehrlich erschlossen. Baulücken sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt relativ plan in einer Höhe von 200,12 m NN bis 207,87 m NN.

Die nächstgelegene Grundschule Wollmesheimer Höhe befindet sich mit einer Entfernung von ca. 4 km am südwestlichen Rand der Landauer Kernstadt.

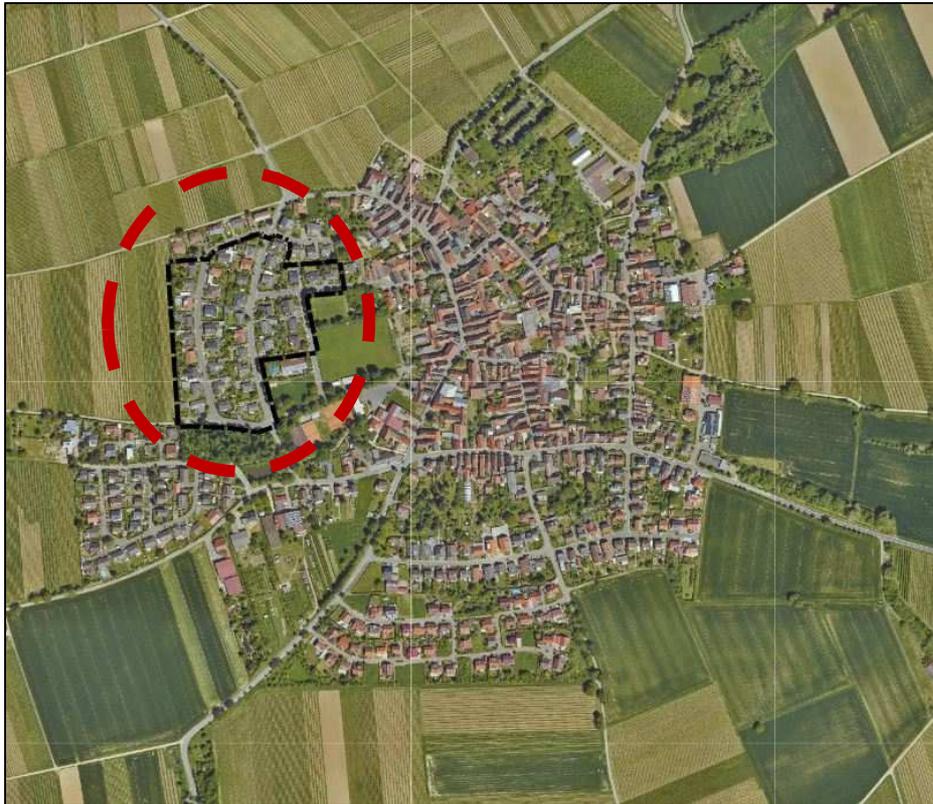
Die protestantische Kindertagesstätte „Wildtulpe“ liegt ebenso in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich wie der Mörzheimer Sportplatz.

Ebenfalls rund 400 m östlich des Plangebietes sind Bushaltestellen mit Anbindung an die Kernstadt und die Kommunen im Landkreis Südliche Weinstraße (Buslinie 540) zu erreichen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „MH 3, Im Frohnacker“ wird nur teilweise geändert, da im nördlichen Teilbereich bereits aktuell eine zweigeschossige Bauweise und damit verbunden eine intensivere Nutzung der Baustrukturen zulässig ist. Unter Wahrung

einer angemessenen Dichte für die dörflichen Strukturen und im Hinblick auf die Lage am Ortsrand erscheint eine weitere Verdichtung an dieser Stelle als nicht verträglich.

Abbildung 3: Luftbild des Geltungsbereichs 2018



Teil C Planungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz hat in seiner Sitzung am 28.08.2018 den Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans „MH 3, Im Frohnacker“ gefasst. Das Verfahren wird als „beschleunigtes Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB zur Förderung der Innenentwicklung durchgeführt, d.h. von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 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 § 13 a BauGB sind erfüllt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der die maßvolle Nachverdichtung eines bereits bestehenden Wohngebietes zum Ziel hat.

Teil D Rahmenbedingungen

1.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Für das Gebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „MH 3, Im Frohnacker“ mit Satzungsbeschluss vom 03.03.1972. Die Beurteilungsgrundlage der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher aktuell nach § 30 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die bestehenden Grünflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Sportplatz und Kindergarten) sind ebenfalls planungsrechtlich durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

In einem Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans ist lediglich eine eingeschossige Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,35 zulässig (auf Grundlage der BauNVO 1968). Im Bereich der vorliegenden Änderung ist neben einer Dachneigung von 20 Grad bzw. 30 Grad auch die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen pro Gebäude festgesetzt. In eingeschossigen Gebäuden sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Dachgauben sind lediglich bei Dächern mit 30 Neigung zulässig, bei Dächern mit 20 Grad Dachneigung sind diese ausgeschlossen. Eine Errichtung von Kniestöcken ist generell nicht zulässig.

1.2 Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit

Bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke in der Hand privater Eigentümer.

1.3 Raumordnerische und sonstige planerische Vorgaben

Der Bebauungsplan „MH 3, Im Frohnacker - 1. 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 aus dem Jahr 2014. 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 diesen Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen, d.h. der Bebauungsplan hat die Ziele zu konkretisieren und auszuformen; eine Überwindung oder ein Entgegenstehen ist nicht möglich.

Ziele der Landesplanung sind verbindliche Vorgaben, an welche sich dieser Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG anzupassen hat. Eine Verfeinerung und Ausdifferenzierung der Ziele der Raumordnung ist zwar möglich, ihre Überwindung im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB allerdings nicht. 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.

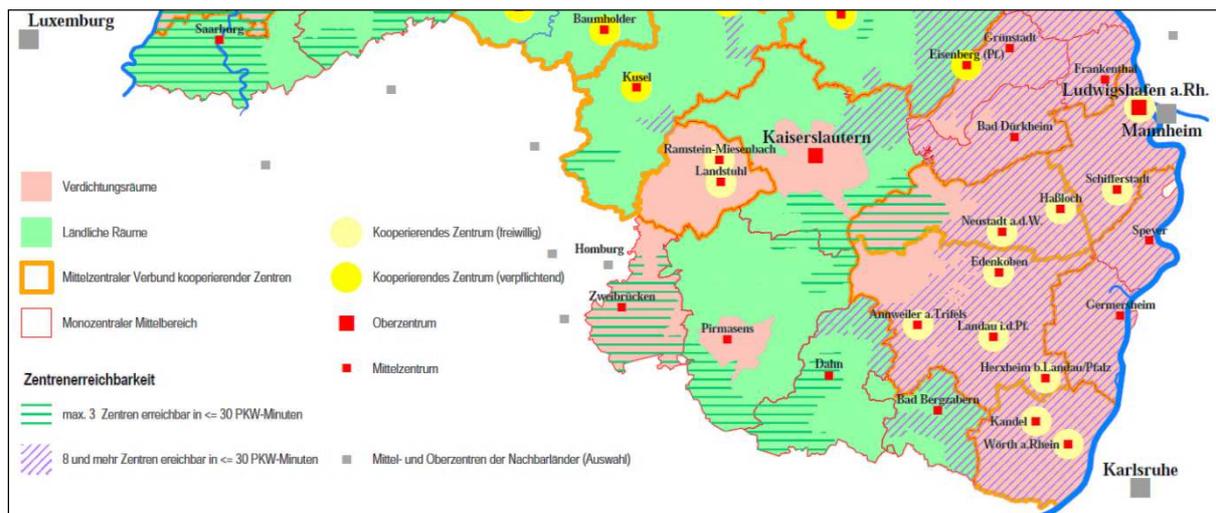
1.4 Landesentwicklungsprogramm IV

Im LEP IV sind verschiedene Siedlungsstruktureinheiten formuliert. Landau in der Pfalz gehört dem Typ „Verdichteter Raum“ 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 Naturpark Pfälzer Wald als Erholungsraum dargestellt und ist gleichzeitig Schwerpunkttraum für den Schutz des Freiraums.

Abbildung 4: LEP IV – Zentrale Orte



Ergebnis: Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

1.5 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.

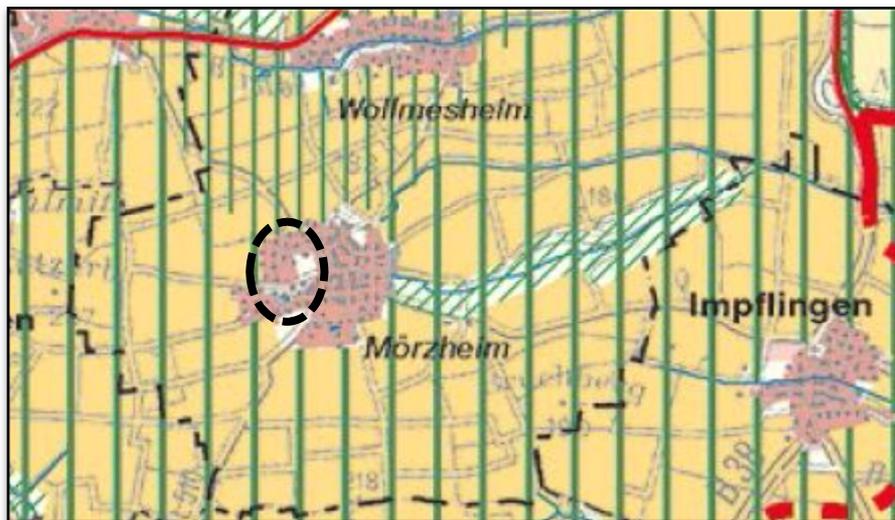
Landau ist Teil der großräumigen Entwicklungsachse (Pirmasens) - Annweiler am Trifels - Landau in der Pfalz - Kandel - Wörth am Rhein - (Karlsruhe) sowie Teil der regionalen

Entwicklungsbachse Landau in der Pfalz - Germersheim - (Waghäusel - Bad Schönborn) - Sinsheim - Waibstadt. Die Entwicklungsbachsen sollen das System der zentralen Orte der Metropolregion ergänzen und sind ein Planungsinstrument zur Sicherung, Ordnung und Steuerung der Siedlungsentwicklung.

Bei der Regionalen Freiraumstruktur sind Teile von Landau als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen. Nördlich von Mörzheim befindet sich zudem eine „Grünzäsur“. Östlich von Mörzheim ist ein „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ dargestellt.

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich von Mörzheim.

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



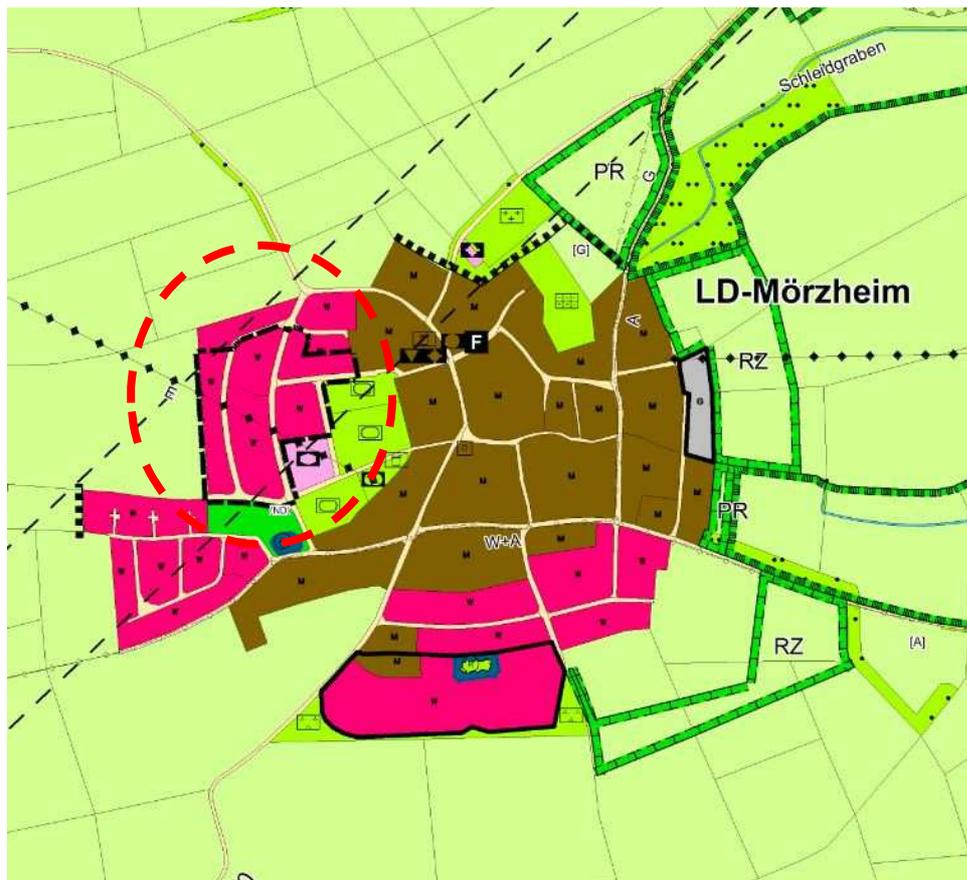
Ergebnis: Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des Einheitlichen Regionalplans.

1.6 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der aktuelle „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet bereits als „Wohnbauflächen“ dar. Der Flächennutzungsplan entspricht daher dem Bestand, ein paralleles Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich. Auch der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan 2030 sieht in diesem Bereich weiterhin Wohnbauflächen vor.

Abbildung 6: Darstellung im Flächennutzungsplan 2010



Ergebnis: Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Änderungen, Ergänzungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich.

1.7 Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Südlich des Geltungsbereiches grenzt das Naturdenkmal „Naturquellen, Hordtweiher und Pappelwald“ mit der Kennung ND-7313-178 an das Plangebiet an. Das Naturdenkmal ist seit 1968 als solches gesichert und befindet sich im Eigentum der Stadt Landau in der Pfalz. Als schützenswert ist in der Verordnung die Pappelanlage bezeichnet.

Der Geltungsbereich liegt in einem Gentechnikfreien Gebiet gemäß § 19 LNatSchG. Abweichend von § 35 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), sind in Naturschutzgebieten, Nationalparks und Natura 2000-Gebieten sowie

in einem Streifen von 3.000 Metern Breite um solche Schutzgebiete die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten.

Es liegt kein FFH-Schutzgebiet oder Vogelschutzgebiet im Geltungsbereich oder grenzt an diesen an, sodass Beeinträchtigungen plangebietsexterner bzw. entfernter Schutzgebiete ausgeschlossen werden können.

Wasserrechtliche Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Es wird darauf hingewiesen, sich im Planungsgebiet keine obertägig bekannten Westwall-Anlagen (Bestandteile des Flächendenkmals Westwall, das lt. §§ 2 und 4 Abs. 1 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt) befinden.

Das Planungsgebiet liegt in einer ehemaligen Kampfzone. Bei Ausschachtungsarbeiten können deshalb noch untertägig vorhandene Bauwerksreste und militärische Fundgegenstände aufgefunden werden. In diesem Fall ist die Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu benachrichtigen.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen, da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten.

Teil E Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

1.1 Vorhandene Nutzungen

1.1.1 Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung (vgl. TEIL A – Planungsanlass und Planungsziel) wird die geplante bauliche Nutzung im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, sowie im Hinblick auf den Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB abwägungsbeachtlich.

Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Nutzung erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

1.1.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits durch Wohnbebauung genutzte Fläche im Westen des Stadtdorfes Mörzheim. Das Plangebiet ist zurzeit vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut. Westlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Flächen in Form von Weinbergen an. Ein Wirtschaftsweg trennt die beiden Nutzungen voneinander ab. Im Süden wird das Plangebiet von der Johann-Thomas-Schley-Straße begrenzt. Das Plangebiet schließt sich im Norden und Osten an bestehende Siedlungsflächen im Stadtteil Mörzheim an.

Bei der angrenzenden Wohnbebauung handelt es sich um ein locker bebautes Wohngebiet mit Einzelhäusern und überwiegend zweigeschossiger Bauweise. Im östlichen Bereich ist zudem die protestantische Kindertagesstätte „Wildtulpe“ beheimatet sowie der Sportplatz des örtlichen Fußballvereins.

1.1.3 Abgeleitete Planungsziele

Ziel der Planung ist die Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen durch eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse als Wohnraum. Dies soll durch eine Lockerung der bisherigen Festsetzungen zu Gauben und Kniestöcken erfolgen. Durch die Realisierung des Bebauungsplans sind zukünftig Dachaufbauten bei 20 Grad (im WA2) und 30 Grad (im WA1) geneigten Dächern zulässig. Auch können Kniestöcke bei 20 Grad geneigten Dächern bis 1,75 m (WA2) und bei 30 Grad geneigten Dächern bis 1,50 m (WA1) zugelassen werden, um so die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zu erleichtern und attraktiver zu gestalten. Im Unterschied zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan soll mit der Bebauungsplanänderung zudem die

Möglichkeit geschaffen werden, eine dritte untergeordnete Wohneinheit pro Wohngebäude zuzulassen.

1.2 Vorhandene Situation von Natur und Landschaftsbild

1.2.1 Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die Überplanung des Gebietes und die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung (vgl. TEIL A – Planungsanlass und Planungsziel) wird die vorhandene Situation von Naturhaushalt und Landschaftsbild gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich.

Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

1.2.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ mit dem Ziel aus dem konkreten Zustand der Schutzgüter entsprechende Planungsziele abzuleiten. Eine numerische Bewertung der Schutzgüter und Teilflächen auf Grundlage des „Landauer Bewertungsrahmens zur Anwendung in der Bauleitplanung“ erscheint aufgrund des erheblichen Aufwandes nicht angemessen, da es sich um eine Planung gemäß § 13 a BauGB handelt, die kein Ausgleichserfordernis gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auslöst und daher keine numerische Bilanzierung des Eingriffs erfordert.

Siedlungsbild und Erholungseigenschaften

Das Plangebiet zeigt sich zum weit überwiegenden Teil als locker bebautes, begrüntes Wohngebiet mit einer Bebauung aus freistehenden Einzelhäusern. Die bestehende Bebauung ist sowohl in Bezug auf das Bauvolumen als auch auf die Gebäudekubatur sehr homogen, da der derzeit gültige Bebauungsplan „MH3, Im Frohnacker“ entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten enthält.

Die Bebauung weist durchweg eine eingeschossige Bauweise auf. Westlich der Straße „Am Frohnacker“ sind die Gebäude mit Ausnahme des südlichsten Wohnhauses in traufständiger Bauweise errichtet, östlich der Straße sind die Gebäude mit giebelständigem Dach gebaut. Bei den Gebäuden westlich der Pfaffenbergstraße wechselt die Anordnung der Dachformen im Verlauf von Nord nach Süd. Im Kreuzungsbereich zur Johann-Thomas-Schley-Straße bzw. zur Straße „Am Frohnacker“ sind die jeweils ersten drei Gebäude mit giebelständigem Dach errichtet, alle weiteren Gebäude weisen eine traufständige Bauweise auf. Östlich der Pfaffenbergstraße sind

alle Gebäude mit traufständigem Dach errichtet. Ebenso die Bebauung an der Straße „Zum Kirchweg“ sowie an der Johann-Thomas-Schley-Straße im Osten des Plangebiets.

Die Bebauung schafft im Allgemeinen eine sehr homogene Bebauungsstruktur, die durch die Festsetzung einer Baulinie parallel zu den Erschließungsstraßen im rechtskräftigen Bebauungsplan weiter verstärkt wird. Alle Gebäude sind mit einem Abstand von 3,0 m bis 6,0 m zur Straße errichtet. Die Baulinie verspringt im Straßenverlauf nur geringfügig.

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden. Somit weist das Plangebiet selbst keine Funktion für die Naherholung auf. Die direkt angrenzende freie Landschaft, der Hordtweiher südlich des Plangebietes sowie der Sportplatz und der historische Ortskern von Mörzheim sind jedoch fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

Boden

Gemäß der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist im Plangebiet Tschernosem-Parabraunerden und Kalktschernoseme aus Löss als natürlich anstehender Boden zu erwarten.

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

Hinweise auf wesentliche schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten liegen der Stadt Landau in der Pfalz derzeit nicht vor und sind aufgrund der vorhandenen Nutzung (Wohnnutzung) auch nicht zu erwarten. Eine detailliertere Bodenuntersuchung hat nicht stattgefunden und erscheint ohne weitere Verdachtsmomente im Hinblick auf die Veränderung der Festsetzungen auch nicht erforderlich.

Wasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

Aufgrund des für ein Wohngebiet nur geringen Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet nur gering bis mäßig eingeschränkt. Die Grundwasserneubildung liegt gemäß Darstellung im Geoportal Wasser (<http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, Stand: 12.11.2018) im Bereich von 63 mm/a.

Luft/Klima

Infolge der Durchgrünung im Plangebiet und des meist lockeren Gehölz- und Baumbestandes im Bereich der privaten Gärten ist trotz der vorhandenen Versiegelung durch die bestehende Bebauung und die öffentlichen Verkehrsflächen nicht mit einer wesentlichen Überwärmung des Plangebiets während sommerlicher Hitzephasen zu rechnen. Die größeren zusammenhängenden Garten- und Rasenflächen wirken innerhalb des Plangebiets ausgleichend auf das Mikroklima. Das vorhandene Grünvolumen trägt zur Luftfilterung und zur Sauerstoffproduktion bei. Eine wesentliche klimatische Wirkung über das eigentliche Plangebiet hinaus ist auch aufgrund der umgebenden Nutzungen in Form der offenen Landschaft im Westen und dem im Osten anschließenden Dorfkern, bzw. den Sportflächen nicht zu erwarten.

Lufthygienisch ist das Gebiet als weitgehend unbelastet einzustufen.

Arten/Biotope

Das Plangebiet zeigt sich als zwar bebautes, aber durch Grünflächen geprägtes Wohngebiet. Durch die unterschiedlichen Gestaltungsweisen und Nutzungsintensitäten der privaten Gartenflächen ergibt sich in Verbindung mit der westlich angrenzenden freien Landschaft ein vielfältiges Mosaik verschiedener Lebensräume. Insbesondere der Bestand an großkronigen und teilweise alten Laubbäumen innerhalb des Plangebietes und direkt daran angrenzend trägt erheblich zur Lebensraumeignung für heimische Vogelarten bei. Das Plangebiet bietet damit den typischen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen guten Lebensraum. Aufgrund der Nutzung und Gestaltung durch den Menschen sind jedoch hauptsächlich die typischen Kulturfolger und häufigen Arten zu erwarten, die die Nähe des Menschen nicht scheuen oder sich dem Menschen als Kulturfolger angeschlossen haben.

1.2.3 Abgeleitete Planungsziele

Siedlungsbild/Erholung

Das wesentliche Ziel der Planung ist die Nachverdichtung des bereits vollständig bebauten Plangebietes durch eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses. Weitergehend soll eine geringfügige Ausdehnung der Gebäudegrundfläche durch Festsetzung einer GRZ von 0,4 erreicht werden. Dabei bleiben die im Bebauungsplan „MH 3, Im Frohnacker“ festgesetzten Baulinien und Baugrenzen unberührt und werden weiterhin übernommen. Durch die Bebauungsplanänderung sollen zukünftig generell Kniestöcke und Dachaufbauten bei 20 Grad geneigten Dächern planungsrechtlich zulässig sein. Dies war bisher ausgeschlossen. Die Prägung des locker bebauten Wohngebietes mit Einfamilienhausbebauung soll dabei jedoch erhalten bleiben.

Prägend für das Gebiet sind die durchgängig frei stehenden Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss und nicht ausgebautem Dach. Dieses Erscheinungsbild wird sich durch die

Umsetzung des Bebauungsplans ändern, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Dachgauben und Kniestöcken geschaffen werden. Wie bei Nachverdichtungen üblich, resultiert hieraus eine optische Veränderung des Gebietes. Die homogene Dachlandschaft wird voraussichtlich durch den Bau von Gauben oder Zwerchgiebeln verschwinden. Auch die Gebäudevolumen werden sich durch die Zulassung von Kniestöcken verändern, da nur durch die Vergrößerung des Gebäudevolumens eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht werden kann.

Die gute Verknüpfung zu den umgebenden Grün- und Freiflächen mit erheblichem Wert für die wohnortnahe Erholung soll im Rahmen der Planung unverändert erhalten bleiben.

Boden

Durch die Begrenzung der Bebauung mittels Baulinien und Baugrenzen sowie ergänzender Festsetzung beispielsweise zur Stellung der Garagen soll die Funktion des Gebietes als dörfliches Wohngebiet in seiner Struktur dauerhaft erhalten werden. Durch die eingeräumten Möglichkeiten zur moderaten Nachverdichtung durch Änderung der Dachgeschosse bzw. der Festsetzung einer GRZ von 0,4 kann in geringfügigem Umfang eine Vergrößerung der Bauflächen resultieren. Jedoch sind die Erweiterungsmöglichkeiten durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) räumlich begrenzt. Die Begrenzung wird durch die Festsetzung einer Baulinie und einer Baugrenze erreicht. Der bisherige Versiegelungsgrad kann sich somit durch das vollständige Ausschöpfen der zulässigen Grundstücksüberbauung geringfügig und punktuell erhöhen.

Kampfmittel

Abbruch-, Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Die Bauherren erhalten hierzu ein Merkblatt von der Stadt Landau. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Stadt Landau bzw. die örtliche Polizeiinspektion umgehend zu informieren.

Nähere Erläuterungen und Hinweise können bei der Stadt Landau und unter www.kampfmittelportal.de eingeholt werden.

Wasserhaushalt

Bei der Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz zu beachten. Demnach ist Niederschlagswasser nur in dafür vorgesehene Anlagen einzuleiten, 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.

Klima/Luftqualität

Die trotz der bestehenden Versiegelung und Bebauung weitgehend positive und unbelastete Situation soll im Zuge der Planung soweit wie möglich erhalten bleiben. Dabei ist der Erhalt der zusammenhängenden Gartenflächen sicherzustellen. Dies wird durch Beibehaltung der rückwärtigen Baugrenze erreicht. Durch Sicherung der privaten Gärten kann der größte Teil des Grünvolumens und dessen Beitrag zur Luftfilterung und Sauerstoffproduktion erhalten werden.

Arten/Biotope

Ziel der Planung ist es, das bestehende Baugebiet in seiner heutigen Form soweit wie möglich zu sichern und eine geringfügige Nachverdichtung durch den Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnraum herbeizuführen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der Beschränkung durch Baugrenzen und Baulinien sollen die Gartenflächen als Lebensraum für die Tiere der Siedlung und des Siedlungsrandes erhalten werden, auch wenn dies keines der primären Ziele der Planung darstellt.

Da im Planungsgebiet das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht auszuschließen ist, sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, d.h. bei jedem Bauvorhaben oder sonstigen Eingriffsmaßnahmen (z.B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Baufeldfreimachung, Rodung von Vegetation) oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen ein Bußgeld und die Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Aus der Prüfung des Bauherrn vor Beginn von Bau- oder sonstigen Eingriffsmaßnahmen gemäß Festsetzung Teil A 8. können sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG ergeben. Daher sollte diese Prüfung vor Beantragung einer Baugenehmigung und im Zeitraum März bis September durchgeführt werden. Finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies den Bauherrn nicht von der Pflicht, zum konkreten Baubeginn erneut zu prüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Zum Schutz von dämmerungs- und nachtaktiven Insekten, Vögeln und Fledermäusen sollen für die Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV-armen oder UV-freiem Lichtspektrum verwendet werden. Die Beleuchtung darf nicht in den Außenbereich oder in den Himmel hinein strahlen.

Für nähere Erläuterungen wird auf die Umweltinformation „Geschützte Tierarten an baulichen Anlagen – Merkblatt für Bauherren und Architekten“ der Stadt Landau in der Pfalz verwiesen.

1.3 Vorhandene Erschließung

1.3.1 Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung werden vorhandene Erschließungen und technische Infrastruktureinrichtungen im Umfeld des Plangebiets im Hinblick auf die Belange des Verkehrs und der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 und 9 BauGB abwägungsbeachtlich.

Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

1.3.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits vollständig verkehrlich sowie mit Leitungen für Strom, Gas, Wasser und Abwasser erschlossen.

Das Plangebiet ist bereits über die Straßen „Zum Kirchweg“, „Am Frohnacker“, „Thomas-Schley-Straße“ und „Pfaffenbergstraße“ vollständig verkehrlich erschlossen. Ausbaubedarf besteht für keine der im Plangebiet vorhandenen Straßen. Der Ausbaquerschnitt der Bestandsstraßen liegt bei 7,0 m in den Straßen „Am Frohnacker“, „Zum Kirchweg“ und der „Thomas-Schley-Straße“ und bei 6,0 m in der Pfaffenbergstraße. Zusätzlich sind im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der „Thomas-Schley-Straße“ beidseitige Gehwege mit einer Breite von jeweils 1,0 m bis 1,6 m gebaut.

1.3.3 Abgeleitete Planungsziele

Die Kapazität der bestehenden Leitungsnetze erscheint auch bei einer moderaten Nachverdichtung im Gebiet ausreichend.

Das bei der Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten 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 Hauptgebäude und Nebenanlagen bleibt dahingehend unberührt.

1.4 Vorhandene Lärmsituation

1.4.1 Abwägungsbeachtlichkeit

Durch die beabsichtigte Regelung über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene Lärmsituation im Plangebiet im Hinblick auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB abwägungsbeachtlich.

Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“).

1.4.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Als möglicherweise auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen kommen der Verkehrslärm der umliegenden Straßen sowie der Schall der umgebenden öffentlichen Nutzungen in Frage. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde auf die gesonderte Einholung eines Immissionsgutachtens verzichtet, da die vorhandenen Immissionen als hinnehmbar angesehen werden und keine Anhaltspunkte für die Überschreitung der gesetzlichen Lärmwerte vorliegen. Weitere Immissionen (Gerüche, Erschütterungen, Staub u.ä.) wirken nicht oder nur in einem minimalen Umfang, beispielsweise durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung, auf das Plangebiet ein.

Verkehrslärm

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine stärker belasteten Straßen, durch die mit wesentlichem Verkehrslärm zu rechnen wäre. Die weiter nördlich des Plangebiets verlaufende Mörzheimer Hauptstraße (K 6) lässt sich als unterdurchschnittlich belastete Straße einstufen.

Sportlärm

Östlich des Plangebiets befindet sich der Sportplatz des örtlichen Fußballvereins „Rot-Weiß Mörzheim“. Die Rasenfläche wird lediglich stundenweise zu Trainingszwecken und zum Spielbetrieb genutzt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Sportnutzung in Bezug auf die geplante Nachverdichtung des angrenzenden Wohngebietes keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikt aufwirft.

1.4.3 Abgeleitete Planungsziele

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung im Umfeld sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.

Bei dem im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Sportplatz handelt es sich um den Sportplatz mit Vereinsheim des örtlichen Fußballvereins, der zu Trainingszwecken und zum Spielbetrieb genutzt wird. Die Anlage ist jedoch aufgrund der nur

eingeschränkter, stundenweiser Nutzung als nicht wesentlich störend zu bewerten. Maßnahmen zum Schutz vor Sportlärm sind daher ebenfalls nicht erforderlich.

Teil F Städtebauliches Konzept

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Abwägung

Grundlage der Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung des Plangebietes ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 und § 1 Abs. 8 BauGB waren insbesondere zu berücksichtigen:

- die Belange der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (...) und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- gemäß § 1 a BauGB die Belange des Umweltschutzes, (...) des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens (...) sowie das Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und
- private Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Im Rahmen der eigentlichen planerischen Abwägung waren unter der Berücksichtigung der oben dargestellten Belange folgende Entscheidungen zu treffen:

- Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes und Ausschluss von bestimmten Nutzungen,
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung,
- Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise, die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude und die Stellung baulicher Anlagen,
- Festsetzung von Verkehrsfläche,
- Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen,
- Festsetzungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen, Einfriedungen und privaten Grundstücksflächen,
- Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,

- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Ziele des Bebauungsplans sind:

- Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches
- planungsrechtliche Zulassung von Kniestöcken und Dachaufbauten bei 20 Grad geneigten Dächern
- Beibehaltung der eingeschossigen Bauweise (Dachgeschoss darf nicht zum Vollgeschoss gemäß Landesbauordnung (LBO Rheinland-Pfalz) ausgebaut werden).

1.1.2 Konzept

Die bereits vorhandene Siedlungsstruktur des Stadtdorfes Mörzheim mit seinen Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise soll mit der Planung fortgeführt werden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Landau soll durch die Bebauungsplanänderung die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden,

- Kniestöcke bis zu 1,75 m bei 20 Grad geneigten Dächern,
- Kniestöcke bis zu 1,50 m bei 30 Grad geneigten Dächern und
- Dachaufbauten bei Dächern mit 20 Grad und 30 Grad Dachneigung

in den Bestandsgebäuden zu errichten bzw. die Bestandsbauten entsprechend zu erweitern. Die Festsetzungen gelten gleichwohl auch für Neubauten. Somit wird dem im Baugesetzbuch verankerten städtebaulichen Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen und die Möglichkeit einer behutsamen Nachverdichtung geschaffen.

Zusätzlich soll durch die Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit geschaffen werden, eine weitere flächenmäßig untergeordnete dritte Wohneinheit pro Wohngebäude planungsrechtlich zu ermöglichen. Durch den Ausbau des Dachgeschosses kann die Schaffung einer dritten Wohneinheit begründet werden.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans, z.B. zur Nutzungsart und der Geschossigkeit bleiben unberührt und werden vom Bebauungsplan „MH 3, Im Frohnacker“ auf Grundlage der aktuellen Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 in der Fassung vom 21. November 2017 übernommen. Eine geringfügige Anpassung der Festsetzungen kann sich aufgrund der erforderlichen Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (GVBl. I S. 1057)) ergeben. Für alle weiteren bauplanungsrechtlichen Aspekte bildet das in § 34 BauGB verankerte „Einfügungsgebot“ die entsprechende Beurteilungsgrundlage.

1.1.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung des beschriebenen Konzepts zur baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzungen:

- über Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO),
- über das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO),
- über die Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO),
- über die überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO),
- über die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
- über Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB),
- über die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB),
- zu Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und
- zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. Nr. 20 BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der derzeitigen Wohngebietsnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Räume für freie Berufe. Räume für freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Unter Berücksichtigung der sparsamen Erschließung und der angestrebten Wohnruhe im Baugebiet werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen.

Ausgeschlossen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Diese führen durch ihren stetig wechselnden Nutzerkreis regelmäßig zu einer erheblichen Störung der Wohnruhe. Zudem soll das Baugebiet vorrangig der Deckung der örtlichen Wohnraumnachfrage dienen. Weiterhin bestehen in Landau andere Stadtbereiche, die zur Deckung der Nachfrage nach Standorten für Betriebe des Beherbergungsgewerbes besser geeignet sind.

Ebenso werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihrer negativen Wirkung auf die Wohnruhe ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres großen Flächenbedarfs unzulässig.

Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragene maximal zulässige First- und Traufhöhe und die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert.

Um die Höhenentwicklung im Baugebiet sinnvoll zu begrenzen und sicherzustellen, dass sich das Baugebiet in die umgebende Ortsstruktur einfügt, wird die zulässige First- und Traufhöhe für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO begrenzt. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe liegt bei

- 20 Grad geneigten Dächern bei maximal 5,25 m Traufhöhe und maximal 8,00 m Firsthöhe (WA2) und
- 30 Grad geneigten Dächern bei maximal 6,00 m Traufhöhe und maximal 9,25 m Firsthöhe (WA1).

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist bei einer eingeschossigen Bauweise mit der Geschossflächenzahl gemäß § 19 BauNVO gleichzusetzen. Daher entspricht dieser Wert der im Bebauungsplan „MH 3, Im Frohnacker“ festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,35, wobei eine geringfügige Erweiterung der Grundfläche planungsrechtlich ermöglicht werden soll. Eine GRZ von 0,4 ergibt sich aus den „Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und entspricht somit den allgemeinen Dichtewerten für ein Allgemeines Wohngebiet.

Durch die Änderung des Bebauungsplans bleibt die eingeschossige Bauweise erhalten, weshalb das Obergeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden darf und bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt bleibt.

Festsetzung über die Bauweise

Aufgrund der in der Umgebung vorherrschenden Gebietstypik und der geplanten sowie vorhandenen Einfamilienhausbebauung wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Bauweise trägt zum Schutz des bestehenden Ortsbilds und zur Minimierung von Nachbarschaftskonflikten bei. Demnach sind zwischen den Hauptbaukörpern seitliche Grenzabstände einzuhalten und die maximale Ausdehnung baulicher Anlagen ist auf 50 m begrenzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser auszuführen.

Festsetzung über die überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplans wird mit Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO begrenzt, deren Verlauf aus dem Bebauungsplan „MH 3, Im Frohnacker“ übernommen wird. Für die einzelnen Gebäudezeilen werden jeweils durchgängige überbaubare Grundstücksflächen mit einer Tiefe von zwischen 18,00 m und 25,00 m parallel zur Erschließungsstraße festgesetzt.

Auf den Baulinien muss gebaut werden. Der Verlauf wurde so gewählt, dass die Gebäude straßenseitig einen Abstand von mindestens 3,00 m bis maximal 6,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt errichtet werden müssen. Der Grund hierfür ist die Planungsabsicht, den Straßenraum durch den Erhalt der ortsbildprägenden beidseitigen Bebauung entsprechend zu fassen.

Die Baugrenzen legen fest, wie weit die Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich maximal bebaut werden dürfen. Die gewählten Baugrenzen ermöglicht eine individuelle Bebauung hinsichtlich der Gebäudetiefe.

Durch die Festsetzung, dass die der Straßenseite abgewandten Baugrenzen ausnahmsweise mit Gebäudeteilen auf der Hälfte der Länge der zugehörigen Gebäudeseite, höchstens jedoch auf 5,00 m Länge, und bis zu einer Tiefe von max. 2,00 m überschritten werden dürfen, können Anbauten, Auskragungen und Erker der vorhandenen Gebäude gefasst werden, ohne die überbaubare Grundstücksfläche über das städtebaulich erwünschte Maß auszudehnen.

Festsetzung über die Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen durch die graphische Darstellung der Firstrichtung ist erforderlich, um eine systematische Ordnung und harmonische Gestaltung der städtebaulichen Baukörpergruppierung zu gewährleisten.

Die Gebäude sind entsprechend der in der Planzeichnung verzeichneten Firstrichtung trauf- oder giebelständig zur Erschließungsstraße zu errichten.

Festsetzung über die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um einen sicheren Verkehrsfluss zu gewährleisten und um die rückwärtigen Gartenbereiche von den für die Gartennutzung problematischen Nutzungen durch Garagen und Stellplätze frei zu halten, sind darüber hinaus Garagen und überdachte Stellplätze von der Straße, von der sie erschlossen werden, mindestens 6,00 m zurückzusetzen. Dadurch soll einerseits sichergestellt werden, dass das Fahrzeug zum Öffnen und Schließen des Garagentores auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden kann und zum anderen wird die beengende, das Ortsbild beeinträchtigende Wirkung vermieden, die direkt an die Straßenkante angebaute Garagen und Carports regelmäßig auslösen.

Tiefgaragen und Garagengeschosse unterhalb der Erdoberfläche sind unzulässig, da sich die Abfahrten in unterirdische Garagengeschosse negativ auf das Straßenbild auswirken. Gleichzeitig besteht aufgrund der Einzelhausbebauung im Plangebiet keine Notwendigkeit, die Stellplätze unter der Erde anzuordnen.

Für genehmigungsfreie Anlagen wie kleine Gartenschuppen oder Spielgeräte wird kein Regelungsbedarf gesehen, da diese Anlagen für die Gartennutzung in der Regel unproblematisch sind. Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind daher im gesamten Grundstücksbereich zulässig. Terrassen sowie überdachte Terrassen ohne Seitenwände

sind ebenfalls als Teil der privaten Gartengestaltung ausdrücklich auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Festsetzung zur Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Um eine zu starke Verdichtung zu verhindern, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus beschränkt.

Ausnahmsweise soll eine dritte Wohneinheit zugelassen werden können, die flächenmäßig den beiden anderen Wohneinheiten untergeordnet ist.

Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. Nr. 20 BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie als Wiese dienen der naturnahen Gestaltung der Grün- und Gartenflächen. Innerhalb der Grünfläche sollen die Bepflanzungen möglichst als Vogelnährgehölze und zur Bienenweide dienen.

1.1.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 Grad und 30 Grad.

Als zulässige Dachformen werden das Satteldach, das Walmdach und das versetzte Pultdach als ortstypische Dachform für das gesamte Baugebiet zugrunde gelegt. Die Dachneigung leitet sich ebenfalls aus den ortstypischen Neigungen bzw. der vorhandenen Festsetzung ab. Nach außen hin soll ein ruhiges, geschlossenes, einheitlich wirkendes, harmonisches Ortsbild entstehen. Daher wird die Dachneigung mit 20 Grad bzw. 30 Grad beibehalten. Eine größere Spanne würde zu gestalterisch größeren Abweichungen führen, die als unharmonisch eingestuft werden. Hier wird dem Orts- und Landschaftsbild der Vorrang vor der individuellen Gestaltungsfreiheit des Einzelnen eingeräumt.

Bezüglich Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden spezielle Regelungen über Abstände zu den Dachrändern getroffen, da sie die Dachlandschaften bestimmen und ein einheitliches Bild stören können, wenn sie sich nicht den Proportionen der Gebäude anpassen. Diese Festsetzungen gelten ebenfalls für Solaranlagen. Somit wird sichergestellt, dass die Hauptdachfläche gestalterisch wirksam bleibt. Durch eine Beschränkung der Breite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster wird das ortstypische Bild unterstützt und sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden.

Untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude sowie Garagen sind mit vom Hauptgebäude abweichender Dachneigung bis maximal 45 Grad oder als Flachdach bis 5 Grad Neigung errichtet werden. Bei geneigten Dächern darf ein Neigungswinkel von 20 Grad nicht unterschritten werden. Da sie untergeordnet sind, wirken sie weniger stark in die Landschaft. Hier kann der individuellen Gestaltungsfreiheit Vorrang eingeräumt werden. Zur Verbesserung des Mikroklimas, Rückhaltung von Niederschlagswasser und Vermeidung von kleinräumigen Hitzeinseln sind die Dächer von Nebengebäuden mindestens extensiv zu begrünen.

Ein harmonisches Erscheinungsbild des Plangebietes wird weiterhin dadurch erreicht, dass die Dacheindeckungen in ähnlichen Farbtönen erfolgen müssen. Unter Beachtung der ortstypischen Ausprägungen werden Farbtöne von ziegelrot bis rotbraun und grau bis anthrazit festgesetzt.

Dachüberstände werden auf 0,90 m beschränkt, um einen ortstypischen Charakter zu unterstützen.

Die höchstzulässige Kniestockhöhe von 1,75 m bei 20 Grad Dachneigung und 1,50 m bei 30 Grad Dachneigung ist als orts- und dorftypisch für das Gebiet einzustufen.

Einfriedungen

Die Festsetzungen sollen die Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit) gewährleisten und zu einer gestalterisch hochwertigen Vorgartenzone beitragen. Es sind bevorzugt Hecken aus heimischen Gehölzen sowie naturnahe Materialien wie Naturstein und Beton zu verwenden. Um den Eindruck eines geschlossenen Charakters der Baugrundstücke zu vermeiden, sind die Höhe der Einfriedungen sowie das zulässige Material begrenzt.

Vorgärten

Um den Charakter eines durchgrünten Wohngebietes zu gewährleisten, sind Vorgärten zu einem Anteil von mindestens 50 Prozent dauerhaft mit Pflanzen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Zur Vermeidung von kleinräumigen Hitzeinseln und zur Verbesserung des Mikroklimas sind dabei Schotter- und Steingärten unzulässig.

Werbeanlagen

Da es sich beim Plangebiet um ein Wohngebiet handelt, sind andere Nutzungen nur untergeordnet möglich. Dies findet seinen Ausdruck bei der Gestaltung von Werbeanlagen, die in ihrer Größe beschränkt werden.

1.2 Erschließung und technische Infrastruktur

1.2.1 Abwägung

Grundlage der Festsetzung zum Erschließungskonzept ist eine Abwägung der privaten und öffentlichen Belange. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB waren insbesondere zu berücksichtigen:

- die Belange des Verkehrs, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB),
- private Belange (§ 1 Abs. 4 BauGB), hier im eigentumsrechtlichen Sinne bezüglich einer möglichst uneingeschränkten Nutzung der Grundstücke, sowie im Hinblick auf die zu erwartenden Erschließungskosten.

Im Rahmen der eigentlichen planerischen Abwägung waren unter der Berücksichtigung der oben dargestellten Belange folgende Entscheidungen zu treffen, die anschließend einzeln erläutert werden:

- Festsetzung von Verkehrsflächen
- Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagwasser
- Flächen zur Abfallentsorgung

Ziel der Planung ist eine möglichst effiziente und flächensparende Erschließung der Plangebietsfläche.

1.2.2 Konzept

Verkehr

Das Plangebiet ist wie oben beschrieben bereits vollständig verkehrlich erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Strom, Wasser, Gas, Telefon und Abwasser erschlossen. Ausbauerfordernisse an den Leitungssystemen im Plangebiet oder im übergeordneten Netz ergeben sich nicht.

Die Kapazität der bestehenden Leitungsnetze ist auch bei einer moderaten Nachverdichtung im Gebiet ausreichend, sodass keine Maßnahmen zur Anpassung der leitungsgebundenen Infrastruktur notwendig sind.

In die Regenwasserentwässerung der bestehenden Bebauung wird durch die Planung nicht eingegriffen. Bei zukünftigen Bauvorhaben sind dessen ungeachtet die Regelungen des § 55 Abs. 2 WHG zu beachten. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Festsetzungserfordernisse im Bebauungsplan ergeben sich nicht.

1.2.3 Festsetzungen

Um das vorgenannte Konzept umzusetzen, werden die bereits vorhandenen Ortsstraßen als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung festgesetzt.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten werden Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei ausgeschlossen.

1.3 Stadt- und Landschaftsbild und Naturhaushalt

1.3.1 Abwägung

Bei dem oben beschriebenen Konzept bezüglich des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes waren im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB), insbesondere des Naturhaushaltes mit seinen Wirkungsfaktoren Flora, Fauna, Grundwasser, Boden, Klima,
- private Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB), hier im eigentumsrechtlichen Sinne bezüglich einer möglichst uneingeschränkten Nutzung der Grundstücke.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung des Plangebietes als durchgrüntes und locker bebautes Wohnviertel.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Teil G Städtebauliche Zahlen

1.1 Flächenbilanz

Plangebiet (Geltungsbereich)	ca. 40.220 m ²
Verkehrsflächen	ca. 8.950 m ² (ca. 22 %)
Bauflächen	
Nettobauland	ca. 31.300 m ²

1.2 Anzahl der Baugrundstücke, Wohneinheiten und Einwohner

Anzahl der Wohneinheiten gemäß städtebaulichem Konzept:	60 WE
voraussichtliche Anzahl der Einwohner(EW) bei 2,1 EW/WE:	126 EW
Nettowohndichte (EW/ha Nettobauland)	40 EW/ha

Bei den angegebenen Dichtewerten handelt es sich um mittlere Dichtewerte.

Teil H Planumsetzung

1.1 Schaffung von Wohnraum

Durch Umsetzung des Bebauungsplans können ca. 20 neue Wohneinheiten entstehen (mittlerer Dichtewert).

1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung eines bereits vollständig bebauten Teilbereichs von Mörzheim. Daher findet nur eine geringfügige Neuversiegelung von Fläche innerhalb des Siedlungskörpers statt, Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend nicht erforderlich.

1.3 Bodenordnung

Bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen befindet sich das Plangebiet weitestgehend in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

1.4 Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Wasser, Gas sowie die Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur unverändert gewährleistet.