

**Stadt Landau** in der Pfalz

## **Bebauungsplan**

**„MH 4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“**

---

### **BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT**

Entwurf

Stand: 04.11.2020

---



**Stadt Landau** in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Bearbeitung: Thimo Sprenger

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

sowie

stadtconcept 

sc stadtconcept GmbH

Brigitte Busch, Regierungsbaumeisterin

Charles-de-Gaulle-Straße 17

76829 Landau

## Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich und Umgebung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziel .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planverfahren .....</b>	<b>6</b>
3.1	Verfahrensart .....	6
3.2	Verfahrensablauf.....	6
<b>4</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse .....</b>	<b>8</b>
4.1	Bauplanungsrechtliche Situation .....	8
4.2	Grunddienstbarkeiten/ Baulasten.....	8
4.3	Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit.....	8
<b>5</b>	<b>Einbindung in die übergeordnete Planung.....</b>	<b>8</b>
5.1	Raumordnerische und sonstige planerische Vorgaben .....	8
5.1.1	Landesentwicklungsprogramm IV .....	9
5.1.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020.....	9
5.2	Flächennutzungsplan .....	10
<b>6</b>	<b>Städtebau/ Architektur/ Freiraum .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>12</b>
7.1	Verkehrliche Erschließung .....	12
7.2	Strom-, Gas- und Wasserversorgung .....	12
7.3	Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	13
7.4	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	13
<b>8</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
8.3	Bauweise.....	15
8.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
8.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	16
8.6	Verkehrsflächen.....	16
8.7	Grünflächen .....	16
8.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
8.9	Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen .....	17

8.10	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen .....	17
8.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Geltungsbereich II .....	18
8.12	Hinweise und Empfehlungen.....	19
8.13	Flächenbilanz.....	19
<b>9</b>	<b>Abwägung .....</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>20</b>

## **Abbildungsübersicht**

<b>Abbildung 1: Verkleinerung Geltungsbereich Bebauungsplan MH 4; Januar 2019 .....</b>	<b>4</b>
<b>Abbildung 2: Luftbild; Stand: September 2019 .....</b>	<b>5</b>
<b>Abbildung 3: LEP IV- Zentrale Orte .....</b>	<b>9</b>
<b>Abbildung 4: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte).....</b>	<b>10</b>
<b>Abbildung 5: Flächennutzungsplan 2010.....</b>	<b>11</b>
<b>Abbildung 6: Entwurf des Flächennutzungsplans 2030 .....</b>	<b>11</b>

## 1 Geltungsbereich und Umgebung

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtdorfs Landau-Mörzheim und umfasst die Flurstücke 172/4, 174, 3577, 3578, 3579 sowie teilweise die Flurstücke 320/15, 3575, 3576 und 3586 mit einer Gesamtgröße von 7.880 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den östlichen Teilbereich der Kapbachstraße, deren südliche Bebauung mit den Hausnummern 4, 6, 8 und 10 sowie Teile zweier direkt angrenzender Wirtschaftswegen. Weiter nach Osten schließt die freie Landschaft mit Weinbergsflächen an.

Im Plangebiet sind gewerbliche Nutzungen sowie ein betriebsbezogenes Wohngebäude angesiedelt. Größere Flächen sind noch unbebaut und als Wiese angelegt; sie dienen als potentielle Erweiterungsfläche eines vorhandenen Gewerbebetriebes.

Unmittelbar westlich grenzt an das Plangebiet der Altort von Mörzheim an. Die Haus-Hof-Bebauung samt der rückwärtigen Freiflächen dient dem Wohnen und der Landwirtschaft. Diese Nutzungen sind in einem faktischen Dorfgebiet zulässig.

Das Plangebiet liegt relativ plan in einer Höhe zwischen 196 und 197 m ü NN.

Über die L 510 ist das Stadtdorf nach Nordosten an Landau und nach Südwesten an Bad Bergzabern verkehrlich angebunden. Über die Buslinien 538 und 540 mit Haltestellen an der L 510 (350 m Entfernung) ergibt sich eine zusätzliche, regelmäßige Anbindung für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer zur Landauer Innenstadt (4 km Luftlinie) sowie zum Hauptbahnhof von Landau (5 km Luftlinie).

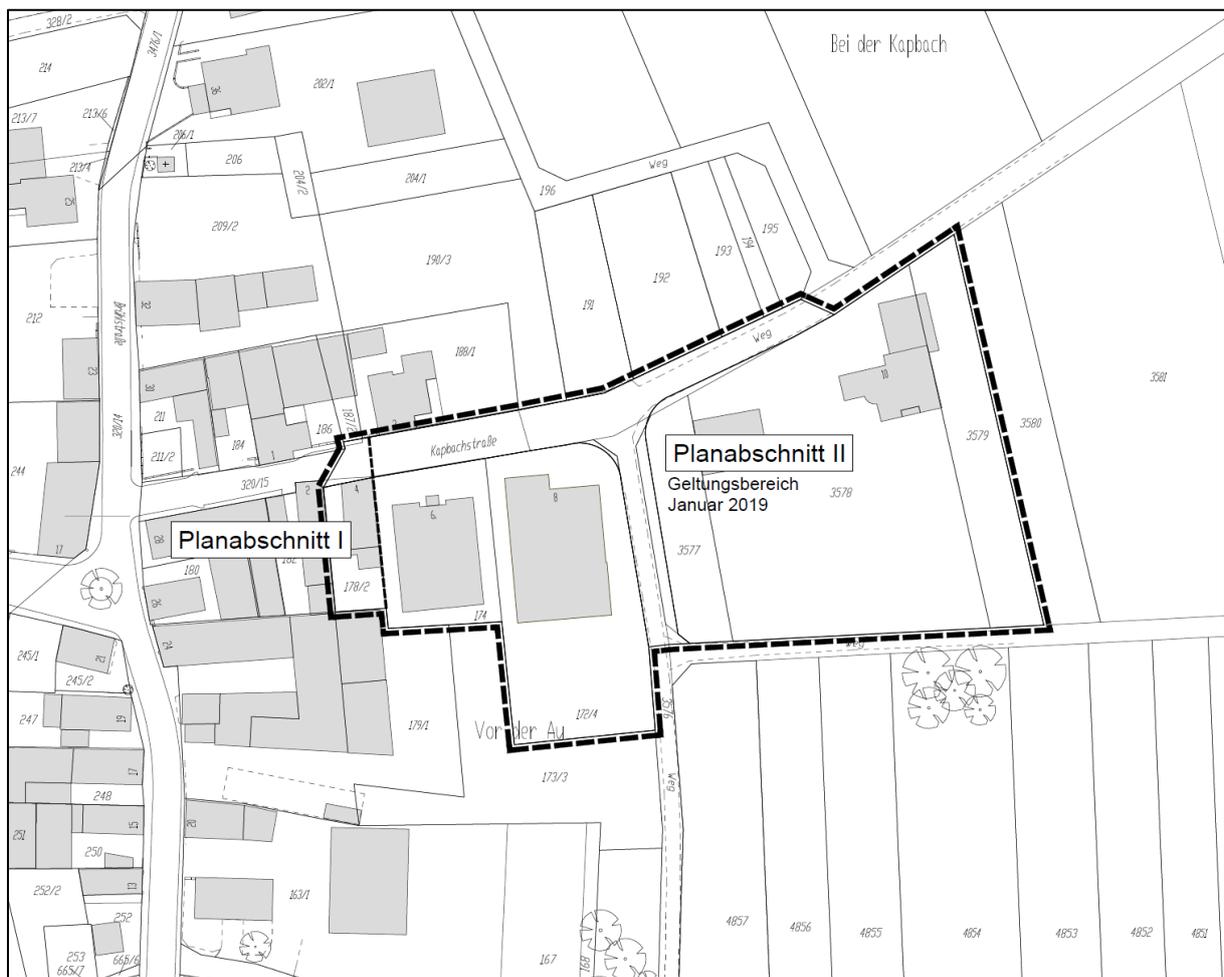


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan MH 4; Januar 2019



Abbildung 2: Luftbild; Stand: September 2019

## 2 Planungsanlass und Planungsziel

Am 23. Mai 2000 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans MH 4, „Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ beschlossen. Das Planungserfordernis resultierte seinerzeit aus der bereits erfolgten Ansiedlung eines Autohauses am südlichen Augartenweg im Vorgriff auf einen Bebauungsplan sowie aus konkreten Erweiterungsabsichten des an der Kapbachstraße ansässigen Betriebes für Behälterbau (Edelstahlweintanks). Ziel des Bebauungsplans war die Schaffung von Gewerbeflächen am östlichen Ortsrand von Mörzheim, um die Entwicklungsfähigkeit der bestehenden Betriebe sicherzustellen und die Neuansiedlung weiterer Betriebe zu fördern.

Das Aufstellungsverfahren sowie die Erstellung aller begleitenden Gutachten wurden in den folgenden Jahren vorangetrieben, jedoch das Verfahren nach Durchführung der öffentlichen Auslegung nicht weitergeführt. Auch der Satzungsbeschluss wurde nicht gefasst.

An der Kapbachstraße ist seit 2003 ein im Jahr 2000 gegründeter Zulieferbetrieb der Automobilindustrie angesiedelt. Die Firma ist auf dem Markt gut aufgestellt und auf Wachstumskurs. Darüber hinaus ergibt sich im Zuge der COVID 19-Pandemie ein zusätzlicher Flächenbedarf, um den Betrieb aufrecht erhalten zu können. Aus alledem resultiert ein räumlicher Erweiterungsbedarf am Standort; die hierfür erforderlichen Grundstücksflächen sind bereits im Eigentum der Firma.

Zu diesem Zweck wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Bürogebäudes in der Kapbachstraße 8 eingereicht. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans MH 4. Da ein Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses noch nicht gefasst wurde, ist die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben nicht eindeutig definiert.

Zur Schaffung von Rechtssicherheit wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „MH 4, Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ fortgeführt, allerdings mit einem deutlich verkleinerten Geltungsbereich und einem veränderten Planungsziel.

So soll in unmittelbarer Nachbarschaft zum Altort (faktisches Dorfgebiet) neben der Schaffung von gewerblich nutzbaren Flächen für einen ansässigen Betrieb auch die Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden bzw. zur Umnutzung von Büro- und Geschäftsgebäuden zu Wohnzwecken eröffnet werden.

Dem Vollzug des Bebauungsplans stehen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Das Grundstück Flst-Nr. 178/2 grenzt unmittelbar an das Betriebsgelände an und wird als betriebliche Erweiterungsoption in den Geltungsbereich einbezogen.

### **3 Planverfahren**

#### **3.1 Verfahrensart**

Mit dem Bebauungsplan sollen bereits bebaute Grundstücke sowie Außenbereichsgrundstücke erstmalig überplant werden. Da die Anwendungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht vorliegen, erfolgt die Aufstellung im Regelverfahren. Da sich im Laufe des Verfahrens das Ziel der Planung geändert hat, wird eine erneute frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

#### **3.2 Verfahrensablauf**

- |    |   |   |
|----|---|---|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat<br>gem. § 2 Abs. 1 BauGB   | am 23. Mai 2000                           |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses<br>gem. § 2 Abs. 1 BauGB                             | am 31. Mai 2000                           |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB | am 23. Dezember 2008                      |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung der Frühzeitigen<br>Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 2 Abs. 1 BauGB         | am 29. Dezember 2008                      |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gem. § 3 Abs. 1 BauGB   | am 14. Januar 2009<br>und 15. Januar 2009 |
| 6. | Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den  |   |

- Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Landespflege  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 26. Mai 2009
7. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 19. August 2009  
bis 24. September 2009
- Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19. August 2009
8. Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung  
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 10. August 2009
9. Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. August 2009  
bis 24. September 2009
10. Beschluss zur Verkleinerung des Geltungsbereichs  
gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19. Februar 2019
11. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung durch den  
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 19. Februar 2019
12. Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der  
Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17. September 2020
13. Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten frühzeitigen Beteiligung  
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 15. September 2020
14. Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25. September 2020  
bis 09. Oktober 2020
15. Erneute 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 XX.XX.2020
16. Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung  
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB am XX.XX.2020
17. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2020  
bis XX.XX.2020
18. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat  
gem. § 10 Abs. 1 BauGB am
19. 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

- |     |  |    |
|-----|--|----|
| 20. | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses<br>gem. § 10 Abs. 3 BauGB | am |
| 21. | Inkrafttreten des Bebauungsplanes<br>gem. § 10 Abs. 3 BauGB                  | am |

## **4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **4.1 Bauplanungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet deckt einen Teil des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans MH 4 ab. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ruht seit 11 Jahren, ein Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses wurde nicht gefasst. Eine Genehmigung von Vorhaben nach § 33 BauGB scheidet somit aus. Eine Genehmigung von Vorhaben nach § 34 BauGB scheidet ebenfalls aus, weil das Grundstück nicht ausreichend erschlossen ist. Für eine Genehmigung nach § 35 BauGB liegen nicht die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vor.

Insgesamt ergibt sich hieraus eine unklare planungsrechtliche Situation verbunden mit rechtlichen Unsicherheiten.

### **4.2 Grunddienstbarkeiten/ Baulasten**

Es besteht eine Baulast zur öffentlich-rechtlichen Sicherung des (privilegierten) betriebsbezogenen Wohnhauses an der Kapbachstraße 10 sowie eine Vereinigungsbaulast mit dem Gewerbebetrieb an der Kapbachstraße 6.

### **4.3 Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit**

Mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen und Wirtschaftswege sind alle Grundstücke im Eigentum eines einzigen Gewerbebetriebes.

## **5 Einbindung in die übergeordnete Planung**

### **5.1 Raumordnerische und sonstige planerische Vorgaben**

Die kommunale Bauleitplanung muss bei der Planung die Vorgaben und Ziele der übergeordneten Planungsebenen berücksichtigen. 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.

### 5.1.1 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 und Ludwigshafen.

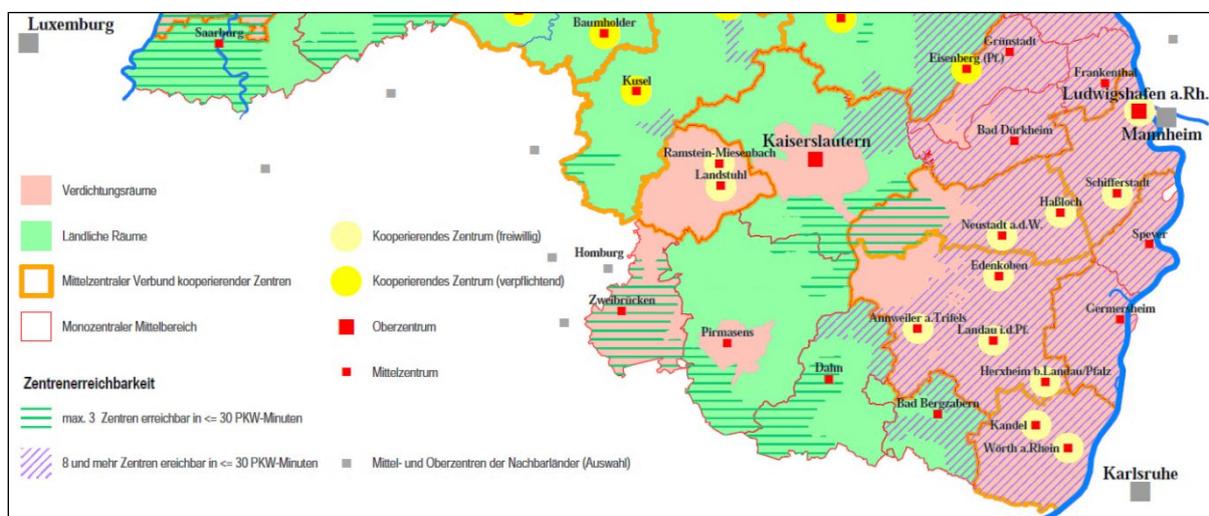


Abbildung 3: LEP IV- Zentrale Orte

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

In der naturräumlichen Gliederung wird Landau durch die Lage im Naturpark Pfälzer Wald als Erholungsraum dargestellt und ist gleichzeitig Schwerpunkt für den Schutz des Freiraums.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielen der Raumordnung.

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

Unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet sind ein „Regionaler Grünzug“ und eine „Vorrangfläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Eine weitere Siedlungsentwicklung nach Osten ist somit nicht möglich.



Abbildung 4: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielen der Raumordnung.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der aktuelle „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet als gemischte bzw. gewerbliche Baufläche dar; der östliche Randbereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplans im betreffenden Teilbereich. Die Ausdehnung der gemischten Baufläche bewegt sich innerhalb des zulässigen Ausformungsspielraumes, welcher sich durch die Umsetzung des Flächennutzungsplans auf Bebauungsplanebene ergibt.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 befindet sich derzeit im Verfahren. Die frühzeitige Unterrichtung und Trägerbeteiligung hat im Juli/ August 2018 stattgefunden. Ende Februar 2020 wird der Entwurf des Flächennutzungsplans 2030 öffentlich ausgelegt. Das Plangebiet soll künftig als gemischte Baufläche dargestellt werden.

In der 24. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010 parallel zum Bebauungsplanverfahren wird eine bestehende gemischte Baufläche dargestellt.

Nach Wirksamkeit der 24. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010 gilt der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan 2010 entwickelt.

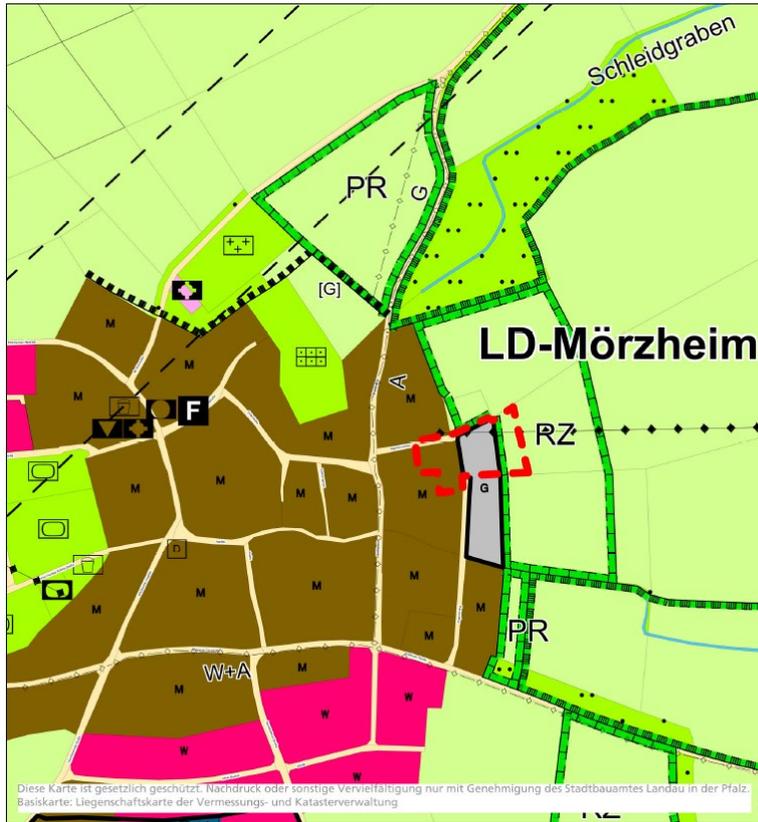


Abbildung 5: Flächennutzungsplan 2010

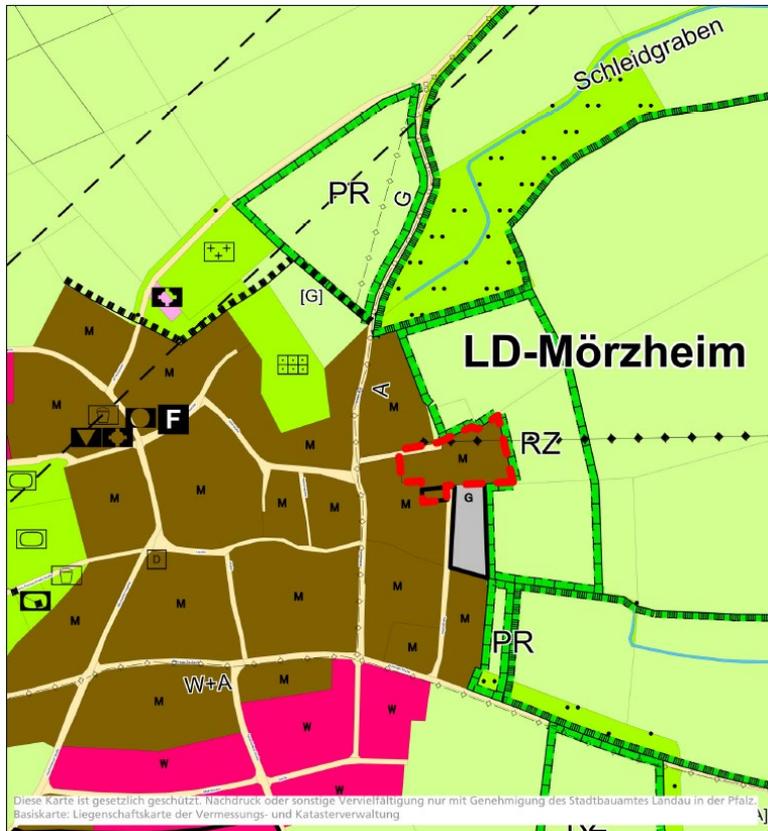


Abbildung 6: Vorentwurf 24. Teiländerung Flächennutzungsplans 2010  
Darstellung einer gemischten Bauflächen; Stand: Februar 2020

## **6 Städtebau/ Architektur/ Freiraum**

An der Kapbachstraße ist seit 2003 ein im Jahr 2000 gegründeter Zulieferbetrieb der Automobilindustrie angesiedelt. Die Firma ist auf dem Markt gut aufgestellt und auf Wachstumskurs. Hieraus resultiert ein räumlicher Erweiterungsbedarf am Standort; die hierfür erforderlichen Grundstücksflächen sind bereits im Eigentum der Firma.

Das Geschäftsfeld des Gewerbebetriebs umfasst:

- Entwicklung und Produktion von Fahrzeugelektronik,
- Entwicklung und Betreuung von Batterie-Management-Systemen (BMS) für führende, deutsche Unternehmen aus der Automobilindustrie: Automobiltechnik, Hardware, Software, Dosierungstechnik.

Die gewerbliche Nutzung ist emissionsarm und daher verträglich mit einer Wohnnutzung. Im wesentlichen besteht die Firma aus 1- bis 2-geschossigen Büro- und Geschäftsräumen, Laborräumen und Musterbau.

Das bestehende Büro-/ Geschäftsgebäude an der Kapbachstraße 6 wurde bereits auf der Grundlage eines spezifischen Nutzungskonzepts geplant und gebaut. Dies ermöglicht eine Umnutzung zu Wohnzwecken für allgemeines Wohnen. Dieses flexible Nutzungskonzept soll beim Erweiterungsbau an der Kapbachstraße 8 ebenfalls zur Anwendung kommen. Zu diesem Zweck soll der Metallbaubetrieb im alten Betriebsgebäude aufgegeben und abgerissen werden. Darüber hinaus ist östlich des Wirtschaftsweges Flst-Nr. 3576 langfristig eine zusätzliche Erweiterung zur Standortsicherung der Firma geplant.

Die verkehrliche Anbindung der Firma erfolgt über die Kapbachstraße. Im Bereich der Wirtschaftsweg Flst-Nrn 3576 und 3575 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und erstmalig Erschließungsstraßen hergestellt. Gleichzeitig ergeben sich so auch Wendeflächen für den Zulieferverkehr und die Müllentsorgung.

Je nach Entwicklung des Betriebs - bei Erweiterung/ Änderung des Aufgabenfeldes bspw. keine Verträglichkeit mit einer Wohnnutzung - kann der Standort nicht gehalten werden. Die gewerblichen Gebäude werden daher multifunktional gebaut und ermöglichen jederzeit eine Umnutzung zu Wohnzwecken. Dies stellt eine sinnvolle Nachfolgenutzung dar, durch welche an anderen Stellen der Gemeinde eine Inanspruchnahme un- bebauter Flächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs vermieden werden kann.

Die private Grünfläche entlang des östlichen und südlichen Ortsrandes gewährleistet eine Einbindung der baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft.

## **7 Verkehrliche und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet überlagert im Norden teilweise die Kapbachstraße und wird sowohl in das örtliche Straßennetz als auch im Zuge der Brühlstraße über den Stadtteil Wollmesheim bzw. im Zuge der K 7 (K 45) über Impflingen an die Kernstadt Landau und das überregionale Straßennetz angebunden.

Die Wirtschaftswegverbindung „Vor der Au“/ „Augartenweg“ außerhalb des Plangebietes wurde in den sechziger Jahren im Rahmen der Flurbereinigung als Wegeverbindung zwischen der Kapbachstraße und der Impflinger Straße neu angelegt. Der südliche Teil des Weges „Vor der Au“ bleibt auch künftig ein Wirtschaftsweg. Erst mit der späteren planungsrechtlichen Sicherung der südlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Baufläche ist ein verkehrsgerechter Ausbau als Erschließungsstraße vorgesehen.

### **7.2 Strom-, Gas- und Wasserversorgung**

Der örtliche Energieversorger versorgt Mörzheim mit Strom und Erdgas.

Die Trinkwasserversorgung wird von dem Gruppenwasserwerk Impflinger Gruppe wahrgenommen.

Die Müllentsorgung des Plangebietes erfolgt mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug.

### 7.3 Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasserbewirtschaftung

In der Brühlstraße verläuft ein Hauptwasserkanal, der das Schmutzwasser über Wollmesheim durch das Birnbachtal zu der Großkläranlage Landau leitet. Anschlussleitungen liegen unter anderem auch in der Kapbachstraße.

Übergeordnetes Ziel bei der Planung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung im Rahmen einer integralen Wasserwirtschaft und hier insbesondere der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist es, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Der Erhalt des lokalen Wasserhaushalts bedeutet den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den un bebauten Zustand angenähert werden.

Die Verdunstung ist die zentrale Komponente zur Wiederherstellung des natürlichen Wasserkreislaufs. Im Plangebiet sind die entwässerungstechnisch relevanten Bedingungen für eine Versickerung von Niederschlagsabflüssen gegeben. Dies resultiert aus den Doppelringinfiltrometerversuchen zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und den sich daraus ergebenden Bemessungs-Durchlässigkeiten vom 31.08.2020<sup>1</sup>.

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen zentral in Versickerungsanlagen im Geltungsbereich zu sammeln, zu verdunsten und versickern. Um Dächer für die Retention und Verdunstung zu nutzen, sind Hauptdächer bis 5° Neigung so zu begrünen, dass max. 40% der Niederschläge in die Versickerungsanlagen abfließen. Gleichzeitig wird dadurch die Vegetationsschicht der Dächer über Kapillarkräfte bewässert. Die Abflüsse der Beläge sind aufgrund der Verkehrsstärken als unbedenklich bzw. tolerierbar einzustufen. Die Regenwässer neuer Belagsflächen in den Baugrundstücken, sowie der Bestandsflächen bei baulichen Änderungen, sind daher dezentral über den begrüneten Oberboden zu versickern. In das öffentliche Kanalsystem werden daher nur weiterhin die öffentliche Verkehrsfläche sowie das Grundstück Kapbachstraße 6 entwässert. Für die bestehende Versickerung von Dach- und Belagsflächen in Kapbachstraße 10 sowie die geplante bauliche Entwicklung wurden die Boden- und Grundwasserverhältnisse gutachterlich untersucht. Im Ergebnis ist eine zentrale Versickerung der Abflüsse von Dachflächen über Versickerungsmulden in der privaten Grünfläche im Geltungsbereich möglich.

### 7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei Planungen im Bestand sind den Belangen von Klimaschutz und Klimaanpassung die Eigentümerbelange gegenüberzustellen. Es gilt der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, der finanzielle Aufwand muss in Relation zum Nutzen stehen. Anders sieht dies bei Neuplanungen aus, die städtebauliche Erforderlichkeit ist gegeben.

#### Klimaschutz:

Vorbeugende Maßnahmen der Gemeinden sollen einen Beitrag dazu leisten, dass sich der Anstieg der Durchschnittstemperatur der die Erde umgebenden Atmosphäre in den nächsten Jahren nicht zu sehr erhöht; zum Schutz des Klimas soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoß auf der Ortsebene gering gehalten oder durch geeignete Gegenmaßnahmen kompensiert werden.

1. Energetische Anforderungen der Energieeinsparverordnung - Außendämmung gelten unmittelbar, unabhängig vom Bebauungsplan
2. Flächensparende, kompakte, und damit energiesparende Bauweise,

<sup>1</sup> Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH: Versickerungsmulde zur Niederschlagsversickerung, Kapbachstraße 10, 76829 Landau-Mörzheim - Ergänzung zum Geotechnischen Bericht vom 16.07.2020, Annweiler, 31.08.2020

3. Grünflächen und Dachbegrünung funktionieren u.a. als CO<sub>2</sub>-Speicher.

### **Klimaanpassung:**

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

- Anpflanzung resistenter Bäume ermöglicht schattige Bereiche mit Kühlungseffekten an heißen Tagen,
- Dach- und Fassadenbegrünung ermöglichen Verdunstungskühle an heißen Tagen.

## **8 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 Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Sowohl für den **Geltungsbereich I** des einfachen Bebauungsplans als auch für den **Geltungsbereich II** des qualifizierten Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen und der angestrebten Zielsetzung für dieses Plangebiet. Einzelhandel, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind aufgrund der Gebietsgröße und den damit verbundenen Folgewirkungen für die unmittelbare Umgebung unzulässig. Die Festsetzung im **Geltungsbereich I** dient der Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe.

Die Festsetzung eines Mischgebietes im **Geltungsbereich II** dient der Standortsicherung des hier bereits angesiedelten Gewerbebetriebes hinsichtlich der bestehenden Bebauung und der geplanten baulichen Erweiterung. Sowohl das Wohnen nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung als auch allgemeines Wohnen sind zulässig. Wegen der Ortsrandlage und begrenzter Flächen für die verkehrliche Anbindung sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Vergnügungsstätten wären mit negativen Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge verbunden und könnten eine nachhaltige gewerbliche Nutzung gefährden und sind daher ebenfalls unzulässig. Es gibt andere Bereiche im Stadtgebiet, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Das bestehende Gebäude Kapbachstraße 6 sowie das geplante Ersatzgebäude Kapbachstraße 8 ist als Büro-/Geschäftshaus genutzt bzw. geplant; die Architektur ermöglicht aber auch eine Umnutzung zu Wohnzwecken. Dies gewährleistet eine flexible Nutzung und damit auch eine Sicherung der bereits erfolgten und geplanten Investitionen im Plangebiet. Teile des festgesetzten Mischgebietes sind noch unbebaut und ermöglichen somit sowohl eine gewerbliche als auch eine Wohnnutzung, sodass die Entwicklung eines gleichwertigen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe gegeben ist.

Die Gleichwertigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie deren wechselseitige Verträglichkeit ist kennzeichnend für den Baugebietstyp Mischgebiet.

Die ursprünglich im Flächennutzungsplan 2010 für den östlichen Teilbereich dargestellte gewerbliche Baufläche wird auf Grund eines Grundsatzbeschlusses der Stadt Landau aufgegeben, wonach in den Stadtdörfern keine Gewerbegebiete ausgewiesen werden sollen.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes ist die öffentlich-rechtliche Sicherung des (privilegierten) betriebsbezogenen Wohnhauses an der Kapbachstraße 10 sowie dessen Vereinigungsbaulast mit dem Gewerbebetrieb an der Kapbachstraße 6 nicht mehr erforderlich; die Baulast kann gelöscht werden.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den **Geltungsbereich I** wird kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus dem Zulässigkeitsmaßstab der Umgebungsbebauung.

Im **Geltungsbereich II** wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen definiert.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist, neben Festsetzungen zur Art der Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen, ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element und zwingende Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB.

Die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO entspricht mit 0,6 den Obergrenzen für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Darüber hinaus gilt unmittelbar § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die Errichtung von Zubehöranlagen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Die Gesamtversiegelung der Baugrundstücke liegt somit bei 80 %.

Einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan bedarf zulässige Gesamtversiegelung nicht, sie gilt unmittelbar und dient dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen (Wasserrückhalt, Abflussminderung, Verdunstung, ...) und damit der Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen, Oberste Außenwandbegrenzung sowie die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an der Bestandsbebauung im Plangebiet und der Umgebungsbebauung und ermöglichen die Errichtung von Gewerbebauten, Verwaltungsbauten und Wohngebäuden. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie der obersten Außenwandbegrenzung um bis zu 0,50 m zulässig, wenn Baugrundverhältnisse dies erfordern. Die Obergrenzen für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten. Hinsichtlich der Höhenentwicklung fügt sich die künftige Bebauung in die vorhandene Baustruktur und die angrenzende Landschaft ein.

## 8.3 Bauweise

Die westliche Umgebungsbebauung des Plangebietes wird durch eine altortstypische Haus-Hof-Bauweise mit einseitiger seitlicher Grenzbebauung in 1. Reihe und einer beidseitigen seitlichen Grenzbebauung in 2. Reihe geprägt.

Für den **Geltungsbereich I** wird keine Bauweise festgesetzt. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die zulässige Bauweise ergibt sich somit aus dem Zulässigkeitsmaßstab der Umgebungsbebauung.

Im **Geltungsbereich II** ist eine offene Bauweise mit Gebäudekörperlängen von ca. 11 m bis ca. 28 m feststellbar. Hierauf aufbauend wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 50 m ermöglichen eine gewerbliche und eine wohnbauliche Nutzung gleichermaßen. Die festgesetzte Bauweise dient der Auflockerung der Bebauung am Ortsrand und der Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten.

## 8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Für den **Geltungsbereich I** werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen ergeben sich somit aus dem Zulässigkeitsmaßstab der Umgebungsbebauung.

Im **Geltungsbereich II** werden die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Bauliche Vorhaben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauplanungsrechtlich unzulässig. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, jedoch zurück-

bleiben. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig; dabei sind die landesrechtlichen Abstandsflächentiefen einzuhalten.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann die zulässige Grundflächenzahl realisiert werden. Durch die Größe des Baufensters verbleiben dem Bauherrn ausreichend Möglichkeiten für eine städtebaulich sinnvolle und konfliktfreie Anordnung der Nutzungs- und Baustruktur.

## **8.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Wegen ihrer Raumwirksamkeit sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **8.6 Verkehrsflächen**

Für die **Geltungsbereiche I und II** wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Straßenbegrenzungslinie trennt die Verkehrsfläche von den sonstigen Flächen. Erforderlich ist diese Linie, da der Bebauungsplan die Grundlage für mögliche Eingriffe in private Grundstücke und für eine mögliche Umlegung bildet. Ein späterer Straßenausbau kann hinter der festgesetzten Breite zurückweichen, sofern hierdurch keine verkehrstechnischen Probleme verursacht werden. Eine Überschreitung ist hingegen nicht zulässig. Am nördlichen Rand der Verkehrsfläche wird ein 0,50 m breiter Streifen als Verkehrsgrün festgesetzt, sodass die Straßenfläche nicht unmittelbar an die Außenbereichsgrundstücke angrenzt.

Durch die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt eine öffentliche Widmung derselben.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Altort mit seinem dörflichen Charakter. Fußläufig gut erreichbar befindet sich in rd. 350 m Entfernung eine Bushaltestelle.

## **8.7 Grünflächen**

Der westliche Teil des Plangebietes weist im Bestand bereits einen erhöhten Versiegelungsgrad auf; dies ergibt sich aus der gewerblichen Nutzung. Hingegen wird der östliche Teil des Plangebietes nur teilweise baulich genutzt. Nicht bebaute Flächen sind als Wiesenfläche genutzt. Entlang des östlichen Randbereichs, außerhalb des Geltungsbereichs sind Rebflächen angelegt.

Die bestehende und geplante Bebauung am östlichen Siedlungsrand soll durch die Ausbildung einer 8 m breiten privaten Grünfläche am östlichen/ südlichen Rand des Plangebietes in die umgebende Landschaft eingebunden werden. Durch die Überlagerung mit Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (Entwicklung eines Gehölzstreifens) wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung so gering wie möglich gehalten und die bestehende Beeinträchtigung ausgeglichen. Hierzu die Ausführungen unter **8.8**.

## **8.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Maßnahmen und Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ergeben sich aus dem dem Umweltbericht beigefügten Fachbeitrag Naturschutz mit seiner naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung. Die hierin vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden weitgehend in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

### **8.8.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Bei der geplanten Bebauung sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot)

- Private Grünflächen
- Erhalt von Bäumen
- Erhalt von struktur- und artenreichen Feldgehölzen
- Verminderung von Bodenversiegelungen
- Lokale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Stellplatzbegrünung
- Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

### 8.8.2 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Als Maßnahme zum planinternen Ausgleich baubedingter naturschutzrechtlicher Eingriffe sind Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft erforderlich.

- **M1** Anlegen von Trockenmauern in Überlagerung mit dem festgesetzten Mischgebiet
- **M2, M3 und M4** Randeingrünung des Plangebietes nach Süden und Osten jeweils in Überlagerung mit einer privaten Grünfläche
- **M5** Anlegen von Grünflächen auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

### 8.8.3 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Da der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet geleistet werden kann sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

- **M6** Entwicklung einer blütenreichen Wiesenfläche auf Grundstück Flst-Nr. 3354

## 8.9 Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

Der **Planabschnitt I** (einfacher Bebauungsplan) kann bislang als unbeplanter Innenbereich klassifiziert werden, in welchem Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind. Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Für den **Planabschnitt II** (qualifizierter Bebauungsplan) werden die aus der Eingriffsbilanzierung resultierenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsflächen und -maßnahmen auf den Baugrundstücken, im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans oder aber planextern auf von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Flächen (hier auf Privatgrundstück in Verbindung mit vertraglicher Sicherung der Pflegedauer auf 25 Jahre) durchgeführt.

Zur Regelung der Kostenerstattung werden die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne einer Sammelzuordnung pauschal den Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

## 8.10 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung<sup>2</sup> hat Arten ergeben, die von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG betroffen sein können. Dabei handelt es sich um Zauneidechsen, Mauereidechsen, die Gilde der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter und die Gilde der Gehölz- und Gebüschbrüter. Da anlagebedingt Brutraum verloren gehen kann und für die gebüschbrütenden Arten neuer Ersatzlebensraum geschaffen werden muss, ist ein Ausgleich für die Beseitigung einzelner Gehölze durch Neupflanzungen vorzunehmen.

Die im Gebiet und dessen Umgebung nachgewiesenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die festgestellten, europäischen, besonders geschützten Vogelarten werden durch das Vorhaben nicht erheblich

---

<sup>2</sup> Mathias Kitt: Bebauungsplan MH4 „Östliche Ortserweiterung Mörzheim“ in Landau-Mörzheim, Artenschutz-Vorprüfung (§ 44 BNatSchG), Juni 2019

beeinträchtigt. Mögliche, räumlich und zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen von Zauneidechse, Mauereidechse, von gehölz- und gebüschbrütenden Vogelarten können durch die beschriebenen Einschränkungen vermieden werden. Nötige Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Plangebietes erfolgen.

## **8.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Geltungsbereich II**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO erfolgt durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen eine positive Ortsbildpflege. Dabei sollen sich in der Ortsrandlage die baulichen Anlagen in die vorhandene Baustruktur sowie in die angrenzende Landschaft einfügen; negative gestalterische Beeinträchtigungen sollen vermieden werden.

### **8.11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Gestaltung der Dächer und Fassaden baulicher Anlagen orientiert sich am ortstypischen Bestand angrenzend an die bestehende Bebauung außerhalb des Plangebietes sowie an den Erfordernissen einer gewerblichen Nutzung.

Das Plangebiet grenzt an die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Ortskerne der Stadtteile der Stadt Landau in der Pfalz an. Die hier getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich überwiegend auf den Ortskern mit seiner ortstypischen durch die (ehemalige) landwirtschaftliche Nutzung geprägten Baustruktur.

Zur Gliederung der Gebäude aber auch aus stadtklimatischen Gründen soll jede Gebäudeaußenwand (inkl. Fenster) zu mindestens 60 % mit heller Farbe gestaltet werden. Bei der verbleibenden Fassadenfläche können auch dunklere Farbtöne zur Anwendung kommen.

Durch die Berücksichtigung der Anforderungen gewerblicher Betriebe fällt das Spektrum zulässiger Dachneigungen breit aus. Bei untergeordneten Gebäudeteilen bzw. Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

### **8.11.2 Einfriedungen**

Die geplante Bebauung am östlichen Ortsrand von Mörzheim ergibt eine neue Ortsrandsituation. Aus stadtgestalterischen Gründen wird ergänzend zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen die Einfriedung der Baugrundstücke geregelt. Grundsätzlich sind Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen bzw. Wirtschaftswege bis zu einer Höhe von 1,25 m und entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 zulässig. Hierdurch bleiben nach wie vor Blickbeziehungen im Straßenraum erhalten.

Über eine Ausnahmeregelung soll ein Sichtschutz zwischen angrenzenden Außensitzbereichen einer Wohnbebauung gewährleistet werden.

Bei gewerblichen Betrieben ist ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Einfriedungshöhe aus Gründen des Einbruchsschutzes erforderlich. Hier reicht in der Regel ein 2,00 m hoher Zaun; der halböffentliche Charakter der Zone zwischen Gebäude und Straße bleibt erhalten.

Darüber hinaus ergeben sich für die ansässige Firma weitergehende betriebliche Anforderungen des Verbands der Automobilindustrie - Information Security Assessment an die Informationssicherheit (ISO27001). Die Auditoranforderung besteht aus einem externen Sichtschutz<sup>3</sup> bis 2,00 m Höhe über Außengelände. Da es sich hier um eine geschlossene Einfriedung (erlaubt überwiegend keine Durchsicht wie beispielsweise Mauern, flächige Holz-, Kunststoff- oder Metallwände) handelt, soll diese in der Länge durch Materialwechsel, Vor- und Rücksprünge und Bepflanzung in Abstimmung mit der Gebäudefassade gegliedert werden.

---

<sup>3</sup> Zum Sicht- und Einblickschutz gehört z. B. der Schutz vor Einblick in relevante Glasflächen und die Verhinderung der Einsicht bei geöffneten Türen/ Toren/ Fenster

Die Zäune sind zu begrünen und ermöglichen so die Einbindung in die umgebende Landschaft.

### 8.11.3 Gestaltung der Lager-, Abstell- und Aufstellplätze

Lager-, Abstell- und Aufstellplätze sollen gestalterisch eingebunden werden und so das Erscheinungsbild innerhalb des Baugebietes positiv prägen.

### 8.11.4 Werbeanlagen

Im Hinblick auf die Ortsrandlage und die gleichzeitige Nähe zum Altort mit seiner gemischten Nutzungsstruktur und seiner landwirtschaftlichen Prägung bedarf es einer Regelung von Werbeanlagen an Gebäudefassaden und als freistehende Anlagen. Die beanspruchte Fläche an der Fassade sowie Lage und Anordnung auf dem Baugrundstück werden vorgegeben, um ein Übermaß an Werbung zu vermeiden. Je Betrieb sind zwei unterschiedliche Werbeformen zulässig.

## 8.12 Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen wenden sich an den künftigen Bauherrn und beziehen sich auf ergänzende Informationen und fachgesetzliche Regelungen, die es bei der Umsetzung der Planung zu beachten gilt.

## 8.13 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 0,755 ha. Eine Differenzierung der Flächenanteile im derzeitigen Zustand (Bestandsnutzung) und nach Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend den Festsetzungen ist in Abbildung 7 dargestellt.

<b>Flächenfestsetzungen</b>	<b>100,00</b>	<b>0,755</b>
<b>Planabschnitt Einfacher Bebauungsplan I</b>	<b>100,00</b>	<b>0,030</b>
Mischgebiet	80,00	0,024
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	20,00	0,006
<b>Planabschnitt Qualifizierter Bebauungsplan II</b>	<b>100,00</b>	<b>0,725</b>
Mischgebiet	74,48	0,540
Private Grünfläche	12,28	0,089
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	13,24	0,096

Abbildung 7: Flächenbilanz

## 9 Abwägung

Auf der Grundlage der im Rahmen der anstehenden Frühzeitigen Unterrichtung und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgt eine Abwägung hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander. Die Ergebnisse werden bei der Erarbeitung des Entwurfs für die öffentliche Auslegung und die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange berücksichtigt.

## 10 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird wegen überschneidender Inhalte mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz erstellt und separat der Begründung beigelegt.

Landau, 04.11.2020

stadtconcept 

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch  
Regierungsbaumeisterin