

**Stadt Landau in der Pfalz**

**Bebauungsplan GS9  
„Am Kalkgrubenweg“**

---

**BEGRÜNDUNG**

Entwurf zur erneuten Offenlage

Stand: 08.11.2021

---



**Stadt Landau** in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz



**ISU** – Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung

Hermine-Albers-Straße 3

54634 Bitburg

## Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich und Umgebung .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziel .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Planverfahren.....</b>	<b>8</b>
3.1	Verfahrensart .....	8
3.2	Verfahrensablauf .....	9
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen.....</b>	<b>10</b>
4.1	Bauplanungsrechtliche Situation.....	10
4.2	Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit .....	11
4.3	Raumordnerische Vorgaben .....	11
	Landesentwicklungsprogramm IV .....	11
	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020 .....	12
	Flächennutzungsplan .....	15
4.4	Schutzgebiete.....	16
4.5	Umweltbezogene Vorgaben und Situation .....	17
	Fachgutachten/ Fachplanungen.....	17
	Schutzgüter Mensch, Soziales, Klima, Landschaftsbild .....	17
	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz, Landschaftspflege .....	18
	Schutzgüter Boden, Geologie und Wasser .....	20
	Kultur- und Sachgüter.....	23
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen.....</b>	<b>23</b>
5.1	Städtebau / Architektur / Freiraum.....	23
5.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	25
	Art der baulichen Nutzung .....	25
	Maß der baulichen Nutzung .....	25
	Überbaubare Grundstücksfläche .....	27
	Bauweise.....	27
	Stellung baulicher Anlagen .....	27
	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	27
	Zahl der Wohnungen .....	28
	Verkehrsflächen .....	28

	Öffentliche Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	28
	Energiekonzept / Klimaschutz .....	29
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	30
	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und freiwillige artenfördernde Maßnahmen–und-Ausgleichsmaßnahmen .....	32
5.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	33
	Fassadengestaltung.....	33
	Dachformen und Dachgestaltung .....	34
	Dachaufbauten und Dacheinschnitte .....	34
	Dachdeckung und -begrünung.....	34
	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke - Vorgärten .....	35
	Einfriedung des Grundstücks .....	35
	Standflächen für Abfallbehälter.....	35
	Gestaltung der Stellplätze und Zuwege auf privaten Baugrundstücken .....	36
	Werbeanlagen.....	36
	Antennen.....	36
5.4	Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.....	36
5.5	Hinweise und Empfehlungen .....	37
<b>6</b>	<b>Verkehrliche und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>37</b>
6.1	Erschließung .....	37
6.2	Entwässerung .....	38
	Schmutzwasser .....	38
	Niederschlagswasser.....	38
6.3	Wärmeversorgung .....	41
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>43</b>
<b>8</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>43</b>
8.1	Grundsätze der Baulandentwicklung in der Stadt Landau in der Pfalz .....	43
8.2	Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .....	44
8.3	Ausweisungen in Godramstein - Standortalternativen .....	45
8.4	Planungsalternativen .....	48

---

<b>9</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>49</b>
9.1	Schutzgut Mensch, Soziales, Klima und Landschaftsbild .....	49
9.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Arten- und Naturschutz, Landschaftspflege.....	50
9.3	Schutzgüter Boden, Geologie und Wasser .....	50
9.4	Schutzgüter Kultur- und Sachgüter .....	51
9.5	Wechselwirkungen.....	51
<b>10</b>	<b>Planumsetzung</b> .....	<b>51</b>
10.1	Ausgleichsmaßnahmen .....	51
10.2	Bodenordnung .....	51
10.3	Monitoring .....	51

Der nachfolgende Text gibt zur besseren Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Änderungen zur erneuten Offenlage die Begründung in einer Form wieder, in der Streichungen bisheriger Festsetzungen ~~durchgestrichen~~ und Ergänzungen / Neufassungen unterstrichen dargestellt werden.

Textpassagen, welche weder durchgestrichen oder unterstrichen sind, wurden nicht verändert.

## 1 Geltungsbereich und Umgebung

Das Plangebiet „GS9, Am Kalkgrubenweg“ befindet sich nordwestlich der Kernstadt, im Stadtteil Landau-Godramstein. Insgesamt weist das Plangebiet eine Fläche von rund 2,6 ha auf. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils.

Das Plangebiet umfasst unbebaute Weinbergsflächen, die in Form einer Monokultur intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, sowie Wirtschaftswege. Das Plangebiet grenzt an die bestehende Max-Slevogt-Straße im Osten an. Durch diese wird die Fläche im Westen begrenzt. Im Norden und Osten begrenzen bestehende Rebflächen und im Süden ein Wirtschaftsweg das Gebiet. Im Süden, Südwesten und Westen grenzt die Wohnbebauung von Godramstein direkt an das Plangebiet an, während im Norden, Nordwesten und Osten weitere landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet angrenzen. Der im Süden und Südwesten angrenzende Siedlungskörper Godramsteins setzt sich in der näheren Umgebung vorrangig aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen. Das Plangebiet befindet sich im Norden auf 187,5 m über Normalhöhe Null (ü. NHN) und fällt nach Süden auf etwa ~~117,5~~ 180 m ü. NHN ab. Die Entfernung zum Stadtzentrum Landau beträgt ca. 4 km.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Godramstein:

2145/2, 2153/2, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159/1, 2201, 2206/1, 2208/1, 2209, 2210/2, 2211/2, 2212/2, 2213/2, 2214/2, 2215/2, 2216/2, 2217/2

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

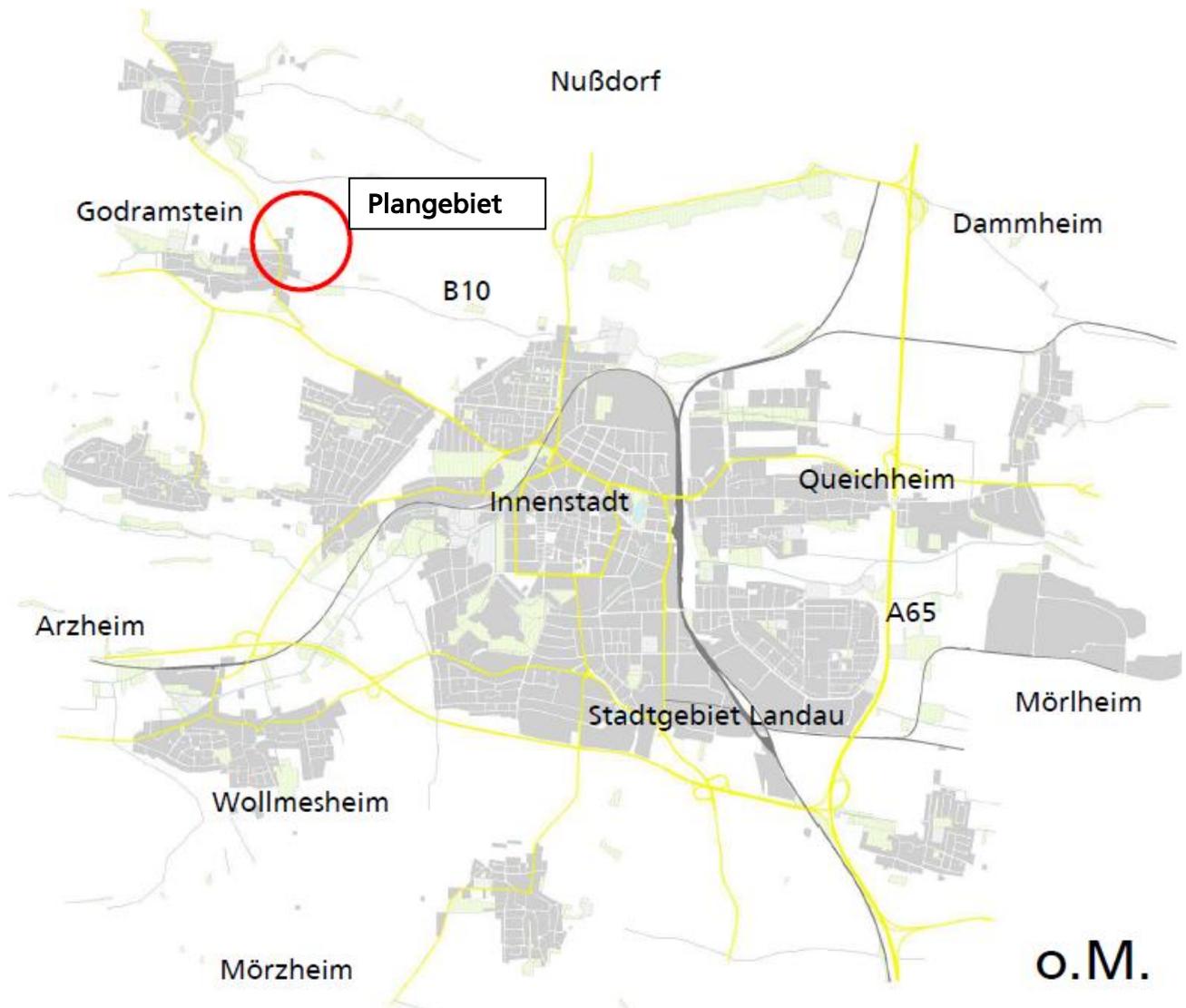


Abbildung 1: Lage des B-Plan-Gebietes in Landau-Godramstein, Stand: 17.05.2021

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 2153/1, 2145/1, 2210/1, 2211/1, 2212/1, 2213/1, 2214/1, 2215/2, 2215/4, 2216/1, 2217/1
- im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 2218/1, 2159/2, 2208/2, 2206/2, 2202
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 2202, 2203, 2296, 2189, 2190/3, 2190/6, 2172/5, 2172/4, 2172/3, 2172/2
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 2312, 2172/5, 2173, 2176, 2177, 2178/2, 2179, 2180, 2185/13, 2189/13, 2189, 2200/3, 2200/6

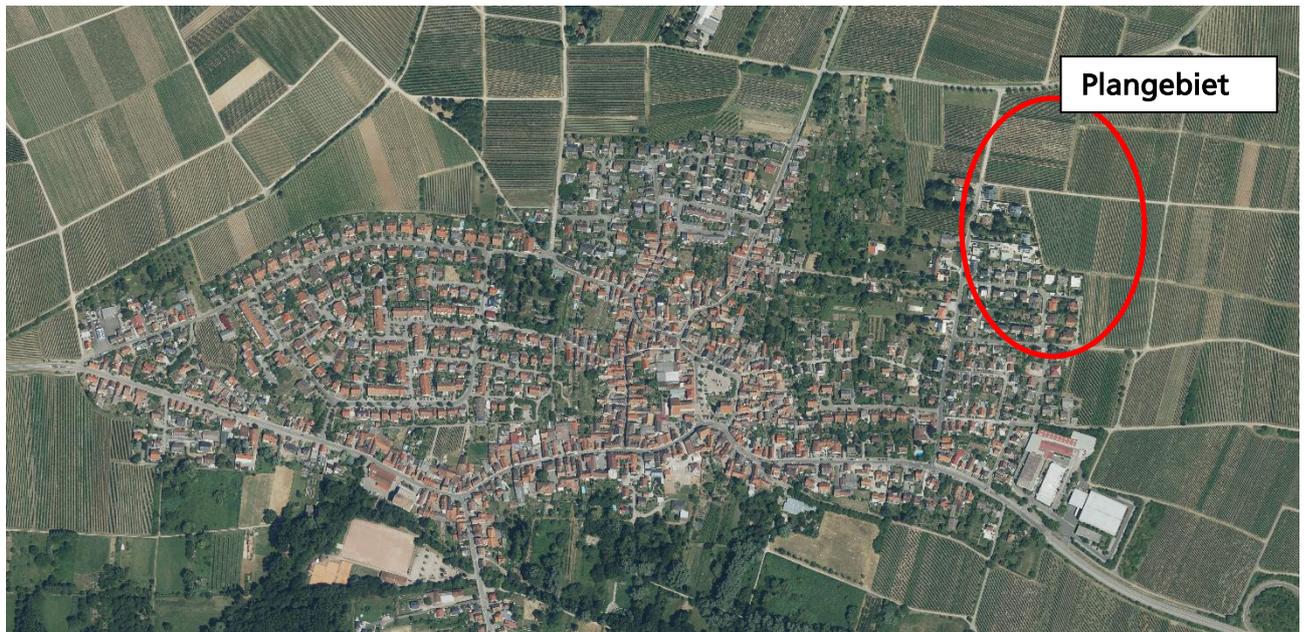


Abbildung 2: Lage Plangebiet; Luftbild Stand: April 2021

## 2 Planungsanlass und Planungsziel

Die Stadt Landau unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung, die gegenwärtig nicht mehr im Bereich bestehender Baugebiete gedeckt werden kann.

Das Plangebiet ist im Rahmen der Baulandstrategie bzw. der Initiative „Landau baut Zukunft“ als Außenentwicklungspotential ermittelt worden und ist gleichzeitig Bestandteil der Wohnraumstrategie 2030. Gemäß Beschluss vom 04.04.2017 wurde die Entwicklung der Fläche in den ersten Entwicklungszeitraum von 2017-2020 aufgenommen, um zeitnah dringend benötigten Wohnraum in Landau bzw. den Stadtdörfern, wie zum Beispiel in Godramstein zu schaffen.

Das Planungsziel liegt somit in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer kompakten, den dörflichen Strukturen angepassten Bebauungstypologie in überwiegender Einzel- und Doppelhausbebauung zur Deckung des Wohnraumbedarfes.

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Um eine geordnete Erschließung und städtebauliche Entwicklung der Fläche zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Wesentliche Ziele der Stadt bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- Schaffung eines attraktiven Wohngebietes in Ortsrandlage mit strukturierten Wohnformen in so verdichteter Bauweise, dass ca. 35 WE / ha Nettowohnbaufläche entstehen können
- Realisierung einer flexiblen Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern, bei der die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt ist, sowie Errichtung eines Mehrfamilienhauses, welches aber in der Höhe den umliegenden Gebäuden anzupassen ist

- Sparsame Erschließungsflächen
- Einbeziehung von öffentlichen Grünflächen in das Entwicklungskonzept
- Einhaltung ökologischer Anforderungsprofile
- Zur Erreichung der Klimaziele des Klimaschutzkonzeptes und des Klimaanpassungskonzeptes als Selbstbindung des Rates und einer möglichst ausgeglichenen Wasserbilanz soll eine Begrünung der Dächer der Hauptgebäude auf mindestens 1/3 der Neubaugebiete umgesetzt werden. Die übrigen Bauflächen sollen den Bedürfnissen der Stadtdörfer entsprechend individuelle Dachlandschaften aufweisen können. Dabei sollen Grundvorgaben zu Gebäudehöhen, Dachneigungen, Baustoffen (keine Baumstammhäuser) und Begrünungen für ein ausgewogenes Gestaltungsbild sorgen.
- Berücksichtigung der Anforderungen an eine "wassersensible Stadt", d.h. Erhalten des natürlichen Gleichgewichts des Wasserkreislaufs (Verdunstung/Versickerung/ Oberflächenabfluss)

### 3 Planverfahren

#### 3.1 Verfahrensart

Nachdem durch die Änderung des BauGB im Sommer 2017 die Möglichkeit einer Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren geschaffen wurde und durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt
- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13b BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um mögliche Konflikte frühzeitig im Bebauungsplanverfahren klären zu können, wurde ungeachtet der Wahl des beschleunigten Verfahrens eine ergänzende frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf die Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

### 3.2 Verfahrensablauf

- |      |  |            |  |
|------|--|------------|--|
| 1.   | <b>Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)</b>   |            |  |
| 1.1. | Stadtrat   | am         | 21.05.2019                             |
| 1.2. | Ortsübliche Bekanntmachung (§2 Abs.1 BauGB)  | am         | 29.05.2019                             |
| 2.   | <b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)</b> |            |  |
| 2.1  | Mit Schreiben  | vom        | 18.03.2021                             |
| 2.2. | Durchführung der Beteiligung   | bis        | 08.04.2021                             |
| 3.   | <b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)</b>                           |            |  |
| 3.1. | Ortsübliche Bekanntmachung   | am         | 15.03.2021                             |
| 3.2. | Durchführung der Beteiligung   | vom<br>bis | 23.03.2021<br>08.04.2021               |
| 4.   | <b>Entwurfs- und Offenlagebeschluss</b>  |            |  |
| 4.1. | Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen   | am         | 15.06.2021                             |
| 5.   | <b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.2 BauGB)</b>             |            |  |
|      | Mit Schreiben  | vom        | <u>21.07.2021</u>                      |
|      |  | Bis        | <u>23.08.2021</u>                      |
| 6.   | <b>Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB)</b>                                       |            |  |
| 6.1. | Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs  | am         | <u>15.07.2021</u>                      |
| 6.2. | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auf die Dauer eines Monats                   | vom<br>bis | <u>23.07.2021</u><br><u>23.08.2021</u> |
| 7.   | <b><u>Entwurfs- und Offenlagebeschluss zur erneuten Offenlage</u></b>                        |            |  |
| 7.1  | <u>Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen</u>                                      | <u>am</u>  |  |

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.2 BauGB)**

Mit Schreiben vom  
Bis

**Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB)**

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs am

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom  
bis

**Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)**

7.1. Stadtrat am

**8. Ausfertigung**

Landau in der Pfalz,  
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch  
Oberbürgermeister

**9. Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

9.1 Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB am

9.2. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB am

Die den Plangrundlagen zugrundeliegenden Vorschriften und Regelwerke können im Stadtbauamt Landau in der Pfalz (Königstr. 21) im Bürgerbüro, Zimmer 2, eingesehen werden.

**4 Rahmenbedingungen****4.1 Bauplanungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, d.h. außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang

bebauten Ortsteils. Im Außenbereich sind Bauvorhaben – mit Ausnahme weniger privilegierter Vorhaben – grundsätzlich unzulässig. Aufgrund dessen wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 4.2 Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit

Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Landau und stehen somit für ein geplantes Bauvorhaben vollständig zur Verfügung.

## 4.3 Raumordnerische 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.

## 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.

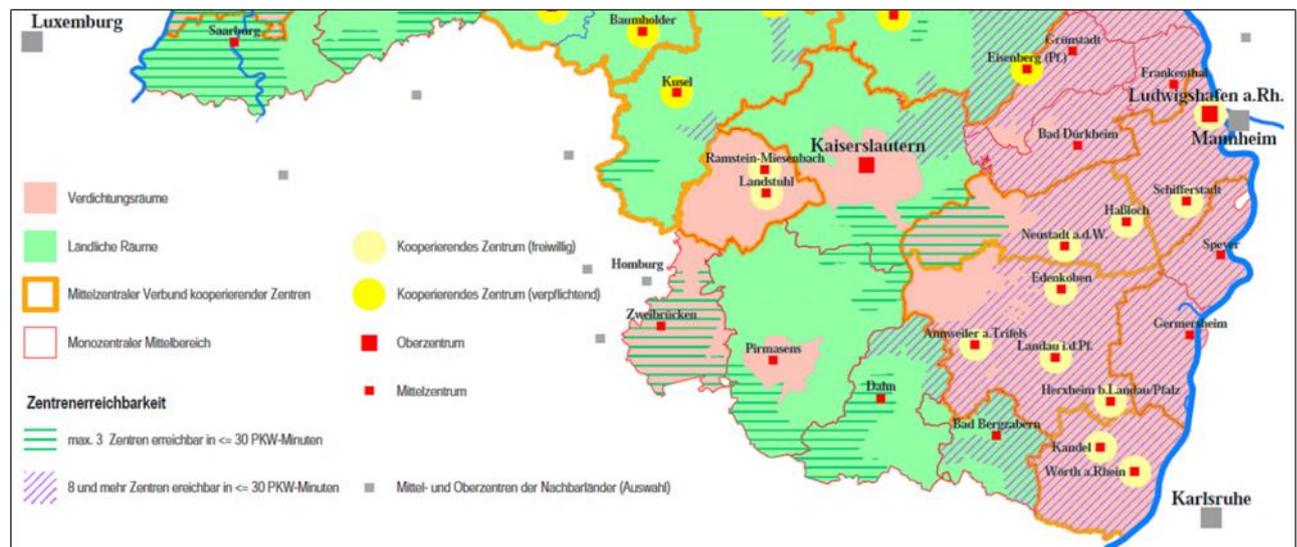


Abbildung 3: LEP IV- Zentrale Orte

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).

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der Landesplanung.

## 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. Des Weiteren ist die Stadt Landau als Siedlungsbereich Wohnen sowie Gewerbe ausgewiesen.

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.

Der Einheitliche Regionalplan stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich Wohnen dar.

Folgende Ziele und Grundsätze werden benannt, die das geplante Vorhaben betreffen:

1.4.1.1. (Bedarfsgerechte Wohnungsversorgung): „Der Wohnungsbau soll in allen Teilen der Metropolregion Rhein-Neckar eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen, insbesondere auch für Personen und Lebensgemeinschaften mit geringerem Einkommen, Familien mit Kindern und Lebensgemeinschaften mit großem Raumbedarf, älteren und betagten Menschen und Menschen mit Behinderungen, sicherstellen. Eine soziale Mischung ist anzustreben, soweit dies über planerische Instrumente steuerbar ist.“

1.4.1.4.: „Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.“

1.4.2.2.: „Die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen ist im Einklang mit den übrigen Zielen der Regional- und Landesplanung in den als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegten Gemeinden bzw. Gemeindeteilen und auf die zentralen Orte, die überwiegend an Entwicklungsachsen liegen, zu konzentrieren. Damit soll insbesondere der Wohnbauflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen gedeckt werden. Dabei sind die Ausweisungen vorrangig an den Haltestellen des regionalbedeutsamen öffentlichen Personennahverkehrs zu orientieren.“

Die landesplanerische Stellungnahme zum Flächennutzungsplan 2030 führt hierzu ergänzend aus:

*„Zur allgemeinen Wohnbauflächenentwicklung wurde mit dem Plansatz 1.4.2.5. des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP) von 2014 die Einhaltung eines Schwellenwertes als Ziel vorgegeben. Hierzu ist anzumerken, dass bereits in der raumordnerischen Bewertung des Vorentwurfes zum FNP 2030 mit Schreiben vom 20.08.2018 festgestellt wurde, dass die geplante wohnbauliche Flächenneuanspruchnahme den ermittelten Schwellenwert unterschreitet. Zudem gehört die Stadt Landau in der Pfalz nach dem Plansatz 1.4.2.2. zu einem als Ziel festgelegten Siedlungsbereich Wohnen, in dem die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen möglich sein soll.“*

Ferner formuliert der Einheitliche Regionalplan unter Ziel 2.1.1.:

„Die Regionalen Grünzüge dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung.

Die Regionalen Grünzüge sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete festgelegt.“

Die landesplanerische Stellungnahme führt hierzu ergänzend aus:

*„Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) von 2014 weist allerdings in der Raumnutzungskarte für den östlichen Teil des Plangebietes einen Regionalen Grünzug und eine Grünzäsur sowie ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft aus. Nach den Plansätzen 2.1.3 sowie 2.3.1.2 darf in diesen Bereichen in der Regel nicht gesiedelt werden. Mit Schreiben vom 07.04.2020 erklärt der Verband Region Rhein-Neckar jedoch, im Rahmen der geplanten Teilfortschreibung des ERP in einem internen Arbeitsentwurf der Raumnutzungskarte zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Plangebiet 1.4 „Wohnbauflächen“, das Plangebiet bereits dargestellt zu haben. Er merkt wie die Stadt Landau in der Pfalz an, dass die vergrößerte Fläche einer besseren Erschließung und Entwässerung diene. Die Stadt Landau in der Pfalz weist darüber hinaus darauf hin, dass in der Teilfortschreibung des ERP die Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche östlich des Stadtdorfes Godramstein anders als im FNP-Entwurf 2030 erfolgt. In der Teilfortschreibung des ERP fällt eine geplante Wohnbaufläche am östlichen Ortsrand von Godramstein wesentlich größer aus.“*

Die landesplanerische Stellungnahme kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass, vorbehaltlich einer entsprechenden verbindlichen Darstellung des vorliegenden Plangebietes in der zukünftigen Raumnutzungskarte des ERP, keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben werden.“

Gemäß den Zielen des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar ist bei der Entwicklung von Wohnbauland der Innenentwicklung der Vorrang vor der Ausweisung von Flächen im Außenbereich zu geben. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind dabei vorrangig zu nutzen.

In der aktuellen Teilfortschreibung für das Kapitel Wohnen des ERP Rhein-Neckar ist das Neubaugebiet am östlichen Siedlungsrand als potenzieller Änderungsbereich bereits enthalten.

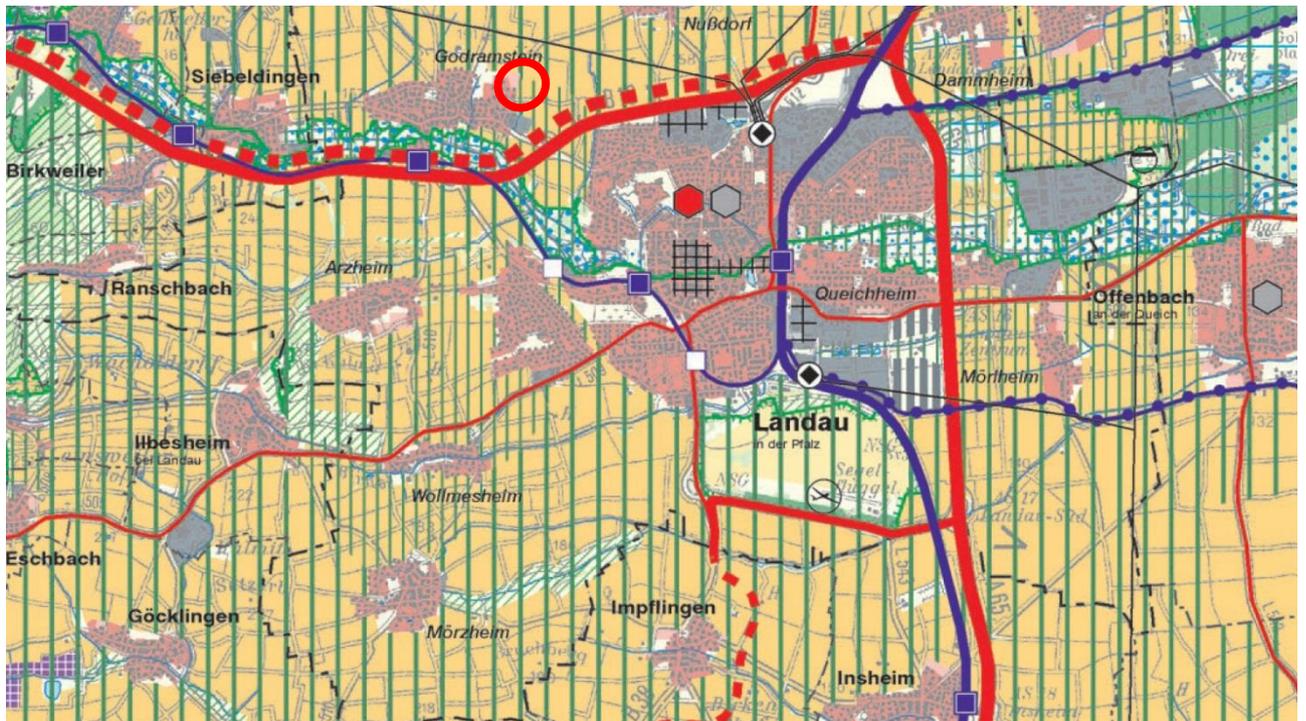


Abbildung 4: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte) 2014



Abbildung 5: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte) 1. Änderung zur Offenlage

Damit kann davon ausgegangen werden, dass die Ausweisung eines Wohngebietes mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung in Einklang steht.

## Flächennutzungsplan

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

Im ~~aktuell~~ rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010~~30~~ der Stadt Landau ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „GS 9, Am Kalkgrubenweg“ als geplante Wohnbaufläche gekennzeichnet. Im Norden, Nordwesten und Osten grenzen Flächen der Landwirtschaft an. Im Süden und Südwesten weist der Flächennutzungsplan weitere Wohnbauflächen aus. Da das vorliegende Planvorhaben von zwei Seiten von Wohnbauflächen umgeben ist fügt sich das Vorhaben städtebaulich gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

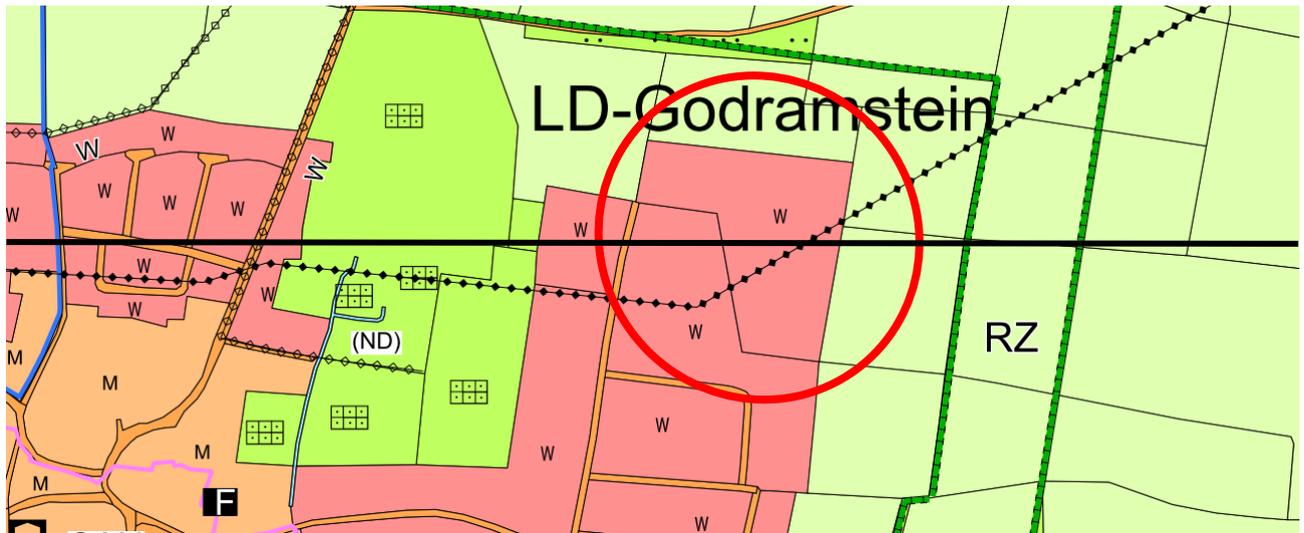


Abbildung 6: Ausschnitt aus der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans 2010 (Stand: Mai 2021)

~~Derzeit befindet sich die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2030 im Verfahren Aufstellungsverfahren. Im Entwurf des Flächennutzungsplans 2030 ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche gekennzeichnet. Das Areal wird bisher landwirtschaftlich in Form von Weinanbauflächen genutzt.~~

Der vorliegende Bebauungsplan, mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß Baunutzungsverordnung, wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Änderungen, Ergänzungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich.



Abbildung 7: Ausschnitt aus der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Landau

Der Flächennutzungsplan wird derzeit neu aufgestellt. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes 2030 ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche (siehe Abbildung 7) dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2010 entwickelt werden und entspricht ebenfalls den Darstellungen des Entwurfs des neuen Flächennutzungsplanes 2030.

Der Bebauungsplan kann nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### Zusammenfassung

Aufgrund der oben beschriebenen Abweichungen der übergeordneten Planung (rechtskräftige Fassungen und Entwurfsfassungen) hat die Stadt Landau i.d. Pfalz Anfang 2020 einen Antrag auf landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG Rheinland-Pfalz zum Bebauungsplan "GS9, Am Kalkgrubenweg" gestellt. Mit Datum vom 16.04.2020 hat die SGD - Süd daraufhin mitgeteilt, dass "aus landesplanerischer Sicht gegen den Bebauungsplan "GS9, Am Kalkgrubenweg" vorbehaltlich einer entsprechenden verbindlichen Darstellung des Plangebietes in der zukünftigen Raumnutzungskarte des ERP keine Einwände erhoben" werden. Der Verband Region Rhein - Neckar teilt im Schreiben vom 7.4.2020 mit, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen und auf die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens verzichtet werden kann. In der aktuellen Teilfortschreibung für das Kapitel Wohnen des ERP Rhein-Neckar ist das Neubaugebiet als potenzieller Änderungsbereich bereits enthalten.

Somit kann insgesamt von einer Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung ausgegangen werden.

### 4.4 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener

- Bau-, Bodendenkmäler, beweglicher Kulturdenkmäler oder Denkmalzonen i.S.d. DSchG,
- Besonders geschützter Biotope i.S.d. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG,
- Geschützte Landschaftsbestandteile i.S.d. § 29 BNatSchG i.V.m. § 14 LNatSchG,

- Grabungsschutzgebiete i.S.d. § 22 DSchG,
- Heilquellenschutzgebiete i.S.d. § 53 WHG,
- Hochwasserentstehungsgebiete i.S.d. § 78d Absatz 1 WHG,
- Landschaftsschutzgebiete i.S.d. § 26 BNatSchG,
- Nationalparke i.S.d. § 24 BNatSchG,
- Natura 2000-Gebiete i.S.d. § 32 BNatSchG,
- Naturdenkmale i.S.d. § 28 Abs. 1 BNatSchG,
- Naturschutzgebiete i.S.d. § 23 BNatSchG,
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Absatz 1 WHG
- städtischer Satzungen (z.B. Sanierungsgebiet, Gestaltungssatzung).
- Überschwemmungsgebiete i.S.d. § 76 Absatz 2 WHG,
- Wasserschutzgebiete i.S.d. § 51 WHG i.V.m. § 54 LWG.

Gemäß des Landesinformationssystems der Naturschutzverwaltung liegt das Plangebiet im Naturpark Pfälzerwald (Naturpark i.S.d. § 27 BNatSchG). Das Plangebiet liegt darüber hinaus in einer Entwicklungszone des Biosphärenreservats i.S.d. § 25 BNatSchG Pfälzerwald. Gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 der Landesverordnung über das Biosphärenreservats Pfälzerwald bedarf es keiner vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zur Errichtung baulicher Anlagen, für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist; dies gilt auch für einen künftigen Bauleitplan und dessen Aufstellung. Die Schutzzwecke des Biosphärenreservates nach § 4 der Landesverordnung über das Biosphärenreservat Pfälzerwald werden bei der Entwicklung berücksichtigt.

Es grenzt kein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet an den Geltungsbereich an, sodass Beeinträchtigungen plangebietsexterner bzw. entfernter Schutzgebiete ausgeschlossen werden können.

## 4.5 Umweltbezogene Vorgaben und Situation

### Fachgutachten/ Fachplanungen

Folgende Fachgutachten wurden zum Bebauungsplan erstellt:

- Artenschutzgutachten: „Fachbeitrag Artenschutz zu dem Baugebiet GS9 Am Kalkgrubenweg in Godramstein im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB“, erstellt durch: NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, März 2021
- Bodengutachten: „Fachbeitrag Boden/Versickerung“, erstellt durch: Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler am Trifels, Oktober 2020 mit Ergänzender Untersuchungen zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
- Entwässerungstechnischer Begleitplan, erstellt durch: TEAMBAU Ingenieurbüro für Bauwesen, Karlsruhe, November 2021

### **Schutzgüter Mensch, Soziales, Klima, Landschaftsbild**

- Erholung  
Im Plangebiet sind keine Einrichtungen der landschaftsgebundenen Erholung vorhanden.
- Luft und Klima

Durch die Planung wird ein Gebiet mit einer gewissen Luftaustauschfunktion durch ein Wohngebiet ersetzt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit nicht ständigem Vegetationsbewuchs ist die Luftfilterwirkung in weiten Teilen nur gering. Dennoch gehen durch den Entfall der landwirtschaftlich genutzten Weinanbauflächen Kaltluftentstehungsflächen verloren. Die durch die Bebauung entstehende Beeinträchtigung der klimatischen Ausgleichsfunktion ist durch die Anlage von öffentlichen Grünflächen, die Beschränkung des Versiegelungsgrades, die Eingrünung des Plangebietes und Vorgaben zur Bepflanzung der privaten Freiflächen zu mindern. Zielsetzung ist, dass im Baugebiet gegenüber dem bisherigen Bestand ein zumindest gleichwertiges, besser ein deutlich größeres Grünvolumen entsteht, so dass eine erhöhte Überwärmung durch die zulässige Versiegelung vermieden wird.

- Hochwasserschutz

Es befinden sich keine Hochwasserschutzgebiete im Plangebiet und der näheren Umgebung.

- Emissionen, Immissionen (Schall, Geruch, Staub, Erschütterung)

Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen und keine Geruchsimmissionen im Plangebiet zu erwarten. Die Stadt Landau als Plangeber hält aufgrund dessen weitergehende schalltechnische Untersuchungen für entbehrlich. Aufgrund der Distanz von über 680 m ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet durch die B10, die südöstlich des Plangebiets verläuft, beeinträchtigt wird. Die Lärmimmissionen, die durch die weiter südlich bestehenden Gewerbebetriebe ausgehen, überschreiten keine Grenzwerte der dafür maßgeblichen TA Lärm.

- Orts-/ Landschaftsbild

Das Plangebiet zeigt sich zum überwiegenden Teil als landwirtschaftlich genutzte Fläche, die für den Weinbau genutzt wird. Darüber hinaus wird das Plangebiet geprägt durch gliedernde Elemente, wie zum Beispiel landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftswege. Die landwirtschaftlichen Flächen reichen dabei bis an die seitlichen Gartenflächen der westlich angrenzenden Wohnbebauung heran. Im Süden endet das Plangebiet an bestehenden Wirtschaftswegen. Das Plangebiet weist aufgrund der teilweise sehr weiten Sichtbeziehungen und der Topographie im Zusammenhang mit den umgebenden Flächen eine gute bis sehr gute Eignung für die wohnortnahe Erholung auf.

## **Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz, Landschaftspflege**

- Flora

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich intensiv in Form einer Weinmonokultur genutzt. Im Plangebiet konnten laut des Gutachtens („Fachbeitrag Artenschutz Naturschutz zu dem Baugebiet GS9 Am Kalkgrubenweg in Godramstein im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Landau, März 2021) keine ökologisch wertvollen Flächen festgestellt werden. Lediglich außerhalb des Plangebiets (50 m östlich) befindet sich ein Feldweg, dessen Begleitgrün als ökologischer Blühstreifen zu werten ist. Geschützte Pflanzen konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Im Untersuchungsgebiet sind laut Gutachter keine Konflikte bezüglich der Flora zu erwarten.

## ▪ Fauna

Im Artenschutzgutachten („Fachbeitrag Artenschutz Naturschutz zu dem Baugebiet GS 9 Am Kalkgrubenweg in Godramstein im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Landau, März 2021), wurden die Flächen bezüglich ihrer Funktion als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und andere Tiere untersucht. Da das Plangebiet aktuell intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wird, konnten im Vergleich zu anderen geplanten Neubaugebieten während der Begehungen nur wenige Arten nachgewiesen werden. Der Nachweis für die Feldlerche in diesem Raster kann für das Untersuchungsgebiet vernachlässigt werden, da hier der geeignete Lebensraum fehlt. Hinweise für Kiebitz, Rebhuhn und Feldhamster sind weder in den Datenbanken noch während der Begehungen zu finden gewesen.

Während der Begehungen 2017 und 2018 wurden insgesamt 13 Vogelarten nachgewiesen. Lediglich für die Elster konnte ein Brutnachweis verzeichnet werden, der etwa 50 m östlich des geplanten Neubaugebietes liegt (s. Abbildung 2). 50 m weiter östlich vom Untersuchungsgebiet befindet sich ein Feldweg, dessen Seite Begleitgrün als ökologischer Blühstreifen zu werten ist. Trotz weniger nachgewiesener Arten ist vor allem die vorgefundene Individuendichte innerhalb der Familie der Insekten beachtlich und daher ist der Blühstreifen als ökologisch wertvoll anzusehen. Nennenswert ist, dass hier der besonders geschützte Hauhechel-Bläuling nachgewiesen wurde.

Im Westen des Untersuchungsgebietes konnte ein Westigel mit Jungtieren nachgewiesen werden.

Das Untersuchungsgebiet wurde 2017 sowie 2018 vom Gutachter mehrmalig zwischen Juni und Ende August begangen. Die Ermittlung der für das Untersuchungsgebiet potenziell planungs- und artenschutzrechtlich relevanten Arten erfolgte über die Anwendung der Datenbank LANIS (Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz) sowie der Datenbank Arten-Analyse Rheinland-Pfalz (POLLICHIA – Verein für Naturforschung und Landespflege e. V. und KoNat gUG). Über Arten-Analyse wurden die Nachweise berücksichtigt, die direkt in den Untersuchungsgebieten bzw. im direkten Umfeld lagen. Die in den Datenbanken abgerufenen Artennachweise wurden laut Gutachter bezüglich ihrer Habitatsansprüche mit den vorhandenen Biotopstrukturen und Standortfaktoren im Untersuchungsgebiet verglichen. Ausgeschlossen wurden Arten, die bezüglich ihrer Präferenzen im Gebiet nicht zu vermuten sind. Die verbliebenen Arten sind im Gebiet als potenziell vorkommende Arten anzusehen.

### Vögel

Die Auswertung der Artennachweise aus den Datenbanken von LANIS und Arten-Analyse ergab 36 potenzielle Vogelarten für das Untersuchungsgebiet. Von diesen Arten konnten bei den Begehungen im Jahr 2017 und 2018 13 Arten bestätigt werden. Bei 13 Arten konnte, lediglich bei der Elster ein direkter Brutnachweis oder ein Brutverdacht verzeichnet werden. Der Brutnachweis der Elster befand sich ca. 50 östlich des Plangebiets. Arten, für die im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Nistmöglichkeiten vorgefunden wurden, wurden als Nahrungsgäste gewertet. Diese werden durch Anlagen- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens nicht gefährdet, da es in der Umgebung ausreichend Nahrungsflächen gibt, auf die diese ausweichen können. Als streng geschützte Vogelarten wurden bei

den Untersuchungen der Mittelspecht, der Turmfalke und der Mäusebussard nachgewiesen. Für diese Arten sind jedoch keine Nistmöglichkeiten direkt im Bebauungsgebiet betroffen. Arten, für die im Vorhabengebiet keine geeigneten Nistmöglichkeiten vorgefunden wurden, wurden als Nahrungsgäste gewertet und sind durch das geplante Vorhaben nicht gefährdet.

Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich hauptsächlich um häufige Brutvögel. Die Tötung einzelner Individuen ist möglich, jedoch durch eine zeitliche Regelung der Baufeldräumung und eine zeitliche Regelung des Beginns der Bauarbeiten zu vermeiden. Herrscht Baustellenbetriebsamkeit, wenn die Vögel zum Nestbau übergehen, lässt sich gewährleisten, dass bauzeitlich stark gestörte, im Hinblick auf das Brutgeschäft konfliktrträgliche Bereiche, bei der Nistplatzwahl gemieden werden. Durch das Vorhaben gehen keine Obstgehölze verloren, die zum überwiegenden Teil den vorkommenden Vogelarten als Ruhestätten und Nahrungs- bzw. Jagdhabitats sowie mögliche Fortpflanzungsstätten zur Verfügung stehen.

### Kriechtiere

Im Plangebiet sind keine Konflikte bezüglich der Kriechtiere zu erwarten.

### Säugetiere

Es konnten im Untersuchungsgebiet weder besonders noch streng geschützte Säugetierarten nachgewiesen werden. Lediglich im Westen des Plangebietes wurde ein Westigel (*Erinaceus europaeus*) mit Jungtieren nachgewiesen. Diese Art kann jedoch auch im Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereich vorkommen. Weiterhin sind im Umfeld des Planungsgebietes ausreichend geeignete Habitats vorhanden, in die die Art ausweichen kann.

Eine Beeinträchtigung ist als gering zu werten. Allerdings würde auch der Westigel von einer Baufeldräumung in den Wintermonaten profitieren.

### Insekten

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Weinmonokultur konnten nur sehr wenige Arten auf der Planfläche oder deren direktem Wirkraum nachgewiesen werden. Keine der nachgewiesenen Arten steht unter besonderem oder strengem Schutz. Daher sind keine Konflikte bezüglich streng bzw. besonders geschützter Arten zu erwarten. Die vorkommenden nicht besonders und streng geschützten Insektenarten würden von einer Baufeldräumung in den Wintermonaten profitieren.

## **Schutzgüter Boden, Geologie und Wasser**

### ▪ Boden

Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung größtenteils unversiegelt. Es liegen landwirtschaftliche Flächen, die zum Weinanbau genutzt werden und teilweise befestigte sowie marginal unbefestigte Wirtschaftswege vor. Gemäß der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegen für das Plangebiet keine Angaben zum natürlich anstehenden Boden vor. Der Boden wurde im Rahmen eines Fachbeitrags Boden und Ver-

sickerung von dem vom Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler am Trifels, Oktober 2020 untersucht. Hierzu wurden 10 Rammkernsondierungen (RKS 1 – 10) bis maximal 6,00 m u. GOK durchgeführt und abschnittsweise 3 Mischproben erstellt.

Die Untersuchung dieser Mischproben im chemischen Labor hat ergeben, dass im Oberboden Kupfergehalte von rd. 100 bis rd. 300 mg/kg nachgewiesen werden konnten. Die erhöhten Kupferwerte resultieren meist aus der Nutzung als ehemalige Weinbauflächen.

Der Fachbeitrag Boden und Versickerung führt hierzu aus: „Für den Wirkungspfad Boden-Mensch liegen nach BBodSchV keine Prüfwerte für Kupfer vor. Der Kupfer-Prüfwert für quasi-natürlichen Boden oPW1 liegt nach ALEX 02 bei 100 mg/kg. Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (LUWG) mit Schreiben vom 05.03.2013, als auch die Landwirtschaftliche Untersuchungs- und Forschungsanstalt (LUFA) Speyer mit Schreiben vom 25.04.2013 kommen überein, dass bis zu einem Gehalt von 200 mg/kg Kupfer bodenschutzrechtlich eine uneingeschränkte Hausgartennutzung möglich ist bzw. von einer Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch bei Kleinkindern nicht auszugehen ist.“ Bei der Hausgartennutzung ist der Anbau von Gemüsepflanzen miteingeschlossen. Aufgrund dieser Gegebenheiten wird im Bebauungsplan empfohlen, objektbezogene Bodenuntersuchungen vor den Baumaßnahmen durchzuführen. Auf eine flächendeckende Untersuchung des Oberbodens bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird verzichtet, da es hier in kleinsten Bereichen auf Grund von Bodenverwerfungen und früheren Parzellenzuschnitten zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann und aufgrund der vorliegenden Ergebnisse nicht von einer unmittelbaren Gefahr über den Wirkungspfad Boden-Mensch auszugehen ist.

Werden im Rahmen der objektbezogenen Bodenuntersuchungen erhöhte Kupferwerte nachgewiesen, so sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

Liegen die gemessenen Kupferwerte im Oberboden (0cm - ca. 30cm) - und Unterboden (ca. 30 cm – 60cm) unter 200 mg/kg, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Bei Werten über 200 mg/kg, wird von Seiten der Stadt Landau empfohlen, den Oberboden, gemäß der Empfehlung der Landwirtschaftlichen Untersuchungs- und Forschungsanstalt (LUFA) Speyer vom 25.04.2013, mind. bis 0,4 m abzutragen und mit unbelastetem Bodenmaterial aufzufüllen. Alternativ können Kalkungsmaßnahmen, die Erhöhung des Humusgehaltes sowie Ratschläge zur Zubereitung des angebauten Obstes und Gemüse durchgeführt oder befolgt werden. Bei einem Kupfergehalt von über 400 mg/kg ist der Boden ordnungsgemäß zu entsorgen.

Wird von der empfohlenen objektbezogenen Bodenuntersuchung abgesehen, so empfiehlt die Stadt Landau, den Boden im Bereich von Nutzgärten und Spielflächen mind. bis 0,4 m abzutragen und mit unbelastetem Bodenmaterial aufzufüllen.

Neben dem erhöhten Kupfergehalt wurde im Fachbeitrag Boden und Versickerung durch das Ingenieurbüro Roth & Partner in einer von drei Ober- und Unterbodenproben ein Arsen-Gehalt von 28 mg/kg nachgewiesen. Für Wohngebiete liegt der Arsen-Prüfwert gemäß der Bundesbodenschutzverordnung bei 50 mg/kg, sodass im vorliegenden Plangebiet mit

den entnommenen Mischproben der Prüfwert unterschritten wird. Gemäß der Bundesbodenschutzverordnung ist für die Herstellung von Kinderspielflächen jedoch ein Arsengehalt von 25 mg/kg einzuhalten.

Da der Wert von 28mg/kg im Bereich des zukünftigen Spielplatzes nachgewiesen wurden, wird empfohlen, im Bereich des Kinderspielplatzes detaillierte Bodenuntersuchungen vor den Baumaßnahmen durchzuführen. Sofern daraus hervorgeht, dass der Arsengehalt erhöht ist, sind von Seiten der Stadt entsprechende Maßnahmen zu veranlassen.

#### ▪ Geologie

Landau befindet sich im östlichen Bereich des Oberrheingrabens, einer ab dem Eozän angelegten Grabenstruktur. Gemäß dem Gutachten zum Fachbeitrag Boden/Versickerung (Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler am Trifels, Oktober 2020) befindet sich das Plangebiet im Übergang zwischen der sogenannten Hochterrasse des Rheins zur Niederterrasse. Aufgrund von fluviatilen Ablagerungen des Vorfluters Rhein sowie der in der Talaufließenden Queich werden auf großen Flächen diese durch den äolisch gebildeten Löß bzw. Lößlehm überlagert und verzahnt. Auf der Fläche sind wechselnde Formationen in Form von Schluffen, Sanden mit Sandsteineinlagerungen, Landschnecken und Cerithienkalken sowie, Corbicula-Litorinellenkalken und Lössböden (schluffig-feinsandige Tone) zu erwarten. Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind allerdings auch anthropogene Auffüllungen nicht auszuschließen.

Gemäß Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Bau-  
feld in der Erdbebenzone 1.

#### ▪ Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung trägt die Fläche derzeit zur Grundwasserneubildung bei.

Dem Fachbeitrag Boden/Versickerung (Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler am Trifels, Oktober 2020) ist zu entnehmen, dass bei Ramkernsondierungen im nördlichen Bereich des Plangebiets bis zu einer Erkundungstiefe von maximal 6,00 m kein Grundwasser gemessen wurde. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebiets (siehe Planzeichnung ÖG2) konnte in Tiefen ab 3,00 m und tiefer eine leicht vernässte Bodenzone sowie schwacher Schichtenwasserzufluss festgestellt werden.

Jahreszeitlich und witterungsbedingt sind im Erkundungszeitraum eher niedrige Wasserstände zu erwarten. Aufgrund der topografischen Lage des Baugebiets ist davon auszugehen, dass kein Grundwasserkörper im Einflussbereich der Baumaßnahme ansteht. Jedoch ist der Zufluss von Schichtenwasser in durchlässigeren Schichten nicht auszuschließen. Auch sind hangaufwärts bis hin zum Haardtrand diverse Quellen vorhanden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Grundwasser keinen Einfluss auf die Baumaßnahme und das Bauwerk hat.

Über Grundwasserbelastungen liegen keine Erkenntnisse vor.

- **Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Bereich des Plangebiets keine Hinweise auf das Vorhandensein den Boden belastender Stoffe, die eine Gefährdung der angestrebten Nutzungen darstellen würden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Altablagerungsstelle.

Sollten dennoch wider Erwarten Bodenbelastungen gegeben sein, reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können.

## **Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich, bis auf einen befahrbaren Wirtschaftsweg, keine Kultur- und Sachgüter. Auch Störfallbetriebe sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Auch sind im Plangebiet und im Umfeld selbst keine Baudenkmale zu erwarten, lediglich im Bereich des nördlich des Plangebietes liegenden Flurstückes 2152 werden Reste der Westwallanlage vermutet. Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung sind innerhalb des Geltungsbereiches auch keine oberflächennahen Bodendenkmale mehr zu erwarten, da die oberen Bodenschichten bereits deutlich gestört wurden.

## **5 Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen**

### **5.1 Städtebau / Architektur / Freiraum**

Das Neubaugebiet in Godramstein wurde insbesondere unter Berücksichtigung seiner besonderen Lage am Ortsrand, der umgebenden Bebauung sowie seiner topographisch hängigen Lage entwickelt.

Die Anbindung des Gebietes an die umgebende Infrastruktur erfolgt über die Max-Slevogt-Straße im Westen. Im Inneren entsteht eine Ringstraße als Mischverkehrsfläche. Eine intensive Begrünung mit Straßenbäumen markiert diese Hauptverbindung und sorgt für eine gute Durchgrünung.

Die Gebäudeanordnung berücksichtigt die Anforderungen an den energetisch optimierten Städtebau. Die Grundstücke wurden weitestgehend nach Süden bzw. Westen ausgerichtet. Die eigentliche Grundstücksbildung wird erst zum Zeitpunkt der Erschließung den jeweiligen Bedürfnissen entsprechend vorgenommen werden.

Die Wohngebäude sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete mit einer maximalen Trauf- und Firsthöhe ausgewiesen. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Teil des künftigen Ortsrandes von Godramstein handelt, muss besonderer Wert auf den Übergang zur freien Landschaft gelegt werden. Gerade der nördliche Ortsrand bildet den Siedlungsrand von Godramstein, so dass hier ein "traufständiger" Ortsrand ausgebildet werden soll. Für das gesamte Plangebiet sind entlang der Plangebietsgrenzen Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen. Durch die geplante Randeingrünung des Planungsgebietes auf den



## 5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet definiert. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen und der angestrebten Zielsetzung für dieses Plangebiet.

Aufgrund ihres besonderen Störpotenzials sind Tankstellen und aufgrund ihres erheblichen, mit einem Wohngebiet in Ortsrandlage nicht zu vereinbarenden Platzbedarf, sind Gartenbaubetriebe im gesamten Plangebiet unzulässig. Darüber hinaus sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig, da diese Nutzungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwarten lassen und sich so negativ auf die Wohnqualität und Wohnruhe auswirken können. Im Übrigen soll durch den Ausschluss dieser Nutzungen - vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnbaulandbedarfs - sichergestellt werden, dass das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil als Wohngebiet genutzt wird.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausnahmsweise zugelassen. Hier ist keine städtebauliche Erforderlichkeit für einen Ausschluss erkennbar.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) festgesetzt.

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.

### GRZ

Durch die Festsetzung einer in Bezug auf die Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung verringerten GRZ von 0,3 wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,4 kann in den Bereichen WA1b, WA2b und WA3 bei Herstellung und dauerhaften Erhaltung eines Retentionsflachdaches zugelassen werden. Die Dachfläche muss dabei zu mindestens 90% extensiv begrünt werden und ein zusätzliches mindestens temporären Wasserspeichervolumen von mind. 50 l/m<sup>2</sup> aufweisen. Eine oberirdische Rückhaltung des Regenwassers auf dem Baugrundstück belastet weder technisch noch wirtschaftlich die öffentlichen Grünflächen / Retentionseinrichtungen, so dass eine höhere bauliche Auslastung des Baugrundstückes möglich ist und aufgrund der grundsätzlich städtebaulichen Sinnhaftigkeit einer höheren Dichte zugelassen werden soll. Zusätzliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden unmittelbar kompensiert.

### Trauf- und Firsthöhe

Die Wohngebäude sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete mit einer maximalen Trauf- und Firsthöhe ausgewiesen. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Teil des künftigen Ortsrandes von Godramstein handelt, muss besonderer Wert auf den Übergang zur freien Landschaft gelegt werden.

Für den nördlichen und östlichen Teilbereich des Plangebietes, welcher den späteren Ortsrand bilden wird (WA 1a, WA 2a), sind in eingeschossiger Bauweise Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 8,00 m zulässig.

Im westlich und südlich im Plangebiet angeordneten WA1b und WA2b soll eine maximal zweigeschossige Bauweise, ebenfalls ausschließlich für Einzel- und Doppelhäuser, zulässig sein. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt hier 6,00 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt analog zur höheren Traufhöhe 9,50 m. Es wurde darüber hinaus eine Mindesttraufhöhe von 5,50 m festgesetzt.

Durch die Zonierung und Mindesthöhen sollen homogene Strukturen sichergestellt und zunehmend auftretende Konflikte durch unterschiedliche Gebäudehöhen in unmittelbarer Nachbarschaft zumindest teilweise gemindert werden.

Weiterhin wird geregelt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, in dem ein Mehrfamilienhaus entstehen soll, für Geschosse, die in der Summe weniger als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beanspruchen, die Traufhöhe bis maximal 9,0 m Höhe überschritten werden darf. Mit dieser Regelung wird für das geplante Mehrfamilienhaus oberhalb des obersten Vollgeschosses die Realisierung eines Staffelgeschosses mit üblichen Geschosshöhen anstelle eines Dachgeschosses mit schrägen Wänden ermöglicht. Damit jedoch keine sich nicht einfügenden hohen Gebäudekanten entstehen, darf dieses Staffelgeschoss nur dann errichtet werden, wenn es von den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses zurückspringt.

Die Traufwandhöhe von Zwerchgiebeln wird nicht angerechnet, wenn die Breite des Zwerchgiebels kleiner als 1/3 der dazugehörigen Dachseite ist. Hiermit sollen Aufgänge in ein Dachgeschoss und deren bessere Ausnutzbarkeit gewährleistet werden. Durch die Begrenzung der Überschreitung wird sichergestellt, dass die Überschreitung nicht über die gesamte Gebäudelänge bzw. Gebäudehöhe möglich ist.

Durch die Festsetzungen zur GRZ sowie zur Trauf- und Firsthöhe wird die Kubatur der zulässigen Gebäude ausreichend umschrieben, so dass auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet verzichtet werden kann.

## Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich eng an dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hierdurch sind – mit Ausnahme der untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO – bauliche Vorhaben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauplanungsrechtlich unzulässig. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, jedoch zurückbleiben. Die rückwärtige, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze darf durch Wintergärten, Überdachungen und Terrassen um bis zu 3,00 m überschritten werden, sofern deren Breite maximal 5,00 m beträgt. Durch diese Festsetzung können Anbauten, Auskragungen und Erker der vorhandenen Gebäude gefasst werden, ohne die überbaubare Grundstücksfläche über das städtebaulich erwünschte Maß auszudehnen.

Darüber hinaus wird durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen der Bodenschutzklausel i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB, das heißt dem umweltgerechten, sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, Rechnung getragen. Des Weiteren werden städtebauliche und funktionale Akzente gesetzt, der Nachbarschutz berücksichtigt und eine attraktive städtebauliche Raumwirkung und Raumgliederung erreicht.

## Bauweise

Ausgehend von der vorgesehenen städtebaulichen Struktur eines durchgrünten dörflichen Wohngebiets sowie in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebäude wird innerhalb des Plangebietes die offene Bauweise festgesetzt. Da im WA3 ein Mehrfamilienhaus entstehen soll und eine stärker verdichtete Bauweise vermieden werden soll, sind hier nur Einzelhäuser zulässig. Eine stärker verdichtete Bauweise durch Hausgruppen erscheint im vorliegenden baulichen Zusammenhang nicht verträglich. In den übrigen WA-Flächen (WA1a, WA1b, WA2a, WA2b) sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um die dörfliche Struktur der Ortschaft Godramsteins aufzugreifen.

## Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen durch die graphische Darstellung der Firstrichtung im Bereich des zukünftigen nördlichen Ortsrandes (WA 1a teilweise) ist erforderlich, um eine systematische Ordnung und harmonische Gestaltung der städtebaulichen Baukörpergruppierung zu gewährleisten. Um eine Ausrichtung der Baukörper nach Süden sicherzustellen ist die Firstrichtung am östlichen Plangebietsrand nicht festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Anordnung und Zulässigkeit von Nebenfirsten. Der vorgegebene Mindestabstand zwischen Haupt- und Nebenfirst dient der Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes.

## Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um die rückwärtigen Gartenbereiche von den für die Gartennutzung problematischen Nutzungen durch Garagen und Stellplätze freizuhalten, sind Garagen und Stellplätze nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der zur Zufahrt genutzten Grundstücksseite und der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung bis an die seitli-

chen Grundstücksgrenzen zulässig. Um sicher zu stellen, dass vor den Garagen jeweils ein Stellplatz angeordnet wird, wird festgesetzt, dass Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mind. 6 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten sind.

Um auch in den Vorgartenbereichen Stellplätze zuzulassen, diese jedoch nicht zu überdimensionieren, sind in die textlichen Festsetzungen Gesamtbreiten je Grundstück festgesetzt.

Eine Ausnahme bildet der Bereich des WA 3, da hier eine größere Stellplatzanlage zu integrieren ist, wenn ein Mehrfamilienhaus ermöglicht werden soll. Dafür ist diese Stellplatzanlage entsprechend einzugrünen.

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. Größere Nebenanlagen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> Grundfläche, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **Zahl der Wohnungen**

Um dem demographischen Wandel entsprechend auch kleinere Wohneinheiten oder Mehrgenerationenwohnen zuzulassen und trotzdem die Zahl der Wohneinheiten und die Bebauungsdichte auf ein dem dörflichen Rahmen angemessenes Maß zu begrenzen, wird festgelegt, dass im WA1a, WA1b, WA2a, WA2b in Einzelhäusern jeweils 2 Wohneinheiten und in Doppelhäusern jeweils eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig sind.

### **Verkehrsflächen**

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 würden. Eine Überschreitung ist hingegen nicht zulässig.

Die Anbindung des Gebietes an die umgebende Infrastruktur erfolgt über die Max-Slevogt-Straße im Westen. Im Inneren entsteht eine Ringstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (V), die für eine Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer auszubauen ist. Die daran angrenzenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parken“ sind zur Unterbringung zusätzlicher Stellplätze festgesetzt. Um die Zufahrten zu den Grundstücken über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“ zu ermöglichen, können diese Flächen beispielsweise durch Zufahrtsbereiche durchbrochen werden. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Ringschließung als mit 5,5 m Breite ausgestaltet.

### **Öffentliche Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Niederschlagswasserbewirtschaftung**

In der Planzeichnung sind vier öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen „Mulde“, „Südliche Eingrünung“, „Park“ und „Spielplatz“, ~~„Mulde“~~ festgesetzt.

Die Unterteilung der Grünflächen orientiert sich dabei an deren Ausgestaltung und Funktionen. So dienen die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Mulde“ hauptsächlich der Entwässerung des Gebietes. Durch die festgesetzten Pflanzungen von Blühstreifen in den Mulden kommt diesen zusätzlich noch eine artenschutzrechtliche Bedeutung zugute.

Bei den Bereichen „Park“ handelt es sich um verbindende Grünflächen, welche der Durchgrünung, aber auch der Entwässerung sowie zur Herstellung von Fußwegeverbindungen dienen.

Die große zentrale Grünfläche wird als Spielplatz festgesetzt, da für diese Nutzung eine entsprechende Zweckbestimmung notwendig wird, um die Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Auch diese Fläche wird teilweise für Entwässerungszwecke und als Wegeverbindung genutzt.

Die große Grünfläche im Süden des Baugebietes, als „ÖG2, Südliche Eingrünung“ in der Planzeichnung gekennzeichnet, dient dem Namen entsprechend zur Eingrünung des Ortsrandes in diesem Bereich, was durch die Festsetzungen zahlreicher Pflanzmaßnahmen gesichert wird. Sie dient aber auch insbesondere der Entwässerung.

Auf Kap. 6.2 der Begründung wird verwiesen.

### **Energiekonzept / Klimaschutz**

Der Bebauungsplan ist grundsätzlich so gestaltet, dass er für die von den Fachgesetzen geforderten Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich und für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. solare Strahlungsenergie, Geothermie) keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft und die Wahlfreiheit für die Bauherren bzgl. der Ausfüllung des Energiefachrechts offenhält.

Die Grundstücksgrößen und -anordnungen lassen ausreichend Möglichkeiten, Gebäude in Hinblick auf eine optimierte Nutzung von Solarenergie auf den Baugebietsflächen zu positionieren.

Die Stadt Landau i.d. Pfalz verfolgt mit ihren städtebaulichen Planungen das Ziel, die lokale Energieversorgung möglichst auf der Grundlage erneuerbarer Energien sicherzustellen. Eine entsprechende Solarrichtlinie ist in Vorbereitung im Sommer 2021 in Kraft getreten:

*Die Stadt Landau in der Pfalz hat mit der Ausrufung des Klimanotstandes und den Beschlüssen eines Klimaschutz- und eines Klimaanpassungskonzeptes die Problematik des Klimawandels in ihren Fokus gerückt. Im Klimaschutzkonzept sind die städtischen Klimaschutzziele verankert, eines davon. Das wichtigste Ziel ist die Senkung der energiebedingten Treibhausgasemissionen auf 4,5 CO<sub>2</sub> pro Kopf und Jahr bis 2030. Einen wesentlichen Anteil der Emissionen im Sektor Energie übernehmen die entsteht im Zusammenhang mit der Errichtung und Nutzung von Gebäuden. Energie in Form von Strom und Wärme muss so zügig wie möglich aus erneuerbaren Quellen kommen. Der Anteil der Privathaushalte ist hier am größten, dicht gefolgt von den ansässigen Unternehmen. Berechnungen für das Landauer Klimaschutzkonzept haben gezeigt, dass Privathaushalte sowie Industrie und Gewerbe die größten Verursacher von CO<sub>2</sub>-Emissionen sind.*

*Klimaschutz ist notwendig, um einer globalen Problematik zu begegnen, er muss aber lokal umgesetzt werden und liegt in der Verantwortung aller. Neubauten bedeuten aus vielfältigen*

~~gründen immer mehr Druck für Natur, Umwelt und Klima, eben auch durch einen Mehrverbrauch an Energien und Ressourcen. Ziel der Bundesregierung ist, einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen. Ein Gebäude sollte ungefähr alle 50 Jahre energetisch saniert werden/ist ungefähr alle 50 Jahre energetisch sanierungsbedürftig. Häuser, die nun gebaut werden, sollten im Sinne der Ressourceneffizienz also jetzt schon die Ziele für 2050 erfüllen, um nicht vorzeitig erneut Kosten zu verursachen oder das Erreichen der Klimaziele unmöglich zu gestalten.~~

Klimaschutz ist eine globale Herausforderung, die nur lokal in der Verantwortung aller bewältigt werden kann. Gebäudebestand und Neubauten sollen bis 2045 klimaneutral werden. Das bedeutet, dass schon beim Neubau auf möglichst geringe Emissionen zu achten ist und die Klimabilanzierung den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes in den Blick nimmt. Die Bestandssanierung und Bestandsentwicklung folgt den selben Prinzipien, wobei der Gebäudeerhalt und damit ein möglichst langer Lebenszyklus auch im Sinne der Klimaneutralität gleichberechtigt neben gezielten Maßnahmen der Energieeinsparung stehen muss.

~~Die Verpflichtung zu Solaranlagen auf den Gebäudedächern ist somit ein wichtiger Schritt in Richtung klimaneutrales Bauen und trägt zur Erfüllung unserer aller Verantwortung bei. So soll sichergestellt werden, dass erneuerbare Energien beim Gebäudebau von Anfang an mitgedacht und umgesetzt werden.~~

Die Nutzung von Gebäudedächern für die solarbasierte Energiegewinnung ist somit ein wichtiger Beitrag gebäudebezogener Klimaneutralität. Die Solarpflicht bei Neubauten stellt sicher, dass erneuerbare Energien beim Gebäudebau von Anfang an mitgedacht und umgesetzt werden. Aber auch auf dem Gebäudebestand muss die solare Energiegewinnung zum Standard werden, um die Klimaziele zu erreichen.

Entsprechend dieser Zielsetzung sind die Dachflächen der Gebäude im Plangebiet mit Solaranlagen zur dezentralen Erzeugung von Strom oder Wärme auszustatten.

Die Belange des Klimaschutzes sind durch diese Festsetzungen angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter Berücksichtigung wirtschaftlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Die Maßnahmen sind durchführbar und verhältnismäßig. Sie belasten den Bauherren nicht unzumutbar, so dass dem Gebot der sachgerechten Abwägung aller betroffenen privaten und öffentlichen Belange entsprochen ist.

siehe auch Kap. 6.2 der Begründung

## **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- ~~▪ Zur Gestaltung der Entwässerungsflächen sowie zur Neugestaltung des Landschaftsbildes ist im Süden des Plangebiets eine Fläche (ÖG2) zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, innerhalb derer eine Reihe heimische und standortgerechte Sträucher im~~

~~Verbund anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Es ist je angefangene 100 Quadratmeter Fläche jeweils 1,5 heimische und standortgerechte Bäume II. Ordnung (mit mindestens mittlerer Qualität) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.~~

- Zur Gestaltung der Entwässerungsflächen sowie zur Neugestaltung des Landschaftsbildes ist im Süden des Plangebiets eine Fläche (ÖG2) zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, innerhalb derer acht heimische, standortgerechte Bäume II. Ordnung mindestens als Solitär, 3x verpfl., Breite 100-150 cm und Höhe 250-300 cm (Mindestpflanzqualität) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzliste A1). Weiterhin sind insgesamt mind. 100 heimische, standort-gerechte Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm (Mindestpflanzqualität), zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzliste A1). Die Mindestpflanzqualität der Ulmus hollandica ‚Columella‘ ist abweichend Hochstamm, 3x verpfl., mit Stammumfang 12-14 cm.
- Zur Einbindung des Plangebiets in die offene Landschaft sowie zur Neugestaltung des Landschaftsbildes ist am nördlichen und östlichen Plangebietsrand auf den privaten Grundstücken eine Ortsrandeingrünung textlich und zeichnerisch festgesetzt.
- Zudem ist auf den privaten Grundstücken eine innere Durchgrünung der Baugrundstücke ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung des Baugebietes. Es ist festgesetzt, dass die Fläche des privaten Baugrundstücks zu mindestens 50 % zu begrünen ist, um einer großflächigen Versiegelung des Grundstücks zu vermeiden. Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Baugrundstücke tragen zur Minimierung der Eingriffsfolgen und zum Erhalt der Bodenfunktion bei. Zudem wird die Flora und Fauna im Plangebiet dadurch gezielt gefördert.
- Die öffentlichen Grünflächen sind zu großen Teilen als artenreiche Blühstreifen zu entwickeln. Die Entwicklung von Blühstreifen stellt eine freiwillige artenfördernde Maßnahme dar und wird ökologisch als wertvoll eingestuft. Einerseits trägt die Anlage von Blühstreifen innerhalb des Plangebietes somit dazu bei, die Biodiversität zu erhalten und zu schützen. Andererseits sorgt die Entwicklung von Blühstreifen auch für eine positive Auswirkung auf das Landschaftsbild und trägt zur inneren Durchgrünung des Quartiers bei. Zur Anlage der Blühstreifen wird auf die Pflanzliste verwiesen, in der die zu säenden Blumen und Gräser definiert sind. Auf die im Fachbeitrag Artenschutz vorgeschlagenen Regelungen zur Mahd wird verwiesen. Die Begrünung der Retentionsmulden und die Pflege sind seitens des Umweltamtes in Abstimmung mit dem EWL phänologisch anzugehen. Die Pflege wird an die aufkommenden Pflanzen, die Witterung und auch die Anforderungen an die Retentionsfähigkeit der Mulden angepasst. Absprachen zum einseitigen Mähen o.ä. sind in diesem Zusammenhang denkbar.
- Der Ausschluss von Dachflächen, Rinnen und Fallrohren aus unbehandelten Metallen dient dem Boden-, Gewässer und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.
- Zur Erhaltung eines Teils des Wasserrückhaltevermögens, zur Minderung der Überwärmung sowie zur Verbesserung der Einbindung der Planung in das Siedlungsgefüge wird festgesetzt, dass Dächer mindestens extensiv zu begrünen sind oder mit einer Photovoltaiknutzung auszustatten sind.
- Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen soll den Eingriff in die Grundwasserneubildung minimieren.

## **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und freiwillige artenfördernde Maßnahmen – und Ausgleichsmaßnahmen**

Folgende Vermeidungsmaßnahmen und freiwillige artenfördernde Maßnahmen – und Ausgleichsmaßnahmen werden laut dem Artenschutzgutachten erforderlich, um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden:

- a) Zeitliche Regelung der Baufeldräumung: Sollten während der Baufeldräumung ein Entfernen der Vegetationsdecke auf Ruderalflächen, Gehölzrückschnitte und -entfernungen nötig werden, so sind diese Maßnahmen nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig und sollten in diesem Zeitraum abgeschlossen werden. Der Beginn der Bauarbeiten sollte auf die Zeit vor Mitte März oder nach Ende Juli gelegt werden.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Rodungszeit ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

- b) Herstellung von artenreichen Gehölzstreifen/Hecken für Vögel

Da es sich bei der Planfläche hauptsächlich um eine intensive Weinmonokultur handelt, geben sich aus dem Vorhaben keine rechtlichen Verpflichtungen zu einem Ausgleich. Im Rahmen des Vorhabens wird empfohlen auf den Grünflächen artenfördernde Maßnahmen durchzuführen.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Maßnahme ist als Festsetzung einer Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB) im südlichen Teilbereich (ÖG2) sowie auf den privaten Grundstücken am nördlichen und östlichen Siedlungsrand in den Bebauungsplan übernommen.

Fast alle Grünflächen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind dienen vorwiegend der Entwässerung und werden daher Großteils als Mulden angelegt. Um die durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen auszugleichen werden fast alle Mulden, mindestens jedoch die Mulden entlang des Plangebietsrandes (ÖG 1 + ÖG2) als artenreiche Blühwiese angelegt. Damit die Blühstreifen gut in den Mulden gedeihen, sollten diese eine Oberbodenmächtigkeit von > 10 cm aufweisen. Der Oberboden sollte zu mindestens 50% aus einem Schluff-Tongemisch (30% Ton und 20% Schluff bestehen).

- c) Herstellung von extensiv gepflegten Blühstreifen und Hochstaudenfluren

Bei Einsaat sollte autochthones, an die jeweiligen Standortverhältnisse angepasstes Regio-Saatgut mit gebietsheimischen Arten verwendet werden.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Fast alle Grünflächen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, dienen vorwiegend der Entwässerung und werden daher Großteils als Mulden angelegt. Um die durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen auszugleichen, werden fast alle Mulden, mindestens jedoch die Mulden entlang des Plangebietsrandes (ÖG 1 + ÖG2) als artenreiche Blühwiese

angelegt. Damit die Blühstreifen gut in den Mulden gedeihen, sollten diese eine Oberbodenmächtigkeit von > 10 cm aufweisen. Der Oberboden sollte zu mindestens 50% aus einem Schluff-Tongemisch (30% Ton und 20% Schluff bestehen).

Im Bebauungsplan sind in der Pflanzliste heimische Bäume, Sträucher, Blumen und Gräser aufgelistet. Für die Entwässerungsmulden sind Festsetzungen im Bebauungsplan zur Verwendung Saatgut, welches an wechselfeuchte Standorte angepasst ist, integriert, um in den Mulden artenreiche Blühstreifen zu entwickeln.

- d) Die Ausrüstung sämtlicher Außenbeleuchtungsanlagen mit Kaltlichtlampen (Natrium-Hochdrucklampen) ist erforderlich, weil andere Lampen durch ihre anziehende Wirkung schwerwiegende Auswirkungen auf zahlreiche nachtaktive Insektenarten haben und zur Dezimierung der Population beitragen

Umsetzung im Bebauungsplan:

Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.

### 5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO gesteuert, um ein attraktives Siedlungs- und Landschaftsbild sicherzustellen und negative gestalterische Beeinträchtigungen zu vermeiden. Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es daher die Gestaltung der baulichen Anlagen in positiver Weise zu beeinflussen. Auch sollen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen förderlich für nachhaltige Zwecke sein.

#### Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt der baulichen Anlagen dienen zum einen der gestalterischen Anpassung des Plangebiets an die umgebende Bebauung und zum anderen - aufgrund der Ortsrandanlage - dem homogenen Übergang in die freie Landschaft. Ziel ist es den Bauherren durch die Festsetzungen nicht in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann.

Unter diesen Gesichtspunkten sind die Fassaden der Gebäude in Sandsteinmauerwerk oder sandsteinähnlichen Materialien zu errichten, zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Blockhäuser (aus vollen Baumstämmen) sind nicht zulässig. Grelle, verspiegelte und reflektierende Materialien sind aufgrund des gebietsübergreifenden, auffälligen Erscheinungsbildes unzulässig. Wintergärten und Solaranlagen sind hiervon ausgenommen. Die Außenwände von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung jeweils einheitlich zu gestalten, um gestalterisch unschöne Entwicklungen durch unterschiedlich ausgestaltete Doppelhaushälften zu vermeiden.

Sonnenschutz- und Verdunkelungselemente (Rollläden, Jalousien, Jalousetten, Rollos etc.) sind so in die Fassade zu integrieren, dass sie im aufgerollten/ eingefahrenem Zustand nicht sichtbar sind.

## **Dachformen und Dachgestaltung**

Die Regelungen zur Dachform und zur Dachneigung dienen der Sicherung eines gestalterisch ansprechenden Gesamterscheinungsbildes des Baugebiets. Dies wird für das Baugebiet auch aufgrund der Lage am Ortsrand als notwendig erachtet, da die Bebauung als künftiger Ortsrand trotz der vorgesehenen Eingrünung des Gebietes in die offene Landschaft hineinwirkt.

Um sicherzustellen, dass sich das Plangebiet in die umgebende Dachlandschaft einfügt, sind in allen Teilbereichen überwiegend geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern, und versetzten Pultdächern zulässig.

Flach- und Pultdächer sind nur bei mindestens extensiver Begrünung mit einer Neigung zwischen 0° und 5° im inneren Plangebietsbereich (WA 1b, WA 2b und WA3) zulässig. Pultdächer dürfen nur so ausgerichtet werden, dass sie solarnutzbar sind. Die Festsetzungen dienen dem nachhaltigen Siedlungsbau unter den Gesichtspunkten des verzögerten Regenwasserabflusses und der emissionsfreien Stromerzeugung.

Im äußeren Teilgebiet (WA 1a und WA2a) sind Dächer mit einer Neigung zwischen 20° und 35° zulässig. Die Beschränkung der maximalen Dachneigung ist erforderlich, um einen Missbrauch durch sehr steile Mansarddächer zu vermeiden. Flachdachanteile sind bis max. 10% der überbauten Grundstücksfläche (Hausgrundfläche) zulässig.

Doppelhaushälften müssen die gleiche Dachneigung und gleiche Firsthöhe aufweisen, um gestalterisch unschöne Entwicklungen durch unterschiedlich ausgestaltete Doppelhaushälften zu vermeiden.

In allen Teilbereichen sind Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen und Entwässerungsleitungen (Fallrohre, Regenrinnen) aus Kupfer, Zink und Blei sowie mit diesen Metallen beschichtete mit dem Regenwasser in Berührung kommende Flächen nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig. Dadurch soll verhindert werden, dass metallische Substanzen im Wasser gelöst werden.

## **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können und so ein homogenes Siedlungsbild gewahrt bleiben kann.

## **Dachdeckung und -begrünung**

Aus klimatischen Gründen und Gründen der Stadtgestalt sind im gesamten Geltungsbereich die Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen sind für die Dachteile zulässig, auf denen Solaranlagen errichtet werden.

In den Bereichen WA 1a, WA 1b und WA 3 sind ausnahmsweise auch Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit zulässig, sofern mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche mit Anlagen zur Solarenergienutzung versehen werden. Der Grund hierfür ist, dass in diesen Bereichen eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken möglich ist.

Im Teilgebiet WA 2b sind ausnahmsweise auch Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit zulässig, sofern mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche mit Anlagen zur Solarenergienutzung versehen werden und eine Regenwasserzisterne mit einem Mindestvolumen von 0,08 m<sup>3</sup> pro m<sup>2</sup> auf die Grundfläche projizierte Dachfläche (einschließlich Dachüberstand) eingebaut und dauerhaft ordnungsgemäß in Betrieb gehalten wird.

Es wird auf die Begründung in Kap. 6.2 und Kap. 5.2 verwiesen.

### **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke - Vorgärten**

Vorgärten haben einen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Siedlung. Daher sollen sie, um negative Eindrücke zu verhindern, zu mindestens 50 % flächendeckend mit heimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern sowie bodendeckenden Gehölzen oder Stauden bepflanzen werden. Die Vorgärten sollen, um das einheitliche Straßenbild nicht zu stören, gärtnerisch gestaltet werden. Aufgrund des negativen Erscheinungsbildes dürfen sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelt Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „Pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzen Gartenflächen entgegen.

### **Einfriedung des Grundstücks**

Zur Wahrung eines offenen Straßenraumcharakters und einem gestalterisch ansprechenden Straßenbild, sollen Einfriedungen grundsätzlich nicht geschlossen gestaltet sein. Sie dürfen allerdings durch Hecken hinterpflanzt werden. Mit der Festsetzung von Einfriedungen bis 1,25 m im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche soll gerade in den beengten Bereichen der Ringerschließungen einer optischen Verengung des Straßenraumes entgegengewirkt werden. Um zudem eine einheitliche städtebauliche Gestaltung zu gewährleisten, werden sie hinsichtlich ihrer Höhe und Ausführung beschränkt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.

### **Standflächen für Abfallbehälter**

Um ein ansprechendes Straßenerscheinungsbild zu wahren, sind Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich, unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze, unzulässig. Aus dem gleichen Grund müssen Mülltonnenstellplätze im Vorgartenbereich mit Hecken, Holzpalisaden oder verputztem Mauerwerk eingehaust werden. Massive Einhausungen sind zu begrünen.

## **Gestaltung der Stellplätze und Zuwege auf privaten Baugrundstücken**

Die Versiegelung soll im Plangebiet auf ein möglichst geringes Maß reduziert werden. So kann die Grundwasserneubildung auf Teilflächen erhalten bleiben und der Oberflächenabfluss wird reduziert. Daher sind auf privaten Baugrundstücken die nicht überdachten Pkw-Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrassen). Auch die Breite der Zuwege zum Haupteingang sind aus diesem Grund auf 1,5m begrenzt.

Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen, mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen, sind mit einer mind. 1,50m breiten Hecke aus heimischen und standortgerechten Pflanzen einzufrieden.

## **Werbeanlagen**

Mit den Regelungen zu Werbeanlagen sollen insbesondere gestalterische Fehlentwicklungen durch einzelne dominierend wirkende Werbeanlagen vermieden werden. Auch dienen Allgemeine Wohngebiete der Erholung der dort lebenden Menschen. Andere Nutzungen sollen nur untergeordnet möglich sein; dies findet seinen Ausdruck bei der Gestaltung von Werbeanlagen, die ihrer Größe beschränkt werden.

Deshalb gilt es übermäßig viele Sinneseindrücke durch Werbeanlagen zu vermeiden. Auch verringert eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen die städtebauliche Qualität des Gebietes, und beeinträchtigt die unmittelbar angrenzende freie Landschaft.

## **Antennen**

Außenantennen haben, vor allem, wenn sie in größerer Anzahl an einem Gebäude angebracht werden, einen negativen Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Aus diesem Grund werden sie in ihrer Anzahl und Lage im Plangebiet beschränkt. Da die Anbringung der Außenantenne auf Dächer beschränkt ist, wird sichergestellt, dass sie vom Straßenraum aus möglichst nicht wahrnehmbar sind. Aus den gleichen Gründen sind Außenantennenanlagen farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen. Auch muss der höchste Punkt der Außenantennenanlage mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Zur Traufe und zur Giebelseite muss ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

## **5.4 Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke**

Es sind keine Kennzeichnungen von Flächen im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich, da innerhalb des Geltungsbereichs

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (z.B. Bodensenkungen, hoher Grundwasserstand, Wasserrückstau) oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (z.B. Erdbeben) erforderlich sind,
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind,
- belastete Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen (Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen oder sonstige Deponien im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz)

unbekannt sind.

Unter Nachrichtliche Übernahmen im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB werden nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (z.B. Planfeststellungen i.S.d. § 38 BauGB, Baubeschränkungszone nach LStrG), gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang, Ver-/ Entsorgungsleitungen und Denkmäler verstanden, soweit sie zum Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Gesetzlich generell geschützte Elemente wie z.B. Biotop können nicht nachrichtlich übernommen werden. Ferner können kommunale und auf dem BauGB basierende Satzungen, wie z.B. Sanierungsgebiete oder Umlegungsgebiete, nicht nachrichtlich übernommen werden, sondern sind als Hinweise aufzunehmen. Nachrichtliche Übernahmen dienen der umfassenden Information über alle Fachplanungen bzw. Nutzungsregelungen, die den Geltungsbereich betreffen und zum Verständnis der städtebaulichen Planung erforderlich sind. Sie liegen bereits als Ergebnisse rechtlicher Entscheidungen vor, beispielsweise höherrangiges Recht oder zeitlich vor dem Bebauungsplan in Kraft getretene Rechte, und sind deshalb nur als Hinweise und Informationen zu verstehen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Pfälzerwald und dem Biosphärenreservat, jedoch außerhalb weiterer ausgewiesener Schutzgebiete (vgl. Kapitel 4.4, S. 16), sowie nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindlicher Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang und Ver-/ Entsorgungsleitungen sodass keine nachrichtlichen Übernahmen erforderlich sind.

Sofern der Geltungsbereich innerhalb eines noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG, eines Risikogebietes im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG oder innerhalb einer in Aussicht genommenen Festsetzung oder Unterschutzstellung läge, sollen diese Bereiche in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt werden. Der Geltungsbereich liegt jedoch außerhalb solcher Bereiche.

## 5.5 Hinweise und Empfehlungen

Der Abschnitt Hinweise und Empfehlungen in den textlichen Festsetzungen ist für die spätere Bauausführung relevant und enthält z.B. Informationen zum Umgang mit Radon, möglichen archäologischen Funden im Boden oder artenschutzrechtliche Hinweise.

## 6 Verkehrliche und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

### 6.1 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Godramstein und grenzt westlich an die Max-Slevogt-Straße an und wird über diese Straße an die Ortschaft Godramstein zukünftig erschlossen. Die Max-Slevogt-Straße verbindet das Plangebiet mit der Ortslage von Godramstein. Eine Verbindung zur B10 mit Anbindung an die A65 sorgt dafür, dass das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angeschlossen ist. Über die Godramsteiner Hauptstraße ist Godramstein mit der Stadt Landau direkt verbunden.

Das Plangebiet grenzt im Westen und Südwesten an die Hausgärten der Einfamilienhäuser des Haingeraideweges, des Oberen Steinweges und des Frankenweges an. Die Wohnhäuser sind über die vorgenannten Straßen an die Max-Slevogt-Straße angebunden.

Eine Erschließungsmöglichkeit des Plangebiets von Süden, Osten oder Norden konnte bereits im Voraus ausgeschlossen werden, da die umliegenden Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. Daher soll das geplante Baugebiet eigenständig von der Max-Slevogt-Straße aus erschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit eine 20 kV Leitung im Plangebiet. Diese soll nach Rücksprache mit den Pflanzwerken zukünftig verkabelt werden. Weitere Leitungen für die Versorgung des Baugebietes mit Telefon, Gas und Wasser sind nicht vorhanden.

## 6.2 Entwässerung

### Schmutzwasser

Das neue Wohngebiet kann von der Max-Slevogt-Straße aus an die bestehende Ver- und Entsorgung angebunden werden. Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden über die geplanten Erschließungsstraßen in die vorhandenen Kanäle in der Max-Slevogt-Straße einzuleiten. Aus dem südlichen Gebiet erfolgt die Einleitung leitungsgebunden an den Kanal im Oberen Steinweg.

### Niederschlagswasser

Die konstruktive Auseinandersetzung über die Entwässerung der Neubaugebiete in der Stadt Landau in der Pfalz hat zu einer breiten politischen Akzeptanz der "wassersensiblen" und klimagerechten Siedlungsentwicklung geführt. Zur Erreichung der Klimaziele und einer möglichst ausgeglichenen Wasserbilanz sollen die drei Bausteine "Vermeidung abflusswirksamer Flächen", "Verdunsten" und "Versickern" im Neubaugebiet umgesetzt werden.

Die Vermeidung abflusswirksamer Flächen ist über bauordnungsrechtliche Festsetzungen geregelt und in den entsprechenden Kapiteln der Begründung erläutert.

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Erschließungs- und Entwässerungskonzept sieht entsprechend der Bausteine "Verdunstung" und "Versickerung" vor, dass aufgrund der–da die örtlichen Bodenverhältnisse lediglich im nördlichen Bereich mit Kies-Sand-Gemischen eine dezentrale Versickerung zulassen möglich ist. Im südlichen Bereich hat sich bei den Baugrunduntersuchungen im Rahmen des Fachbeitrages Boden/Versickerung des Ingenieurbüros Roth & Partner GmbH, Annweiler am Trifels herausgestellt, dass die Böden aus Schluff / Ton bestehen und aufgrund dessen im südlichen Teilbereich als nicht versickerungsfähig eingestuft werden.

Um diese Erkenntnisse zu spezifizieren und die Erschließung des Plangebietes GS9 zu planen, wurde im Anschluss vom Büro TEAMBAU, Ingenieurbüro für Bauwesen aus Karlsruhe dazu beauftragt, eine entwässerungstechnischer Begleitplan ausgearbeitet.

Die Wasserrückhaltung der südlichen Bereiche sowie des anfallenden Niederschlagswassers auf den Verkehrsflächen muss innerhalb der öffentlichen Grünflächen abwickelt werden.

Das Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen wird dazu über offene Mulden, in das an die Grundstücke jeweils angrenzende öffentliche Muldensystem geleitet. Diese übernehmen ~~(mit den darunterliegenden Rigolen)~~ die komplette Rückhaltung des im zugeordneten Gebiet und auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers und deren gedrosselte Ableitung in die Vorflut. Im südlichen Bereich (ÖG2) ist die Herstellung einer Rigole unter einer der Mulden notwendig. Eine Einleitung in das öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig, da zum einen die Kanaldimensionierung darauf nicht ausgelegt wurde und zum anderen selbst ein reiner Notüberlauf an die Kanalisation das Versickerungsgebot unterlaufen würde (und auch nicht der Gebührenbefreiung entspricht). Es wäre nicht mehr kontrollierbar, ob der Notüberlauf nicht unnötig häufig anspringt.

Zur Erreichung der Klimaziele und einer möglichst ausgeglichenen Wasserbilanz muss darüber hinaus die Verdunstung als neue, zentrale Komponente Berücksichtigung finden. Diese kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht in den öffentlichen Raum verlagert werden. Daher ist eine Begrünung der Dächer der Hauptgebäude zur Kompensation der Verdunstung erforderlich, fachgesetzlich zwar nicht mit vorgegebenen Zahlenwerten hinterlegt, aber politisch u.a. durch das Klimaanpassungskonzept gesetzt. Sie soll mindestens in einem Teilgebiet von jeweils ca. 1/3 der Neubaugebiete umgesetzt werden. Hierzu erfolgte die Zonierung des Neubaugebietes - in WA 2a sind entsprechend nur begrünte Dachflächen zulässig.

Die übrigen Bauflächen (WA 1a+b, WA 2b und WA 3) sollen den Bedürfnissen der Stadtdörfer entsprechend individuelle Dachlandschaften aufweisen können.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es zulässig, dass zur Beseitigung von Niederschlagswasser in einem Neubaugebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen werden. Dass solche Maßnahmen neben der eigentlichen städtebaulichen Zielsetzung auch den naturschutzrechtlich begründeten Zweck verfolgen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszuschließen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen, sei nicht zu beanstanden. Die planerische Festsetzung einer derartigen Entwässerung setzt aber voraus, dass wasserrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen und die Versickerungsmöglichkeit grundsätzlich nachgewiesen werden kann.

U.a. zu diesem Zweck wurde im Oktober 2020 vom Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler am Trifels ein Baugrundgutachten erstellt. Hierin wurde die Durchlässigkeit des anstehenden Untergrundes mittels indirekten Methoden mit  $k_f,0 = 1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ , im Mittel  $k_f < 1 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$  bestimmt. Die erkundeten Bodenschichten waren somit für eine Versickerung aufgrund ihrer zu geringen Durchlässigkeit in gewissen Teilbereichen nicht geeignet.

Aufgrund von Erfahrungen im Umfeld wurde die Durchlässigkeit im Oktober 2020 mittels Doppelringinfiltrimeter nach DIN19682-7 nachgeprüft. Das Gutachten kommt hinsichtlich der Versickerung zu folgenden Aussagen (vgl. S. 23ff. Fachbeitrag Boden und Versickerung Ingenieurbüro Roth & Partner, 28.10.2020):

#### 4. Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

Ergänzend zu den indirekt ermittelten Durchlässigkeiten wurden im vorliegenden Fall die Infiltrationsraten der anstehenden Böden direkt mittels Feldversuchen (Versickerungsversuche mittels Doppelring-Infiltrometer entsprechend Leitfaden des Landes Rheinland-Pfalz1, Abschnitt 2.3.2) ermittelt.

Damit die Bemessung der Versickerungsanlagen nach gleichen Voraussetzungen erfolgen kann, ist ein sog. Bemessungs- $k_f$ -Wert zugrunde zu legen. Dieser ergibt sich, wenn der methoden-spezifische  $k_f$ - oder  $k$ -Wert mit einem empirisch ermittelten Korrekturfaktor multipliziert wird. Nach DWA-A 1382, Anhang B, Tabelle B.1 sind die Werte aus Feldversuchen mit dem Korrekturfaktor  $f = 2,0$  zu multiplizieren.

Für die Bemessung von Versickerungseinrichtungen wird daher folgende Bemessungs-Durchlässigkeit angesetzt.

Bodenbezeichnung	Dim.	Kies-Sand-Schluff-Gemische	Schluffe	Tone
Bereich Durchlässigkeitsbeiwert $k_f$ aus Feldversuchen	m/s	$6,5 \cdot 10^{-6} - 8,8 \cdot 10^{-6}$	-	-
mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert $k_f$ aus Feldversuchen		$7,7 \cdot 10^{-6}$	$< 1 \cdot 10^{-6} \text{ 1)}$	$< 1 \cdot 10^{-7} \text{ 1)}$
<b>empfohlener Mittelwert des Bemessungs- Durchlässigkeitsbeiwerts <math>k_f</math></b>	m/s	$1,5 \cdot 10^{-5}$	$< 1 \cdot 10^{-6} \text{ 1)}$	$< 1 \cdot 10^{-7} \text{ 1)}$

Tabelle 1: Mittelwert des Bemessungs-Durchlässigkeitsbeiwertes  $k_f$

Die Schluffe und Tone sind für eine Versickerung aufgrund ihrer zu geringen Durchlässigkeit nicht geeignet. Die anstehenden Kies-Sand-Schluff-Gemische sind für eine Versickerung geeignet. Die Untersuchungen haben ergeben, dass im nördlichen Bereich vorwiegend Kies-Sand-Schluff-Gemische vorzufinden sind und der Boden dieses Bereiches sich für eine Niederschlagsversickerung eignet. Im Gegensatz dazu wurden im südlichen Teilbereich vorwiegend Schluffe und Tone nachgewiesen. Eine Versickerung ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht geeignet. Weitere Informationen zur Bodenbeschaffenheit können dem Gutachten auf Seite 7ff. entnommen werden.

Ergänzend zu den Angaben der Durchlässigkeit sind die Abstände zwischen Versickerungseinrichtungen sowie Gebäuden und Grundstücksgrenzen in Abschnitt 3.2.2 des DWA-A 138 geregelt und zu beachten. Des Weiteren wird auf die Vorgaben und Empfehlungen in den DWA-Richtlinien, wie z. B. die Wartung der Anlagen (DWA-A 138, Abschnitt 5 „Betrieb von Versickerungsanlagen“) verwiesen. Es wird ein Notüberlauf der Versickerungseinrichtungen mit Anschluss an die städtischen Versickerungs- und Entwässerungseinrichtungen empfohlen, um überschüssiges Wasser nicht im Plangebiet zu belassen und dieses abzuleiten.

Aufbauend auf diesen Parametern wurde die Umsetzung der Regenwasserbewirtschaftung nach oben beschriebenen Konzept in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Eine wasserrechtliche Genehmigungsplanung ist beauftragt und bereits in Bearbeitung.

Aufgrund der besseren Durchlässigkeit des Bodens ist im nördlichen Bereich (WA1a, WA1b und WA3) das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu sammeln und zu versickern / verdunsten. Um eine Verdunstung sicherzustellen, wird der Anteil des Niederschlagswassers, welches über Rigolensysteme versickern soll, begrenzt. Eine Einleitung des Niederschlagswassers ist in diesem Bereich nicht zulässig.

Da die Durchlässigkeit des Bodens im südlichen Bereich (WA2a und WA2b) als nicht versickerungsfähig eingestuft wird, ist das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser oberirdisch den Retentionsmulden der öffentlichen Grünflächen zuzuführen.

In einer theoretischen Betrachtung wurde darüber hinaus ermittelt, dass bei einer Gartenbewässerung über eine Regenwasserzisterne - eine ordnungsgemäße Nutzung vorausgesetzt - die Verdunstungsbilanz in der überschlägigen Jahreswasserbilanzierung verbessert werden kann, da sie den potentiellen Verdunstungszeitraum des Jahres verlängert. Dies setzt aber eine Mindestgröße der Zisterne voraus, die ggfs. über das Mindestvolumen der Herstellerangaben hinausgeht. Ein Ausgleich erfordert nach einschlägigen Berechnungen ein Mindestvolumen der Zisterne, das ca. 8% der angeschlossenen Dachfläche ( $m^2$  gleich  $m^3$ ) beträgt. Dementsprechend wurde festgesetzt, dass in den Teilgebieten WA 2b auch harte Dacheindeckungen zugelassen werden können, wenn zusätzlich eine Regenwasserzisterne mit einem Mindestvolumen von  $0,08 m^3$  pro  $m^2$  auf die Grundfläche projizierte Dachfläche (einschließlich Dachüberstand) eingebaut und dauerhaft ordnungsgemäß in Betrieb gehalten wird.

Grundsätzlich sind für den Bau und die Bemessung der Versickerungsanlagen der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-A 102 zu erbringen. Die Versickerungsanlagen sind mindestens für ein ~~50~~ 100-jähriges Niederschlagsereignis ( $n=0,02$  0,01) zu bemessen.

### 6.3 Wärmeversorgung

Im Zuge der Erstellung von Bauleitplänen soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dieser Grundsatz ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne im Zuge der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1a Abs. 5 S2 i.V. § 1 Abs. 7 BauGB).

Der Klimawandel wird zu einem überwiegenden Teil durch den Ausstoß von Treibhausgasen verursacht. CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen hauptsächlich aus der Verbrennung fossiler Energieträger. Große Teile der Treibhausgas-Emissionen rühren daher aus der Energiewirtschaft sowie dem Verkehr. Die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist im engen Focus der Bemühungen den Klimawandel abzumildern. Die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien spielt hierbei eine wesentliche Rolle.

Bei Neubauten ist der Einsatz von klimaschonenden Energien, insbesondere vor dem Hintergrund der langen Nutzungsdauer der Bauten, bereits bei der Bauplanung in Erwägung zu ziehen. Dabei ist es wichtig für Neubauten einen optimalen thermischen Standard der Gebäudehülle zu erstellen und die Energieversorgung CO<sub>2</sub>-emissionsarm zu gestalten.

Hier sollte das Hauptaugenmerk auf eine klimaschonende Wärmeversorgung gerichtet werden, da hier ein relevantes Einsparpotential vorliegt. Eine Energieversorgung mit Gas wird daher ausgeschlossen. In ~~Neubaubereichen~~ dem Neubaubereich könnten die Häuser ~~hierfür~~ an eine zentrale und CO<sub>2</sub>-emissionsarme Wärmeversorgung angebunden werden. Statt es den Bauausführenden zu überlassen sich eine eigene Heizungsanlage einzubauen, könnte in Neubauquartieren die Anbindung an eine zentrale Wärmeversorgung angeboten werden.

Die neuen Fernwärmetechniken (LowEx-Netze) sind bereits heute umweltverträglicher als einzelne fossile Wärmeerzeuger. Daneben bietet Fernwärme auch das Potenzial mit wachsendem Anteil erneuerbarer Energie in Zukunft die CO<sub>2</sub>-Emissionen weiter zu senken. Ein modernes Wärmenetzsystem kann auch weitere Ressourcen sparen, da weniger Material verbaut und Fläche genutzt werden muss, als wenn jeder Einzelne sich um die Wärmeversorgung kümmert.

Das Schlagwort für die neue Fernwärme ist „Kalte Nah- bzw. Fernwärme“. Dahinter verbirgt sich eine wasserführende Ringleitung im Straßenraum die von geeigneten Flächen, wie z.B. öffentlichen Grünflächen mit Erdsonden, Erdkollektoren mit Umgebungswärme versorgt wird. Die Leitung transportiert diese Umgebungswärme zu den einzelnen Gebäuden, wo die Wärme mit geringem ~~Strom für den Wärmepumpenbetrieb mit diesen Pumpen~~ Stromaufwand, über Wärmepumpen auf ein höheres nutzbares Wärmeniveau gehoben wird. Ergänzt werden die einzelnen Wärmepumpen durch Pufferspeicher. Dies macht eine optimale Betriebsführung möglich.

~~Im Neubaubereich GS 9 soll eine entsprechende Wärmeversorgung aufgebaut werden. Die erforderlichen Leitungsgrabenbreiten im Straßenraum sind in der Trassenplanung bereits berücksichtigt.~~ Im Neubaubereich GS9 sind alternativ auch Einzellösungen denkbar, wie zum Beispiel Wärmepumpen mit Erdsonden in Verbindung mit Photovoltaikanlagen.

## 7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 2,63 ha. Folgende Flächenbilanz ergibt sich für da Plangebiet:

Flächenbezeichnung	Nutzungsteil	Größe in m <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil
<b>Geltungsbereich</b>		<b>26.264</b>	<b>100,00</b>
<b>Bauflächen</b>	gesamt <i>Davon überbaubare Fläche (GRZ 0,3)</i>	17.322 <i>5.196,6</i>	<i>65,95</i> <i>30</i>
<b>Verkehrsflächen</b>	gesamt <i>Davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“</i> <i>Davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“</i>	3.363 <i>2710</i> <i>653</i>	13,84 <i>80,58</i> <i>19,41</i>
<b>Grünflächen</b>	gesamt <i>Davon öffentliche Grünflächen</i>	5.579 <i>5.579</i>	21,24 <i>100</i>

Tabelle 2: Flächenbilanz

## 8 Alternative Planungsmöglichkeiten

### 8.1 Grundsätze der Baulandentwicklung in der Stadt Landau in der Pfalz

#### Aktive Liegenschafts- und Baulandpolitik

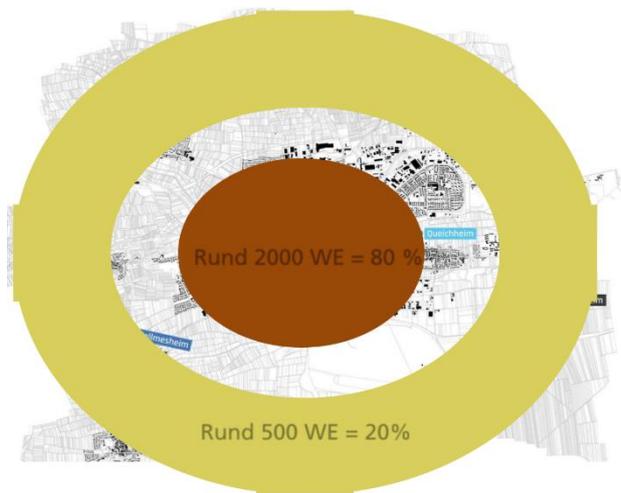
In der Stadt Landau in der Pfalz sind mit konsequenter Verfolgung des Ziels "Innen- vor Außenentwicklung" - aufbauend auf der Konversionsstrategie von 1990 - seit 15 Jahren keine nennenswerten Neubaugebiete im Außenbereich mehr entstanden. Mit Abschluss der Konversion 2020/21 neigen sich jedoch die Innenentwicklungsflächen dem Ende!

Trotz bzw. gerade wegen der sehr guten ökonomischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Wohnungsknappheit wird es für finanzschwache Haushalte und sog. "Schwellenhaushalte" zunehmend schwieriger, in Landau bezahlbaren Wohnraum zu finden. Das Abwandern von Haushalten in das Umland ist weder sinnvoll noch gewollt - und löst letztlich auch nicht die Wohnungsknappheit in den Städten.

Projekte der Innenentwicklung werden zudem im Wesentlichen durch private Bauherren und Investoren getragen und die Stadt kann damit nur in einem sehr begrenzten Umfang eine eigene Wohnungsbaupolitik betreiben und hat insbesondere keinen Einfluss auf die tatsächliche Bereitstellung der Flächen auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt.

Das Handlungserfordernis für die Kommune besteht somit in der Umsetzung einer **Wohnraumstrategie** mit tatsächlicher Baulandaktivierung:

Die Stadt Landau in der Pfalz hat ihren Wohnraumbedarf bis 2030 mit ca. 2.500 Wohneinheiten (WE) prognostiziert:



Geplante Deckung des Bedarfs:

- >>> 500 WE in den Stadtdörfern
- >>> 2.000 WE in der Kernstadt

Verteilungsschlüssel in der Gesamtstadt korrespondiert mit regionalplanerischen Vorgaben (Ziel 1.4.2.2)

Abbildung 9: Wohnraumstrategie

In den Stadtdörfern sollen (nach Beschluss des Stadtrates vom 4.04.2017) im Außenbereich bis 2021 in Arzheim, Godramstein, Mörzheim, Wollmesheim rund 165 WE entstehen, im Anschluss bis 2027 in Dammheim, Mörlheim, Nußdorf, Queichheim weitere 135 WE. Die übrigen ca. 200 WE sind über Innenentwicklungs- und Arrondierungsflächen aktivierbar.

Grundsätzlich ist dabei beachtlich, dass durch Flächenrücknahmen und Umstrukturierungen gegenüber dem Flächennutzungsplan 2010 in den Stadtdörfern lediglich rund 1 ha für Wohnbauflächen neu dargestellt ist.

### Ankaufsmodell in den Stadtdörfern

In Landau in der Pfalz besteht seit dem 25.06.2013 ein Grundsatzbeschluss zur Baulandstrategie, wonach die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer an die Stadtverwaltung bei Arrondierungs- und Außenentwicklungspotenzialen vorliegen muss (Ankaufs-/ Zwischenerwerbsmodell). Nur über diesen kommunalen Zwischenerwerb kann eine Baulandaktivierung gesichert werden.

Ein Teil der Bodenwertsteigerungen, die durch die Baulandaktivierung ausgelöst wird, wird zudem für Maßnahmen der Innenentwicklung verwandt - das entspricht weitestgehend dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung".

Die Veräußerung der entwickelten Baugrundstücke erfolgt zum Bodenrichtwert (Bodenpreisdämpfung) und unter Anwendung von kommunalen Vergaberichtlinien.

Entsprechend dieser Grundsätze soll das Neubaugebiet "Am Kalkgrubenweg" in Godramstein entwickelt und umgesetzt werden.

## 8.2 Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Stadt ist gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 und § 1a Abs. 2 BauGB zur Innenentwicklung aufgefordert und verpflichtet mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dies erfordert gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Prüfung bestehender Potentiale zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Das Prüfungsergebnis unterliegt jedoch gemäß § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB der Abwägung, woraus sich kraft

Gesetzes keine Vorrangstellung der Innenentwicklung ergibt, sofern Gründe für eine abwägungsfehlerfreie Außenentwicklung vorliegen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn bestehende Potentialflächen nicht aktiviert werden können, die arrondierende Außenentwicklung eine städtebaulich nachhaltige Ortsrandabrundung unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen darstellt und zugleich eine massive und erhebliche bodenpreissteigernde Wohnraumnachfrage besteht.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Durch die Entwicklung des Baugebietes kommt es zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in einer Größenordnung von ca. 2,6 ha. Betroffen sind Flächen, die aufgrund ihrer natürlichen Bodeneigenschaften und Grundwasserverhältnisse gut für eine den heutigen betrieblichen Anforderungen genügende landwirtschaftliche Nutzung in Form einer Weinmonokultur geeignet sind.

Innerhalb der bereits bestehenden Neubaugebiete sowie in der sonstigen Ortslage von Godramstein sind zwar einige Baulücken vorhanden. Diese Grundstücke befinden sich jedoch in privatem Eigentum und stehen daher allenfalls zu einem geringen Teil zur Deckung der bestehenden Baulandnachfrage zur Verfügung. Die Stadt hat hier keine Möglichkeit, über das private Eigentum zu verfügen und diese Baulandreserve zu mobilisieren.

Die Beschaffung von Bauland durch die Nachverdichtung im Bestand sowie die Erschließung von einzelnen bisher unbebauten Blockinnenbereichen ist ebenfalls stark von den Interessen der jeweiligen Eigentümer abhängig, was dazu führt, dass diese Baulandreserven ebenfalls nicht kurzfristig mit den Mitteln der Gemeinde mobilisiert werden können. Somit kann der aktuelle Bedarf an Wohnbaugrundstücken allein durch die eher kleinflächigen Maßnahmen zur Innenentwicklung nicht gedeckt werden.

Alle an den Siedlungsrand von Godramstein angrenzenden und für eine Siedlungserweiterung in Frage kommenden Flächen zeigen sich als landwirtschaftliche Nutzfläche, so dass im Außenbereich keine Möglichkeit besteht, Baulandflächen auszuweisen, ohne dafür landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

Auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kann nach Ansicht der Stadt Landau daher nicht verzichtet werden.

### **8.3 Ausweisungen in Godramstein - Standortalternativen**

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde untersucht, welche potenziellen Standorte mit vergleichbar günstigen Bedingungen innerhalb der Gemarkung in Frage kommen und wie diese absolut und im Vergleich miteinander bewertet werden.

Auf Basis des Stadtratsbeschlusses vom 12.07.2016 erfolgte zunächst die Prüfung der Suchräume hinsichtlich ihrer regionalplanerischen, städtebaulichen, verkehrlichen, landschaftsöko-

logischen und entwässerungstechnischen Eignung. Auch allgemeine und infrastrukturelle Rahmenbedingungen (Größe des Stadtdorfes, Bevölkerungsentwicklung, Ausstattung mit Schule und Kindergarten, Nahversorgung, letztes Neubaugebiet etc.) wurden ermittelt.

Für den Bereich Godramstein wurden dabei nachfolgend dargestellte Flächenpotenziale untersucht und ausgewertet:

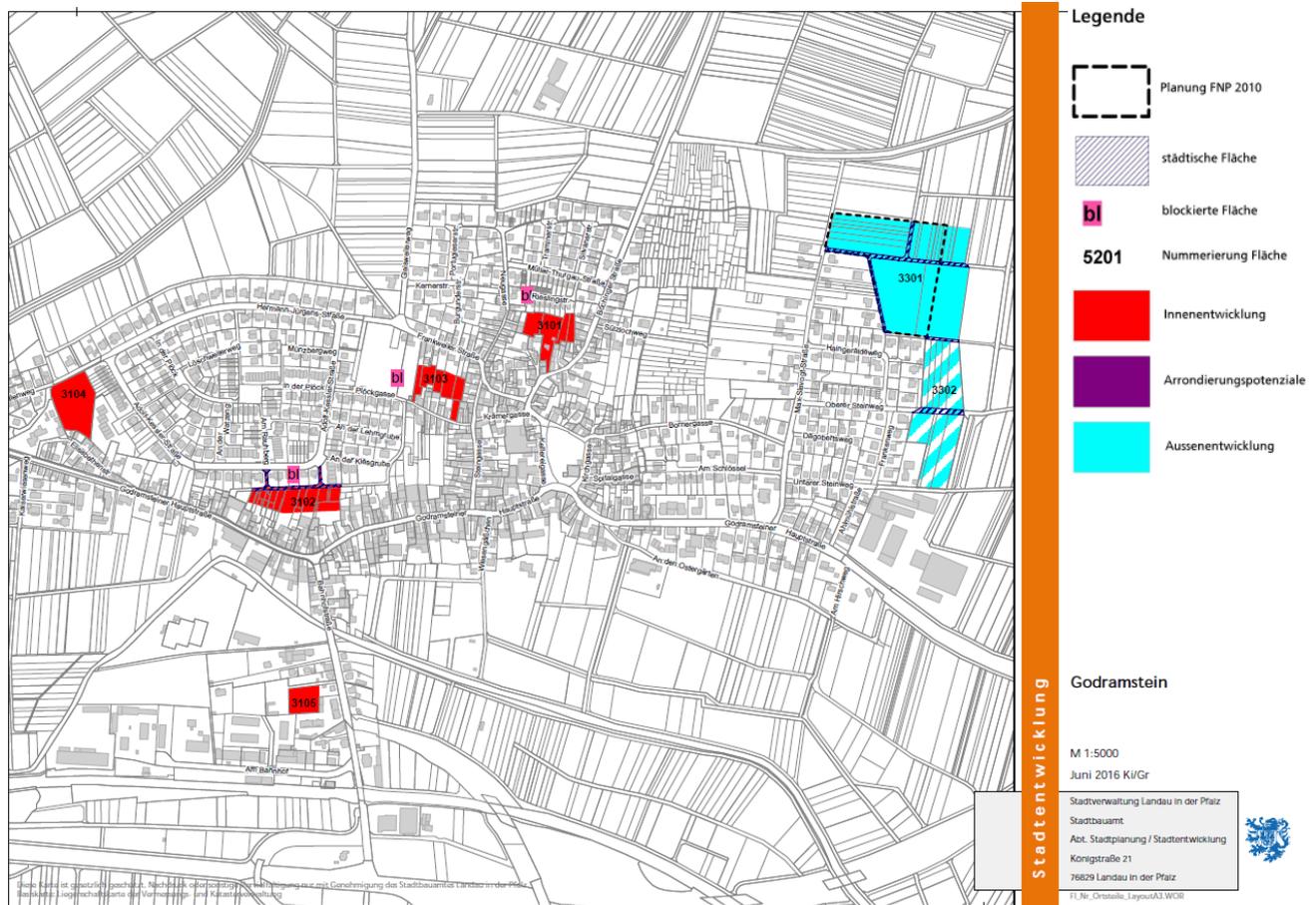


Abbildung 10: Übersichtsplan Potentiale Godramstein

Als Ergebnis wurde festgehalten, dass die Innenentwicklungsflächen teilweise kleinteilige Gartenstrukturen mit hohem Gehölzbestand aufweisen und somit die relevanten Biotopstrukturen eine bauliche Entwicklung erschweren. Darüber hinaus erschweren eigentumsrechtliche Situationen sowie komplexere Erschließungssituationen die Inanspruchnahme dieser Flächen für eine zukünftige Wohnbauentwicklung. Städtebaulich ist auch zu beachten, dass diese Gebiete teilweise sehr nah an landwirtschaftlich genutzten Gehöften liegen, die eine Entwicklung ebenfalls hemmen. Im Ergebnis mussten die Innenentwicklungsflächen als blockiert bzw. als nicht entwickelbar eingestuft werden, da eine Verkaufsbereitschaft nicht gegeben ist.

	Naturschutzgebiet /Naturdenkmal	Naturpark/Landschaftsschutzgebiet	FFH-Gebiet (Natura 2000)	Artenschutzrecht	Kompensationsflächen /- maßnahmen Bauleitplanung	Relevante Biotopverbundstrukturen (urbane und landschaftliche	Bereich mit Bedeutung für Frischluftbildung, Durchlüftung	Klimatische Ausgleichsfunktion	Sensibles Stadtbild/ Dorfbild landschaftliche Exposition	Ausgeprägter Siedlungsrand, Grünzäsur	Offene Gewässer / Gewässerrandbereich	Erholungsfunktion	Ortsrandgestaltung
3301 (Godramst ein)													
3302 (Godramst ein)													

Legende:

- Relevanz nicht planungsentscheidend
- planungsrelevante Aufgabenstellung
- keine Betroffenheit
- unerhebliche Betroffenheit
- nachhaltige oder erhebliche Betroffenheit
- nachhaltige und erhebliche Betroffenheit

Abbildung 11: Bewertungsmatrix der Potentialflächen

Bei der Außenentwicklung wurde unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Situation im Ort (Schulen, Versorgungsläden etc.) nur zwei Flächen am östlichen Ortsrand (3301,3302) als mögliche Außenentwicklung in Betracht gezogen.

Entsprechend der o.a. Baulandstrategie erfolgte auch eine Abfrage der Verkaufsbereitschaft. Die Arrondierungsfläche 3301 stellt sich auf Grundlage des Ankaufsmodells als entwickelbar heraus.

Die Außenbereichsfläche hat im Verhältnis zum Stadtdorf Godramstein mit der Wohnbaufläche für ca. 62 WE eine angemessene Größe, eine gute Anbindung an die Ortslage und die Umgebung und bietet die Möglichkeit einer langfristigen Entwicklung eines neuen Ortsrandes im Osten der Ortslage.

Darüber hinaus sind die fachlichen Prüfergebnisse zu Natur und Landschaft weitestgehend unkritisch gesehen worden, was mittels inzwischen durchgeführter Potentialanalyse und einem Fachbeitrag zum Artenschutz auch bestätigt wurde.

## 8.4 Planungsalternativen

Erste Entwürfe für das Gebiet sahen eine zusätzliche Erschließung sowie eine zusätzliche Bebauung von der Straße „Oberer Steinweg“ vor. Da nicht alle Flächen im Süden von der Stadt erworben werden konnten, wurde das Konzept dahingehend geändert, dass lediglich ein Flurstück zum Oberen Steinweg der Entwässerung dient und die Erschließung ausschließlich über die Max-Slevogt-Straße erfolgt.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans wurde zunächst eine erste Skizze als Bebauungsplan-Vorentwurf erstellt, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zugrunde lag.



Abbildung 12: Skizze Bebauungsplan Vorentwurf März 2021,

Die Planung wurde im Anschluss an diesen Verfahrensschritt überarbeitet und es wurde ein angepasster städtebaulicher Rahmenplan sowie darauf aufbauend die Planzeichnung zur Offenlage des Bebauungsplans ausgearbeitet.



Abbildung 13: Städtebaulicher Rahmenplan April 2021

In diesem Entwurf wurde die Straßenplanung hinsichtlich der Schleppkurven erneut überprüft und angepasst, sodass die Ringerschließung optimiert wurde.

## 9 Auswirkungen der Planung

### 9.1 Schutzgut Mensch, Soziales, Klima und Landschaftsbild

#### ▪ Mensch und Soziales

Es sind keine Emissionen durch Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz (Schalldämm-Maße von Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume) sind aufgrund dessen im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Nachteilige Auswirkungen auf Erholungsinfrastrukturen ergeben sich nicht, da die landwirtschaftlich genutzte Fläche Weinmonokultur bislang nur im Bereich der Wirtschaftsweg für die Öffentlichkeit zugänglich war. Die Wirtschaftswegverbindungen im östlichen Bereich bleiben erhalten. Hier ist eine Wegeverbindung über die öffentlichen Grünflächen nach Osten sichergestellt.

- Klima

Durch die Planung wird ein Gebiet mit einer gewissen Luftaustauschfunktion durch ein Wohngebiet ersetzt. Aufgrund der intensiv genutzten Weinmonokulturfläche ist die Luftfilterwirkung in weiten Teilen nur gering. Dennoch gehen durch den Entfall der landwirtschaftlichen Flächen Kaltluftentstehungsflächen verloren.

Da im Bereich der öffentlichen Grünflächen des Plangebiets und der Randeingrünung auf den privaten Grundstücken jedoch Gehölzflächen mit einem deutlich größeren Grünvolumen entstehen, ist in der Summe eher mit einer Verbesserung dieser Funktionen zu rechnen, die in Bezug auf die Ortslage jedoch in der Summe nicht ins Gewicht fällt. Die erhöhte Überwärmung durch die zulässige Versiegelung wird durch das Grünvolumen der öffentlichen Grünflächen zumindest gemindert.

Die Neuschaffung privater Gärten und die Dachbegrünung trägt ebenfalls in gewissem Umfang zur Luftfilterung und Sauerstoffproduktion bei.

- Landschaftsbild

Die Planung führt zur Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche, durch die sich das Landschaftsbild entsprechend verändert.

Da das Plangebiet im Westen bereits an die bestehende Ortslage angrenzt, wird der Ortsrand zwar weiter ausgedehnt, das großräumige Landschaftsbild jedoch nicht grundlegend verändert. Die Bebauung der Fläche zeigt sich vielmehr als sinnvolle Erweiterung und Arrondierung der Ortslage.

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung und die geplante Randeingrünung des Planungsgebietes Richtung Norden und Osten wird die Veränderung des Landschaftsbildes abgemildert und ein geordneter Übergang zwischen dem zukünftigen Wohngebiet und der freien Landschaft ausgebildet.

## **9.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Arten- und Naturschutz, Landschaftspflege**

Die Planung führt durch Umwandlung in Baugebietsflächen und Verkehrsflächen zu einem Verlust von 2,6 ha Fläche, die für eine intensive Weinmonokultur genutzt wird, abzüglich der im Plangebiet befindlichen Wirtschaftswege. Durch die vorgesehene Anlage von öffentlichen Grünflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen sowie durch die privaten Gartenflächen werden neue Lebensräume geschaffen.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen des Plangebiets und im Bereich der Randeingrünung werden jedoch Gehölzflächen mit einem deutlich größeren Grünvolumen entstehen, die einen neuen Lebensraum bilden werden.

## **9.3 Schutzgüter Boden, Geologie und Wasser**

Der Bebauungsplan lässt die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen ~~in einer Größenordnung von bis zu 26.264 m<sup>2</sup> zu.~~ Das Plangebiet beträgt insgesamt eine Größe von 26.264 m<sup>2</sup>. Die Bauflächen betragen 17.322 m<sup>2</sup>. Davon sind gemäß der Anwendung

---

der GRZ von 0,3 ca. 5.196,6 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche. Die restlichen Flächen setzen sich aus Verkehrsflächen, Grünflächen und Bauflächen zusammen.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation und landwirtschaftliche Nutzpflanzen) vollständig verloren. Hinzu kommt eine bauzeitliche Beeinträchtigung.

Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es dagegen zu einer Verringerung der anthropogenen Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. in das Grundwasser.

#### **9.4 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter**

Ein Eingriff in Kultur- und Sachgüter ist im Rahmen der Planung nicht zu erwarten.

#### **9.5 Wechselwirkungen**

Unter den Schutzgütern können Wechselwirkungen eintreten, welche jedoch nicht über die bereits genannten Beeinträchtigungen hinausgehen.

### **10 Planumsetzung**

#### **10.1 Ausgleichsmaßnahmen**

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

#### **10.2 Bodenordnung**

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

#### **10.3 Monitoring**

~~Die Durchführung der beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung zu überwachen.~~