

# **Stadt Landau in der Pfalz**

## **BEBAUUNGSPLAN D 13 „IM DORF“**

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gemäß § 88 LBauO

Gebiet im Stadtteil Queichheim zwischen der Queichheimer Hauptstraße, der Kraftgasse, dem Breiten Weg und der Birnbaumstraße

## **FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS**

---

### **BEGRÜNDUNG**

---

#### **Stadtverwaltung Landau in der Pfalz**

Stadtbauamt

Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Bearbeiterin:

Juliane Letz

Meike Stutz

#### **Planungsbüro PISKE**

In der Mörschgewanne 34

67065 Ludwigshafen

Bearbeiterin:

Regina Rech

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b> .....	<b>4</b>
1.1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
1.2.	Angrenzende Nutzungen.....	5
1.3.	Eigentumsverhältnisse .....	5
<b>2.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>6</b>
2.1.	Ziele der Raumordnung.....	6
2.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNIS UND ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE</b> .....	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>FACHGUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN</b> .....	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>VERFAHRENSART</b> .....	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>BESTEHENDES BAURECHT</b> .....	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>SCHUTZGEBIETE</b> .....	<b>12</b>
7.1.	Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Schutzgebiete.....	12
7.2.	Denkmalschutz.....	12
<b>8.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER BESTANDSSITUATION UND DARAUS ABGELEITETE PLANUNGSZIELE</b> .....	<b>13</b>
8.1.	Vorhandene Nutzungen.....	13
8.1.1.	Abwägungsbeachtlichkeit .....	13
8.1.2.	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation .....	13
8.1.3.	Abgeleitete Planungsziele .....	14
8.2.	Vorhandene Situation von Natur und Siedlungsbild .....	14
8.2.1.	Abwägungsbeachtlichkeit .....	14
8.2.2.	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation .....	14
8.2.3.	Abgeleitete Planungsziele .....	19
8.3.	Vorhandene denkmalwürdige Anlagen.....	21
8.3.1.	Abwägungsbeachtlichkeit .....	21
8.3.2.	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation .....	21
8.3.3.	Abgeleitete Planungsziele .....	21
8.4.	Vorhandene Erschließung .....	21
8.4.1.	Abwägungsbeachtlichkeit .....	21
8.4.2.	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation .....	22
8.4.3.	Abgeleitete Planungsziele .....	22

8.5.	Vorhandene Lärmsituation .....	22
8.5.1.	Abwägungsbeachtlichkeit .....	22
8.5.2.	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation .....	23
8.5.3.	Abgeleitete Planungsziele .....	27
<b>9.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>28</b>
9.1.	Bauliche Nutzung .....	28
9.1.1.	Abwägung.....	28
9.1.2.	Konzept.....	29
9.1.3.	Festsetzungen .....	30
9.2.	Erschließung und technische Infrastruktur .....	36
9.2.1.	Abwägung.....	36
9.2.2.	Konzept.....	37
9.2.3.	Festsetzungen .....	38
9.3.	Schallschutz .....	38
9.3.1.	Abwägung.....	38
9.3.2.	Konzept.....	39
9.3.3.	Festsetzungen .....	40
9.4.	Landschaftsbild und Naturhaushalt .....	40
9.4.1.	Abwägung.....	40
9.4.2.	Konzept.....	41
9.4.3.	Festsetzungen .....	41
<b>10.</b>	<b>ARTENSCHUTZ .....</b>	<b>42</b>
<b>11.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ZAHLEN .....</b>	<b>43</b>
10.1.	Flächenbilanz .....	43
10.2.	Anzahl der Baugrundstücke, Wohneinheiten und Einwohner .....	43
<b>12.</b>	<b>PLANUMSETZUNG .....</b>	<b>44</b>
11.1.	Ver- und Entsorgung .....	44
11.2.	Bodenordnung.....	44

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Queichheim, eines der acht Stadtdörfer Landaus. Queichheim ist das zentrumsnahe Stadtdorf und wächst, umgeben von Gewerbe- und Wohngebieten, immer mehr mit der Kernstadt zusammen. Diese Entwicklung wird räumlich nur durch die Bahntrasse unterbrochen, welche die Stadt von Nord nach Süd durchschneidet.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha und befindet sich im bisher nicht erschlossenen Blockinnenbereich zwischen der Queichheimer Hauptstraße im Norden, der Kraftgasse im Osten, dem Breiten Weg im Süden und der Birnbaumstraße im Westen.

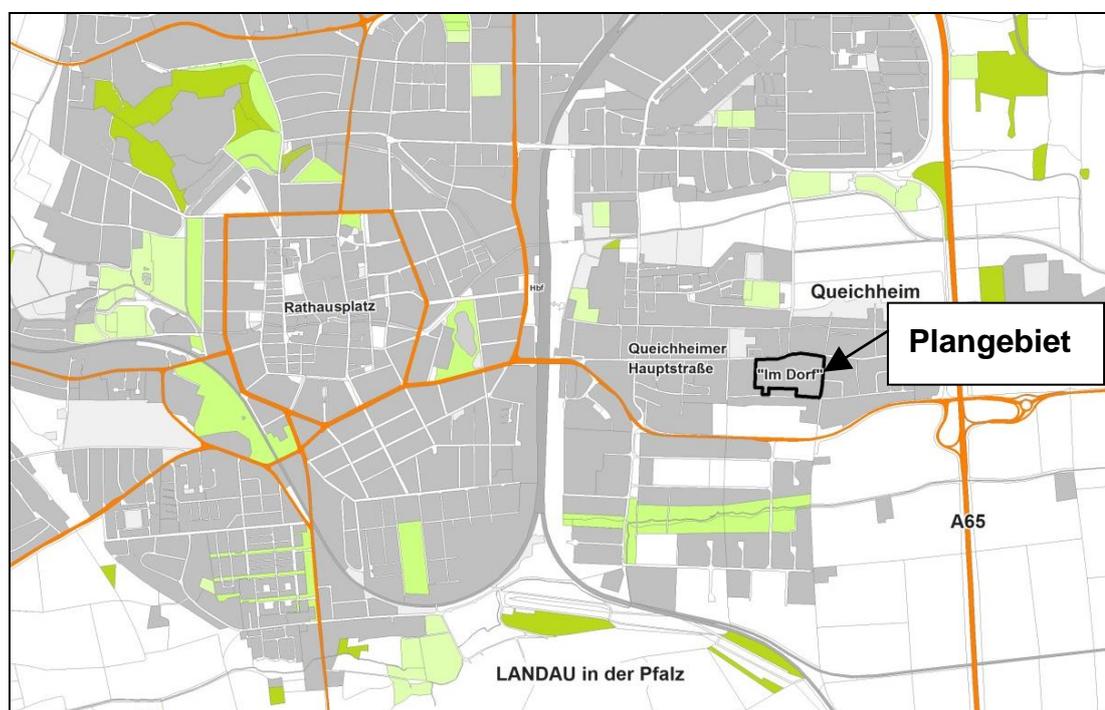


Abb. 1: Lage des B-Plan-Gebietes in Landau

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 22 und 26, durch eine Linie von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 26 zur südwestlichen Ecke des Flurstücks 35/4, durch die südliche Grenze des Flurstücks 35/4, durch eine Linie von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 35/4 bis zum Auftreffen auf die westliche Grenze des Flurstücks 43, durch die westliche Grenze des Flurstücks 43, durch eine Linie von der westlichen zur östlichen Grenze des Flurstücks 43 nördlich in einem

Abstand von 10 m zur südwestlichen Ecke des Flurstücks 44, durch die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 44 und durch die südliche Grenze der Flurstücke 49 und 54/1.

- im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1262 und 1262/1
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1258/1, durch die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 1258/2, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1241/6 (Breiter Weg), durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 1257/2, durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1257, 1255, 1254/2, durch die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 1252/1 und durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1241/6 (Breite Straße),
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1247/1 und 16, durch eine Linie von der östlichen Grenze des Flurstücks 16 bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 20 in einem Abstand von 24,5 m nördlich der südlichen Grenze des Flurstücks 16, durch die östliche Grenze des Flurstücks 20.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 24, 27, 33, 34/1, 40, 1249, 1250/1 und 1258/3 vollständig und die Flurstücke 19, 20, 29, 30, 39 und 43 teilweise.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ist in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

## **1.2. Angrenzende Nutzungen**

Das Plangebiet grenzt ringsum an die rückwärtigen Hausgärten und Hofflächen der bestehenden straßenseitigen Bebauung und im Süden zum geringen Teil an den Breiten Weg an. Die angrenzende Bebauung dient weit überwiegend der Wohnnutzung, die entlang der Queichheimer Hauptstraße durch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, hauptsächlich Läden und Gastronomie sowie einen Winzerbetrieb ergänzt wird. Auf dem nördlich angrenzenden Anwesen Queichheimer Hauptstraße 104 / 106 befindet sich ein ca. 20,3 m hoher Mobilfunkmast.

## **1.3. Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Planungsgebietes befinden vollständig im privaten Eigentum. Insgesamt sind 9 verschiedene Parteien mit Grundstücken im Plangebiet vertreten.

## **2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### **2.1. Ziele der Raumordnung**

Im System der räumlichen Gesamtplanung hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen, ein Abwägungsspielraum besteht hierbei nicht. Solche Ziele werden auf der Ebene des Landes Rheinland-Pfalz im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) und auf der Ebene der Metropolregion Rhein-Neckar im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar formuliert.

Nach dem LEP IV gehört die Stadt Landau in der Pfalz der Siedlungsstruktureinheit „Verdichteter Raum“ an und dient somit u.a. der Entlastung hochverdichteter Räume (wie Mannheim, Ludwigshafen und Karlsruhe). Wegen der großteils ausgeräumten Agrarlandschaft wird der Raum Landau zudem der ökologischen Raumstruktur „Vorwiegender Sanierungsraum“ zugeordnet.

Als Mittelzentrum im Grundnetz mit teilweise oberzentralen Einrichtungen versorgt die Stadt Landau einen Funktionsraum, der mit Ausnahme der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern (Funktionsraum des Mittelzentrums Bad Bergzabern) den gesamten Landkreis Südliche Weinstraße umfasst.

Im LEP IV ist die Stadt Landau in der Pfalz aufgrund ihrer Lagegunst und des vorhandenen Gewerbesatzes als „Landesweit bedeutsamer bestehender Gewerbestandort“ dargestellt.

Durch die Lage im Naturpark Pfälzer Wald wird der Raum Landau im LEP IV als Erholungsraum dargestellt. Darüber hinaus ist die Region Schwerpunkttraum für den Freiraumschutz.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird die Stadt Landau als Mittelzentrum geführt, das teilweise oberzentrale Funktionen vorhält. Der Stadt sind zusätzlich die Siedlungsfunktionen „Siedlungsbereich Wohnen“ und „Siedlungsbereich Gewerbe“ zugewiesen. Aufgabe der Gemeinden mit Siedlungsschwerpunkt Wohnen ist es, über den Eigenbedarf hinaus Bauland zur Verfügung zu stellen und damit die Wanderungsbewegungen in der Region aufzufangen und auf die Orte entlang der Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs zu konzentrieren.

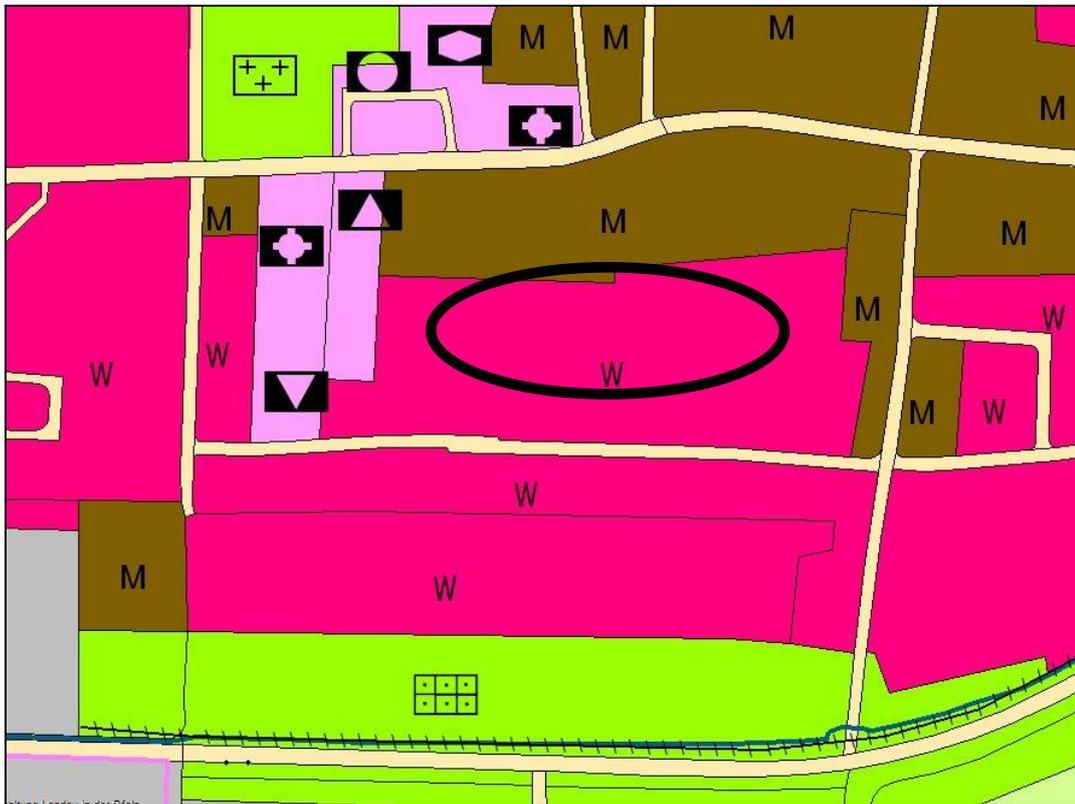
Die Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dar.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes D 13 „Im Dorf“ werden die übergeordneten Zielvorgaben der Raumordnung beachtet.

### **2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

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

Der Flächennutzungsplan 2012 der Stadt Landau stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche im Bestand dar. Nördlich des Plangebiets schließt sich eine Mischbaufläche an, die direkt angrenzenden Flächen im Süden, Osten und Westen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Etwas weiter westlich innerhalb des Baublocks befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kirche“, „Schule“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landau

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes in Form einer Wohnnutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan D 13 „Im Dorf“ kann in der vorliegenden Form gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **3. PLANUNGSERFORDERNIS UND ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil des baulich bisher nicht genutzten Blockinnenbereichs zwischen den Straßen Queichheimer Hauptstraße im Norden, Kraftgasse im Osten, Breiter Weg im Süden und Birnbaumstraße im Westen. Die Fläche ist im Raum+ Monitor als Potenzial für die Innenentwicklung erfasst. Aktuell wird die Fläche hauptsächlich als Mähwiese, Futterfeld und extensive, teilweise deutlich verwilderte Gartenfläche genutzt. Aufgrund des bestehenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken in Landau soll dieses Potenzial nun durch die Erschließung der Fläche in Anspruch genommen und so innerhalb des Ortskerns von Queichheim Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Die städtebauliche Gestaltung des Plangebiets soll sich dabei eng an den bestehenden und typischen Strukturen des Queichheimer Ortskerns orientieren, so dass sich das Plangebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

Um eine geordnete Erschließung und Entwicklung der Fläche sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entsprechend den Mitwirkungswünschen der Eigentümer im Blockinneren abgegrenzt, so dass eine zügige Umsetzung der Planung zu erwarten ist.

#### **4. FACHGUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Zur Umsetzung der in Kapitel 3 genannten Planungsziele bzw. im Hinblick auf die Erfüllung gesetzlicher Anforderungen (Zusammenstellung des Abwägungsmaterials) wurden zum Bebauungsplan D 13 „Im Dorf“ zwei Fachgutachten erarbeitet. Die Gutachten dienen als Grundlage des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen.

##### Artenschutzgutachten

Faunistische Kartierung mit insgesamt 3 Begehungsterminen im Zeitraum zwischen dem 14. Juni und 31 August 2013 und artenschutzrechtliche Beurteilung, erstellt durch das Büro Schönhofen, Kaiserslautern.

Im Rahmen des Gutachtens wird eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Einwirkungsbereich vorhandenen geschützten Tier- und Pflanzenpopulationen durchgeführt. Ziel des Gutachtens ist es, mögliche durch das Vorhaben ausgelöste artenschutzrechtliche Konflikte und Verbotstatbestände frühzeitig zu erkennen und durch die Bestimmung zweckmäßiger vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) abzuwenden.

##### Schallgutachten

„Schalltechnischer Untersuchungsbericht – Berechnung des Verkehrslärms auf der öffentlichen Straße sowie der gewerblichen Aktivitäten in der Nachbarschaft des Plangebiets und Beurteilung der Geräusentwicklung auf das Plangebiet „Im Dorf“ der Stadt Landau“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 10.08.2015, ergänzt durch ein Schreiben vom 05.11.2015 mit Ergänzenden Aussagen zu einem Montagebetrieb und einem landwirtschaftlichen Betrieb im Umfeld.

Im Rahmen des Gutachtens wird der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm der umliegenden Straßen und der nächstgelegenen klassifizierten Straßen (L 509 und A 65) berechnet und gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bewertet.

Der auf das Plangebiet einwirkende gewerbliche Schall aus den umgebenden Gewerbebetrieben wird ebenfalls berechnet und gemäß DIN 10885 und TA Lärm beurteilt.

Soweit erforderlich werden Vorschläge zum Schallschutz dargestellt, durch die im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen für ein allgemeines Wohngebiet sichergestellt werden können.

Auf die Ergebnisse der Fachgutachten wird in den folgenden Kapiteln der Begründung näher Bezug genommen.

## 5. VERFAHRENSART

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Innenentwicklung durch die Nutzung einer Baulandpotenzialfläche in einem bisher baulich nicht genutzten Blockinnenbereich.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren sind erfüllt, da:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Die gemäß § 13 a BauGB ebenfalls verzichtbare frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Planverfahrens auf freiwilliger Basis durchgeführt, um mögliche Konflikte mit den bestehenden Nutzungen in der umgebenden Ortslage frühzeitig erkennen und planerisch bewältigen zu können.

## 6. BESTEHENDES BAURECHT

In Bezug auf das bestehende Planungsrecht ist das Plangebiet differenziert zu betrachten.

Die direkt an den Breiten Weg anschließenden Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Durchführungsplans „D2b“ von 1963. Mit der „Änderungsplanung I zum Bebauungsplan D2b“, in der genehmigten Fassung von 1973, sollte eine Änderung des Durchführungsplan D2b erwirkt werden. Diese Änderungsplanung leidet jedoch an einem Ausfertigungsmangel, ist daher unwirksam und kann nicht angewendet werden.

Der weit überwiegende Teil des Plangebiets ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Da die bestehende Bebauung entlang der Queichheimer Hauptstraße und des Breiten Weges für den rückwärtigen Bereich hinter der bestehenden Bauflucht nicht als maßstabssetzend herangezogen werden kann, ist diese Fläche nicht dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sondern als sogenannter „Außenbereich innerhalb einer Ortslage“, d.h. als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten. Der Außenbereich soll gemäß § 35 BauGB grundsätzlich von Bebauung frei gehalten werden.

Die teilweise direkt an das Plangebiet angrenzende Bebauung entlang der Queichheimer Hauptstraße, der Birnbaumstraße und der Kraftgasse befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz der Ortskerne der Stadtteile der Stadt Landau in der Pfalz“, mit Genehmigung der Bezirksregierung vom 23.08.1988. Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die typischen Baustrukturen der historischen Ortskerne der zwar zwischenzeitlich eingemeindeten, städtebaulich jedoch noch weitgehend eigenständigen und wenig durch die Strukturen der Kernstadt überprägten „Staddörfer“ zu schützen und zu erhalten. Dazu trifft die Satzung Regelungen zur grundsätzlichen Gestaltung von Gebäuden bei Neubau, Umbau, Ausbau oder Renovierung, sowie detailliertere Regelungen zur Gestaltung von Dächern, Fassaden und Einfriedungen. Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind Änderungen der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen grundsätzlich genehmigungspflichtig.

## **7. SCHUTZGEBIETE**

### **7.1. Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Schutzgebiete**

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

### **7.2. Denkmalschutz**

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich gemäß „Nachrichtliches Verzeichnisse der Kulturdenkmäler, Kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz“, herausgegeben von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz folgende Kulturdenkmäler:

- Kath. Pfarrkirche St. Maria, Queichheimer Hauptstraße 82  
Heimatstilbau, Mischformen Neubarock/Neuklassizismus, 1925/26,  
Architekt Albert Boßlet; zugehöriges Pfarrhaus, 1914
- Prot. Pfarrkirche, Herwartgasse 1  
spätbarocker Saalbau, 1769-71, Teile der alten Kirchhofmaue
- Queichheimer Hauptstraße 84  
Schule, anspruchsvoller spätklassizistischer Walmdachbau, bez. 1882
- Queichheimer Hauptstraße 85  
spätgründerzeitlicher Walmdachbau, um 1900
- (an) Queichheimer Hauptstraße 88  
Hofpforte, bez. 1578
- (an) Queichheimer Hauptstraße 91  
Inscripttafel, um 1800

## **8. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER BESTANDSSITUATION UND DARAUS ABGELEITETE PLANUNGSZIELE**

### **8.1. Vorhandene Nutzungen**

#### **8.1.1. Abwägungsbeachtlichkeit**

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung (vgl. Kap. 3, Planungserfordernis und allgemeine Planungsziele) wird die geplante bauliche Nutzung im Hinblick auf eigentumsrechtliche Belange, sowie im Hinblick auf den Belang der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

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

#### **8.1.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Bei dem Plangebiet handelt es im Wesentlichen um einen Teil des bisher baulich nicht genutzten und nicht erschlossenen Blockinnenbereichs zwischen Queichheimer Hauptstraße, Kraftgasse, Breitem Weg und Birnbaumstraße. Lediglich die direkt an den Breiten Weg grenzenden Grundstücke sind bereits erschlossen. Im Norden, Osten und Süden grenzen jeweils die rückwärtigen Gärten und Hofflächen der straßenseitigen Bebauung an das Plangebiet an. Im Norden grenzt auch ein rückwärtiges Hautgebäude (Queichheimer Hauptstraße 96a) mit der rückwärtigen Gebäudewand direkt an das Plangebiet an. Eine Abstandsbaulast für das südlich angrenzende Grundstück im Plangebiet wurde nicht eingetragen.

Im Westen sowie teilweise im Osten schließen sich weitere baulich nicht genutzte Gartenflächen des Blockinnenbereichs an. Die bestehenden Gebäude entlang der Straßen dienen zum weit überwiegenden Teil der Wohnnutzung. Lediglich im Bereich entlang der Queichheimer Hauptstraße befinden sich einige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (hauptsächlich Läden, Gastronomie sowie ein Taxi-Unternehmen und ein Winzerbetrieb).

Westlich des Plangebiets, innerhalb des Straßenblocks befinden sich die Michael-Ende-Schule und die katholische Pfarrkirche St. Maria mit dem zugehörigen Pfarrhaus.

Die Flächen im Plangebiet sind zum weit überwiegenden Teil nicht bebaut und werden größtenteils eher extensiv als Mähwiese, Futterfeld, zum Spalierobstanbau und als Gartenflächen genutzt. Ein Teil der Spalierobst- und Gartenflächen wirkt verwildert und wird offensichtlich nicht mehr gepflegt. Bei den bestehenden Gebäuden im Plangebiet handelt es sich

hauptsächlich um einige kleinere Gartenschuppen sowie um einen größeren, ohne Genehmigung entstandenen Komplex von Nebengebäuden in Blockinnenbereich.

Der Blockinnenbereich ist in der Datenbank Raum+ Monitor des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung als Potenzialfläche für die Innenentwicklung erfasst.

### **8.1.3. Abgeleitete Planungsziele**

Ziel der Planung ist es, die bestehenden Anschlussmöglichkeiten an den Breiten Weg für eine Erschließung des bisher baulich lediglich durch Nebengebäude genutzten Blockinnenbereichs zu nutzen und so das bestehende Potenzial zur Innenentwicklung für die Bereitstellung von Wohnbaufläche innerhalb des Ortsteils Queichheim zu nutzen.

## **8.2. Vorhandene Situation von Natur und Siedlungsbild**

### **8.2.1. Abwägungsbeachtlichkeit**

Durch die grundsätzliche Neuordnung des Plangebietes und die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung (vgl. Kap. 3, Planungserfordernis und allgemeine Planungsziele) wird die vorhandene Situation von Naturhaushalt und Landschaftsbild gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

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

### **8.2.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

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

### **Siedlungsbild und Erholungseignung**

Das Plangebiet zeigt sich als durchgängig begrünte Fläche, die aufgrund ihrer Lage im Blockinnenbereich vom öffentlichen Straßenraum nur stellenweise über die Baulücken am Breiten Weg einsehbar ist. Die Fläche ist nicht öffentlich begehbar und weist daher keine Erholungsfunktion auf. Das Siedlungsbild wird durch die straßenseitige Bebauung geprägt.

Die städtebauliche Struktur der Bestandsbebauung entlang der Straßen ist nicht einheitlich. Im Norden entlang der Queichheimer Hauptstraße zeigt noch teilweise die für den Ortskern von Queichheim typische kleinbäuerliche Haus-Hof-Bauweise mit einem einseitig an die Grundstücksgrenze angebauten, giebelständigen und zur Straße orientierten Wohnhaus, einer traufständig errichteten Scheune im rückwärtigen Grundstücksbereich und dem dazwischen liegenden Hof mit weiteren Nebengebäuden.

In den Seitenstraßen Kraftgasse und Birnbaumstraße ist die Baustruktur grundsätzlich ähnlich und in Bezug auf die giebelständigen und einseitig grenzständigen, straßenseitigen Hauptgebäude sogar noch stringenter. Die Grundstücke sind hier jedoch durchgängig kleiner und schmaler als an der Queichheimer Hauptstraße. Ein eigenständiger rückwärtiger Scheunenriegel mit Abstand zum straßenseitigen Gebäude ist über weite Strecken nicht vorhanden. Nur teilweise schließen rückwärtige Nebengebäude oder Anbauten in traufständiger Bauweise direkt an die straßenseitigen Hauptgebäude an.

Die Bebauung entlang des Breiten Wegs besteht aus einer lockeren Reihung freistehender Einfamilienhäuser mit wechselnder Firstrichtung, die durch mehrere Baulücken unterbrochen wird. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite finden sich traufständige Reihenhauszeilen.

### **Boden**

Gemäß der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist im Plangebiet reliktscher Auengley aus Auenlehm, Gely-Vegen und Gley aus Auensand zu erwarten.

Das Plangebiet ist bis auf die Flächen der bestehenden Nebengebäude unversiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen liegen nahezu uneingeschränkt vor. Innerhalb der intensiver bewirtschafteten Flächen (insbesondere Futterfeld und Spalierobstanbau) ist mit entsprechenden Einträgen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln in den Boden zu rechnen.

Hinweise auf wesentliche anthropogene Veränderungen (Auffüllungen), schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten liegen der Stadt Landau derzeit nicht vor. Eine detailliertere Bodenuntersuchung hat nicht stattgefunden und erscheint aufgrund der Vornutzung als landwirtschaftliche Flächen und Gartenflächen auch nicht erforderlich.

### **Wasserhaushalt**

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

Da das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil nicht versiegelt ist, trägt die Fläche durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zur Grundwasserneubildung bei. Die Grundwasserneubildung liegt gemäß der Darstellung im Geoportal Wasser im Bereich von 63 mm/a. Auf den intensiver landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzten Flächen ist der typische Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln in das Grundwasser zu erwarten.

### **Luft/Klima**

Infolge der starken Durchgrünung und des teilweise dichten Gehölz- und Obstbaumbestandes ist das Plangebiet sowohl als Kaltluft- als auch als Frischluftentstehungsfläche zu bewerten. Aufgrund der Lage der Fläche im Blockinnenbereich ist der Luftaustausch mit der umgebenden Siedlung jedoch stark eingeschränkt. Die positive und ausgleichende Wirkung der Fläche kommt daher hauptsächlich den direkt angrenzenden rückwärtigen Fassaden der bestehenden Bebauung zugute. Durch den Zuschnitt des Straßenblocks und die straßenseitige Bebauung ist eine Durchlüftung des Blockinnenbereichs in Nord-Süd-Richtung stärker eingeschränkt als in die Ost-West-Richtung.

Lufthygienisch ist das Gebiet als weitgehend unbelastet einzustufen.

### **Arten/Biotope**

Das Plangebiet zeigt sich als reich durchgrünter Blockinnenbereich mit teilweise verwildertem Gehölz- und Obstbaumbestand. Im Rahmen der durch das Büro Schönhofen, Kaiserslautern, erstellten Kartierung der Fauna und artenschutzrechtlichen Prüfung wurden folgende Strukturtypen aufgenommen:



Aufnahme der Strukturtypen im Wirkraum der Planung, erhoben durch Ingenieurbüro Schönhofen, Kaiserslautern, 2015

### Vorkommende Tierarten

Im Rahmen der Untersuchung durch das Büro Schönhofen wurden im Untersuchungszeitraum 2013 wurden 15 Vogelarten nachgewiesen.

Nur wenige sind dabei als Brutvogelarten zu werten; dies hängt ursächlich mit der Lage innerhalb des Wohngebietes und dem Nutzungsgrad der Gärten zusammen.

Die Mehrzahl der Arten sind als Nahrungsgäste einzustufen.

Tab. 1a: Vogelarten im Projektraum

Deutscher Artname	Lateinischer Artname	BRD (Rote Liste)	RLP (Rote Liste)	Bestands -trend	Status im Gebiet BV Brutvogel (BV) Brutverdacht NG Nahrungsgast
<b>Bluthänfling</b>	Carduelis cannabina	<b>V</b>		0	NG
<b>Elster</b>	Pica pica			0	NG

<b>Gartengrasmücke</b>	Sylvia borin			+	(BV)
<b>Girlitz</b>	Serinus serinus			0	(BV)
<b>Grünfink</b>	Carduelis chloris			+	(BV)
<b>Hausrotschwanz</b>	Phoenicurus ochruros			0	BV
<b>Hausperling</b>	Passer domesticus	<b>V</b>		0	BV
<b>Kohlmeise</b>	Parus major			0	(BV)
<b>Mauersegler</b>	Apus apus			0	NG
<b>Mönchsgrasmücke</b>	Sylvia atricapilla			0	(BV)
<b>Rabenkrähe</b>	Corvus c. corone			+	NG
<b>Ringeltaube</b>	Columba palumbus			0	NG
<b>Saatkrähe</b>	Corvus frugilegus		<b>3</b>	+	NG
<b>Star</b>	Sturnus vulgaris			+	NG
<b>Türkentaube</b>	Streptopelia decaocto			0	NG

Im Zuge der Untersuchungen wurden drei Fledermausarten nachgewiesen:

<b>Art</b>	<b>FFH Anhang</b>	<b>RL RLP (2006)</b>	<b>Bedeutung des Untersuchungsgebietes</b>
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)	IV	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jagdgebiet</li> <li>• Sommerquartiere an den Gebäuden nicht auszuschließen</li> <li>• Wochenstuben sind sehr unwahrscheinlich</li> </ul>
Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)	IV	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transferflug</li> <li>• Quartiere sind auszuschließen</li> </ul>
Kleine Bartfledermaus (Myotis mystacinus)	IV	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transferflug</li> <li>• Keine Hinweise auf Quartiere</li> </ul>

Nach der Einschätzung des Artenschutzgutachters handelt es sich bei der Aufnahme des Großen Abendseglers und der Kleinen Bartfledermaus lediglich um die Rufe von das Plangebiet passierenden Tieren, die die Fläche weder als Quartier noch als Nahrungsraum nutzen. 99 % der Aufnahmen waren der Zwergfledermaus zuzuordnen.

Eidechsen konnten bei der Erstellung des artenschutzrechtlichen Gutachtens nicht beobachtet werden. Aufgrund der isolierten Lage des Plangebiets ist nach Ansicht des Artenschutzgutachters auch keine Neuansiedlung von Eidechsen zu erwarten.

Neben diesen durch den Gutachter betrachteten artenschutzrechtlich relevanten Arten ist aufgrund der dichten Durchgrünung des Plangebietes mit den kleineren Tierarten einer durchgrüneten Siedlungsfläche wie Eichhörnchen, Igel, Mäuse etc. bis hin zum Fuchs zu rechnen.

### **8.2.3. Abgeleitete Planungsziele**

#### **Siedlungsbild/Erholung**

Neben der üblichen Gebäudestellung der Einzel- und Doppelhäuser, welche entweder freistehend oder einseitig grenzständig auf dem Grundstück zu platzieren sind, ist für die nördliche Seite der Planstraße ein abgewandelter Haustyp vorgesehen: Die historische Lagebezeichnung „Im Dorf“ ist hier Ideenträger der Grundstücksaufteilung. Abgeleitet von der engen, straßenbegrenzenden Bebauung im Dorfkern, welche sich durch ein Giebelständiges Haupthaus mit Toreinfahrt und eng gesetzten Scheunenhöfen im rückwertigen Bereich auszeichnet, wird eine modernere offene Interpretation dieser Strukturen auf Neubaubereich übertragen.

Dabei wird in geringem Abstand zur Planstraße ein prägendes Einzelhaus vorgesehen, welches einseitig grenzständig ist und mit umfangreicheren gestalterischen Vorgaben zuerst realisiert werden muss. Im Falle einer Familienerweiterung oder auch geeignet für Baugemeinschaften, die sich mit der Nutzung eines gemeinsamen Gartens wohlfühlen, kann auch im nördlichen Teil des Grundstücks ein weiteres Wohnhaus vorgesehen werden, das in der ortstypischen Bauweise den Platz des rückwärtigen Scheunenkranzes einnimmt. Als gemeinsames Element wird der Hof als Freibereich festgelegt, welcher als Gemeinschaftsfläche dient und jeweils von grenzständigen Garagen bzw. Stellplatz-Einhausungen begrenzt wird. Die gemeinschaftlichen Freiflächen verhindern die Entstehung von ungünstigen Nordgärten zu Lasten der Straßenbebauung und ermöglichen die Ansiedlung alternativer Wohnformen.

#### **Boden**

Durch die Nutzung einer Fläche im Blockinnenbereich des bestehenden Siedlungsgefüges von Queichheim soll die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich mit der entsprechendem Verlust von bisher

unzerschnittenen landwirtschaftlichen Flächen und einem tendenziell höheren Anteil an Verkehrsflächen durch die Neuerschließung vermieden werden. Innerhalb des Plangebiets ist durch die geplante Bebauung eine Neuversiegelung in der Größenordnung von ca. 6.100 m<sup>2</sup> zu erwarten.

### **Wasserhaushalt**

Bei der Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz zu beachten. Demnach ist Niederschlagswasser nur in dafür vorgesehene Anlagen einzuleiten, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

### **Klima/Luftqualität**

Trotz der eingeschränkten Wirkung des Plangebiets auf das gesamtstädtische Klimasystem soll die weitgehend unbelastete Situation im Zuge der Planung soweit möglich erhalten bleiben. Dazu ist die zulässige Gebäudestellung so zu wählen, dass die Durchlüftung des Plangebiets in West-Ost-Richtung zumindest teilweise erhalten bleibt. Durch Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und zur Gestaltung privater Gärten soll zumindest ein Teil des Grünvolumen und dessen Beitrag zur Luftfilterung und Sauerstoffproduktion erhalten bleiben.

### **Arten/Biotope**

Ziel der Planung ist es, durch die Entwicklung von Bauland innerhalb der bestehenden Ortslage von Queichheim die Inanspruchnahme von Flächen und bisher unzerschnittenen Lebensräumen im Außenbereich zu vermeiden.

Um im Plangebiet zumindest einen Teil der Lebensraumeignung für die Tiere der Siedlung zu erhalten, sollen entsprechende Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen sowie zur Gestaltung der privaten Gartenflächen getroffen werden.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote ist nach Aussage des Artenschutzgutachters nicht zu erwarten, wenn die Rodungs- und Abbrucharbeiten im Plangebiet im Zeitraum vom ersten Oktober bis letzten Februar durchgeführt werden und als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Beseitigung möglicher Sommerquartiere der Zwergfledermaus in bestehenden Nebengebäuden entsprechende Ersatzquartiere im Umfeld der Stadt Landau geschaffen werden.

### **8.3. Vorhandene denkmalwürdige Anlagen**

#### **8.3.1. Abwägungsbeachtlichkeit**

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung (vgl. Kap. 3, Planungserfordernis und allgemeine Planungsziele) wird die vorhandene bauliche Nutzung im Hinblick auf den Belang der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

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

#### **8.3.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Wie in Kapitel 7.2 beschrieben befinden sich im Umfeld des Plangebiets mehrere denkmalgeschützte Gebäude oder Teile von Gebäuden. Weiterhin besteht für die Bebauung entlang der nördlich, östlich und westlich angrenzenden Straßen eine Gestaltungssatzung mit dem Ziel, die für den Ortskern von Queichheim typischen Baustrukturen zu sichern und zu erhalten.

#### **8.3.3. Abgeleitete Planungsziele**

Ziel der Planung ist es – wie bereits in Kapitel 8.2 beschrieben –, zumindest für einen Teil des Baugebiets im direkten Anschluss an die Bebauung der Queichheimer Hauptstraße die städtebauliche Struktur und Formensprache des historischen Ortskerns aufzunehmen und in einer neuen Interpretation weiter zu führen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich die zulässige Bebauung in das Umfeld des historischen Ortskerns von Queichheim einfügt und dass keine gestalterische Beeinträchtigung der bestehenden Denkmale, insbesondere der beiden Kirchen westlich und nordwestlich des Plangebiets zu erwarten ist.

### **8.4. Vorhandene Erschließung**

#### **8.4.1. Abwägungsbeachtlichkeit**

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung (vgl. Kap. 3, Planungserfordernis und allgemeine Planungsziele) werden vorhandene Erschließungen und technische Infrastruktureinrichtungen im Umfeld des Plangebiets im Hinblick auf die Belange des Verkehrs und der

Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 und 9 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

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

#### **8.4.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Das Plangebiet ist als unbebauter Blockinnenbereich bisher nicht erschlossen.

Durch die bestehenden Baulücken entlang des Breiten Wegs ist die verkehrliche Erschließung durch eine vom Breiten Weg ausgehende Ringstraße möglich. Auch die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser, Gas und Telefon kann durch Anschluss an die jeweiligen Ortsnetze über den Breiten Weg erfolgen.

Im Breiten Weg ist ein Mischwasserkanal vorhanden.

#### **8.4.3. Abgeleitete Planungsziele**

Das Plangebiet soll durch eine vom Breiten Weg ausgehende Ringstraße erschlossen werden. Die Erschließung mit Strom, Wasser, Gas und Telefon erfolgt über Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze im Breiten Weg.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu klären, ob der im Breiten Weg vorhandene Mischwasserkanal ausreichend dimensioniert ist, um das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser aufzunehmen. Sollte dies nicht der Fall sein, wird ein Rückhalt im Baugebiet erforderlich.

Die Ringstraße soll nach dem Wunsch der Stadt Landau als Einbahnstraße ausgeschildert werden. Städtebaulich notwendig ist dies jedoch nicht.

### **8.5. Vorhandene Lärmsituation**

#### **8.5.1. Abwägungsbeachtlichkeit**

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

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

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

### **8.5.2. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die bestehenden Gewerbebetriebe und den Winzerbetrieb entlang der Queichheimer Hauptstraße sowie um den Verkehrslärm der umgebenden Ortsstraßen, der L 509 südlich und der A 65 östlich des Plangebiets.

Um die auf das Plangebiet einwirkenden Schallbelastungen zu bestimmen und – soweit erforderlich – die notwendigen Maßnahmen zum Schallschutz ergreifen zu können wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim ein schalltechnisches Gutachten („Schalltechnischer Untersuchungsbericht – Berechnung des Verkehrslärms auf der öffentlichen Straße sowie der gewerblichen Aktivitäten in der Nachbarschaft des Plangebiets und Beurteilung der Geräusentwicklung auf das Plangebiet „Im Dorf“ der Stadt Landau“, vom 10.08.2015) erstellt, das mit Schreiben vom 05.11.2015 um weitere Erkenntnisse ergänzt wurde.

#### **Verkehrslärm**

Bei der Betrachtung des Verkehrslärms wurden seitens des Schallgutachters die für das Jahr 2015 prognostizierten Verkehrsbelastungen der „Verkehrsuntersuchung Landau, Fortschreibung 2009/2010“, erstellt durch Modus Consult, Ulm, zugrunde gelegt. Dabei wurde von mehreren Prognosefällen jeweils vom ungünstigsten Fall ausgegangen.

Bei der Berechnung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet am Tag von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht in weiten Teilen des Plangebiet deutlich unterschritten werden. Lediglich am südlichen Rand des Plangebiets auf dem bestehenden Bauplatz entlang des Breiten Wegs werden die Orientierungswerte bis zu einem Abstand von ca. 20 m zum Breiten Weg überschritten. Diese Orientierungswertüberschreitung betrifft neben dem Bauplatz im Plangebiet auch die bereits bestehende Bebauung entlang des Breiten Wegs. Direkt am Breiten Weg sind am Tag Schallimmissionen von bis zu 60 dB(A) und in der Nacht bis zu 53 dB(A) jeweils in 3,5 m Höhe über Gelände zu erwarten.

Der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten.

## **Gewerbelärm**

Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbebetrieben an der Queichheimer Hauptstraße handelt es sich um eine Pizza Service in der Queichheimer Straße 102, um einen Second-Hand-Shop und die Gaststätte „Kupferkessel“ in der Queichheimer Hauptstraße 106 und um den Winzerbetrieb „Andreashof“ in der Queichheimer Hauptstraße 116.

### Pizza-Service

Der Pizza-Service in der Queichheimer Hauptstraße hat Öffnungszeiten von 11:00 bis 13:30 und von 17:30 bis 22:30 zu denen Pizzen vornehmlich von den Bestellern abgeholt oder über den Lieferservice ausgeliefert werden. Die dabei entstehenden Fahr- und Parkiergeräusche der PKW auf der öffentlichen Straße werden durch die Bebauung entlang der Queichheimer Hauptstraße in Bezug auf das Plangebiet im „Im Dorf“ der Stadt Landau abgeschirmt. Gleichzeitig muss im Sinne der TA Lärm davon ausgegangen werden, dass der Betrieb die geltenden Immissionsrichtwerte an der angrenzenden Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen an der Queichheimer Hauptstraße nicht überschreitet. Nach Aussage des Schallgutachters kann daher davon ausgegangen werden, dass der Betrieb des Pizza-Service in Bezug auf das Plangebiet nicht immissionsrelevant ist.

### Second-Hand-Laden

Der Second-Hand-Shop in der Queichheimer Hauptstraße 106 weist Öffnungszeiten von 09:00 bis 18:30 an Werktagen auf. Die Anlieferung erfolgt während der Öffnungszeiten durch Privatpersonen mit dem PKW oder zu Fuß. Eine Anlieferung durch LKW oder in der Nacht erfolgt nicht.

Wesentliche Schallquelle des Betriebs sind damit die zugehörigen westlich und südlich des Marktes angeordneten Kunden- und Mitarbeiterstellplätze, die entsprechend den Öffnungszeiten ausschließlich am Tag genutzt werden. Bei einer Abschätzung gemäß der Parkplatzlärmstudie ist auf dem Parkplatz mit ca. 480 PKW-Bewegungen zu rechnen (d.h. ca. 240 Kunden kommen mit dem PKW).

### Gaststätte „Kupferkessel“

Bei der Gaststätte „Kupferkessel“ in der Queichheimer Hauptstraße 106 handelt es sich mit einem Gastraum von ca. 31 m<sup>2</sup> eher um eine kleinere Nachbarschaftskneipe. Der Zugang ist zur Queichheimer Hauptstraße orientiert, so dass auch hier die östlich und südlich des Gebäudes angeordneten Stellplätze die wesentliche Immissionsquelle darstellen. Gemäß der Parkplatzlärmstudie ist hier mit 32 Fahrzeugbewegungen innerhalb der Öffnungszeiten am Tag und mit aufgerundet zwei

Fahrzeugbewegungen innerhalb der lautesten Nachtstunde zu rechnen. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls durch den zur Queichheimer Hauptstraße durch PKW oder kleine Transporter der Sprinterkasse.

#### Montagebetrieb

In der Queichheimer Hauptstraße 114 befindet sich ein Montagebetrieb.

Im rückwärtigen, zum Plangebiet orientierten Grundstücksbereich werden unterschiedliche Baumaterialien gelagert. Die Arbeiten erfolgen ohne maschinelle Unterstützung. Bezogen auf die Geräuschemissionen des Andreashofes nach der möglichen Umstrukturierung und unter Beachtung der umliegenden bestehenden und geplanten Bebauung sind die Geräuschemissionen, die von dem südlichen Hofbereich der Flurstücksnummer 44, Queichheimer Hauptstraße 144, ausgehen nicht immissionsrelevant.

Im nördlichen Hofbereich, direkt an die Queichheimer Hauptstraße angrenzend erfolgen die Zu- und Abfahrten mit Pkw und Lkw. Hier erfolgen auch die Be- und Entladungen der Kfz. Der nördliche Hofbereich des Grundstücks, ist aufgrund der bestehenden Bebauung entlang der Queichheimer Hauptstraße nach Süden in Bezug auf das Plangebiet abgeschirmt, so dass von einer Minderung von mehr als 20 dB ausgegangen werden kann.

Da entlang der Queichheimer Hauptstraße zumindest die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet bzw. Dorfgebiet nach TA Lärm nicht überschritten werden sollen, ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass die Arbeiten an der Queichheimer Hauptstraße in Bezug auf das Plangebiet ebenfalls nicht immissionsrelevant sind.

#### Winzerbetrieb Andreashof

Gemäß der Aussage des Inhabers finden derzeit bis auf Reinigungsarbeiten alle Betriebstätigkeiten des Winzerbetriebes auf dem Anwesen Queichheimer Hauptstraße 116 innerhalb der bestehenden Hallen oder auf den nach Norden orientierten Hofflächen statt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass bis auf die Reinigungsarbeiten im Süden der landwirtschaftlichen Hallen im Istzustand des Betriebes keine weiteren Arbeiten in Bezug auf das Plangebiet immissionsrelevant sind.

Nach Aussage des Inhabers soll der Weiterbestand jedoch durch eine Erweiterung und Umstrukturierung der bestehenden Arbeitsabläufe gesichert werden. Mit der Umstrukturierung soll dann im Süden der bestehenden Hallen zusätzlich zu dem bestehenden Waschplatz auch das Lesegut entladen und auf die innerhalb der Halle aufgestellte Kelter geladen werden. Dazu war ursprünglich eine zweite Zufahrt zum rückwärtigen Grundstückebereich von der Queichheimer Hauptstraße über das östlich angrenzende Flurstück 54/1 vorgesehen. Da die Weiterentwicklung des

bestehenden Winzerbetriebs durch die Planung nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt werden soll, wurde der schalltechnischen Untersuchung des Gewerbelärms der Lastfall der geplanten Umstrukturierung zugrunde gelegt. Zwischenzeitlich hat sich die Planung zur zweiten Zufahrt über das Flurstück 54/1 jedoch zerschlagen, so dass die Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich unverändert über das Betriebsgrundstück des Winzerbetriebs durch die bestehenden Hallen erfolgen muss. Gemäß der ergänzenden Stellungnahme des Schallgutachters mit Schreiben vom 05.11.2015 sind dadurch im Vergleich zur berechneten Variante im Plangebiet keine höheren Schallbelastungen zu erwarten. Bei einer Zufahrt in den südlichen Hofbereich durch die bestehenden Hallen werden weniger Geräusche in die Nachbarschaft abgestrahlt als bei der Zufahrt über das östlich angrenzende Grundstück.

Bei der Berechnung der Schallemissionen des Winzerbetriebs wurden die Arbeiten der Weinlese sowie der Betrieb der Flaschenabfüllanlage als lauteste Zeiten im Jahr zugrunde gelegt. Weiterhin wurde der Parkverkehr eines Parkplatzes südlich der Hallen berücksichtigt, der den Mitarbeitern des Winzerbetriebes sowie den Gästen der zum Winzerbetrieb gehörenden 4 Gästezimmer dient.

Nach Aussage des Inhabers finden die Arbeiten des Winzerbetriebes außerhalb der Hallen grundsätzlich innerhalb der Tagzeit statt, so dass während der Nachtzeit keine relevanten Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

#### Resultierende Schallbelastung durch Gewerbe

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärm in einem allgemeinen Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag wird im Plangebiet nahezu vollständig eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Lediglich auf einem schmalen Geländestreifen von ca. 5 m Breite entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 49 wird der Immissionsrichtwert auf der Höhe des Obergeschosses um 1,2 dB(A) überschritten. Die höchsten Belastungen durch Gewerbelärm innerhalb des Plangebiets am Tag findet sich auf der Höhe des ersten Obergeschosses mit 46,3 dB(A) am nordöstlichen Plangebietsrand direkt südlich des Winzerbetriebes und mit 50,1 dB(A) am nördlichen Plangebietsrand direkt südlich des Parkplatzes des Second-Hand-Shops.

In der Nacht stellt der Parkplatzlärm der Gaststätte „Kupferkessel“ die einzige auf das Plangebiet einwirkende gewerbliche Schallquelle dar. Der einschlägige Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet in der Nacht von 40 dB(A) wird dabei im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten. Die höchste Belastung durch Gewerbeschall in der Nacht findet sich mit ca. 38 dB(A) direkt südlich des Parkplatzes des „Kupferkessels“ auf der Höhe des ersten Obergeschosses.

### **8.5.3. Abgeleitete Planungsziele**

In Bezug auf den Verkehrslärm sind im Rahmen des Bebauungsplans keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Die geringfügige Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich des bestehenden Bauplatzes am Breiten Weg kann hingenommen werden, da bereits vor Beginn der Planungen entsprechendes Baurecht bestand für die Fläche, die Situation durch die Planung nicht verschlechtert wird und darüber hinaus die Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV nicht überschritten werden.

Zur Bewältigung des Gewerbeschalls wären bei einer Betrachtung der derzeit bestehenden Nutzungen ebenfalls keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Im Rahmen der Planung soll der bestehende Winzerbetrieb nordöstlich des Plangebiets jedoch nicht nur in seinem heutigen Betrieb nicht eingeschränkt, sondern auch die bereits in Planung befindliche Erweiterung und Umstrukturierung des Betriebes ermöglicht werden. Daher sind für das gemäß der Berechnung des Schallgutachters künftig von einer Richtwertüberschreitung betroffene Baugrundstück direkt südlich des Betriebes Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen. Damit kann sichergestellt werden, dass auch bei dem geplanten Ausbau des Winzerbetriebes im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen hergestellt werden können.

## 9. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 9.1. Bauliche Nutzung

#### 9.1.1. Abwägung

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

- die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, (...) des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens (...), sowie das Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange des Verkehrs, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 und 9 BauGB)
- private Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB), hier im eigentumsrechtlichen Sinne bezüglich einer möglichst uneingeschränkten Nutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Wahrung gestalterischer Ansprüche.

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

- Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes und Ausschluss von bestimmten Nutzungen
- Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise, die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- Festsetzung zum bedingten Baurecht bzw. zur zeitlichen Abfolge bei der Errichtung von straßenseitiger und rückwärtiger Bebauung
- Festsetzung von Verkehrsflächen
- Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
- Festsetzungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen, Einfriedungen und privaten Gartenflächen
- Maßnahmen zum Artenschutz

Ziel des Bebauungsplans ist die Erschließung einer baulich bisher nicht genutzten Fläche im Blockinnenbereich und deren Nutzung als Wohnbaufläche. Neben der üblichen Gebäudestellung der Einzel- und

Doppelhäuser, welche entweder freistehend oder einseitig grenzständig auf dem Grundstück zu platzieren sind, ist für die nördliche Seite der Planstraße eine Bebauung in Anlehnung an die für den Ortskern von Queichheim typische Haus-Hof-Bauweise vorgesehen.

### **9.1.2. Konzept**

Die Erschließung erfolgt durch eine vom südlich gelegenen Breiten Weg ausgehende Ringstraße, die ggf. als Einbahnstraße ausgebildet werden soll.

Die Ausgestaltung der vorgesehenen Wohnbebauung leiten sich – wie bereits dargelegt – von der typischen Baustruktur des Queichheimer Ortskerns ab und vollzieht zumindest teilweise die typische Situation mit an der Straße orientierten, giebelständigen Gebäuden und einem rückwärtigen, traufständigen Gebäude nach.

Im Bereich südlich, östlich und westlich der Ringstraße ist eine Bebauung durch giebelständiger Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Auf den ca. 33 m – 40 m tiefen Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße ist neben den straßenseitigen, einseitig an die östliche Grenze anzubauenden Gebäuden noch ein zweites Hauptgebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Entsprechend der historischen Bauweise ist dieses Gebäude traufständig und ebenfalls als einseitiger Grenzanbau zu errichten. Die Freifläche zwischen den beiden Gebäuden soll als gemeinsame Hof- und Gartenfläche genutzt werden. Die Stellplätze und Garagen werden an der westlichen Grundstücksgrenze zwischen den beiden Gebäuden angeordnet. Durch diese vorgesehene Baustruktur soll nicht nur gestalterisch die Typologie des Ortskerns wieder aufgenommen werden, es soll auch die im Bestand oftmals durch Ausbau einer Scheune oder der Nebengebäude geschaffene Möglichkeit zum gemeinsamen Wohnen von mehreren Generationen einer Familie oder mehreren Parteien einer Baugemeinschaft auf einem Grundstück und mit gemeinsam genutzten Freiflächen, jedoch im jeweils eigenen Haus geschaffen werden.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit ca. 23 Einzelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen vor. Da die Gestaltung der Bauflächen im Norden und Süden der Erschließungsstraße eine recht freie Entscheidung über die Breite der jeweiligen Bauplätze - und damit deren Größe und Anzahl – ermöglicht, kann die Zahl der entstehenden Wohngebäude nicht abschließend bestimmt werden.



Städtebauliches Konzept

### 9.1.3. Festsetzungen

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

über die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO,

über das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO,

über die zulässige Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO und die Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO,

über bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB,

über die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO),

über die Verkehrsflächen sowie deren Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB),

über eine Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB),

zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB),

zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. Nr. 20 BauGB) ,

über gestalterische Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### **Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung**

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken innerhalb des bisher nicht bebauten und nicht erschlossenen Blockinnenbereichs. Das Plangebiet wird dementsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Von den im allgemeinen Wohngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO werden lediglich Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials und Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, der geplanten Wohnbauentwicklung entgegenstehenden Flächenbedarfs ausgeschlossen.

### **Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um eine sinnvolle Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Traufhöhe von 6,5 m und die maximal zulässige Firsthöhe von 12 m ergibt sich aus der Bautypologie des angrenzenden Ortskerns, so dass sich die Bebauung harmonisch in den umgebenden Bestand einfügt. Die maximal zulässige Traufhöhe darf dabei auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden, um z.B. Gebäuderücksprünge oder Zwerchhäuser zu ermöglichen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da die Festsetzungen zur GRZ, zur Trauf- und Firsthöhe und zur Zahl der Vollgeschosse ausreichen, um das Maß der baulichen Nutzung wirksam zu begrenzen.

## **Festsetzungen über die Bauweise, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die Stellung baulicher Anlagen**

### **Bauweise**

Ausgehend von dem städtebaulichen Konzept wird die Bauweise im Plangebiet differenziert festgesetzt. Für die Flächen südlich, östlich und westlich der Erschließungsstraße (WA 3 und WA 4) ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind hier ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

Für die Flächen nördlich der Erschließungsstraße wird eine abweichende Bauweise mit einseitigem Grenzanbau festgesetzt. Innerhalb der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksfläche (WA 1) sind Hauptgebäude grundsätzlich an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen und zur westlichen Grundstücksgrenze ist mit Hauptgebäuden ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten.

Für die rückwärtige überbaubare Grundstücksfläche (WA 2) wird ebenfalls ein einseitiger Grenzanbau an die seitliche Grundstücksgrenze festgesetzt. Die anzubauende Grundstücksgrenze kann hierbei jedoch frei gewählt werden. Grundsätzlich ist auch hier zur jeweils anderen Grundstücksgrenze mit Hauptgebäuden ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten. Dieser Abstand kann auf mindestens 3 m verringert werden, wenn entweder durch Baulast gesichert wird, dass auf dem angrenzenden Nachbargrundstück nicht mit Hauptgebäuden an diese Grundstücksgrenze angebaut werden kann oder wenn die Grundstücksgrenze mit der Plangebietsgrenze zusammenfällt. Auf diese Weise kann der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von insgesamt 6 m zwischen zwei Hauptgebäuden sichergestellt werden.

Um die beiden Grundstücke am östlichen und westlichen Rand des Plangebiets bei der Auswahl der anzubauenden Grundstücksgrenze nicht zu benachteiligen, wird festgesetzt, dass statt zwingend an die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche verbleibende Grundstücksgrenze auch an die Grenze der überbaubaren Grundstücksgrenze angebaut werden darf, wenn die überbaubare Grundstücksfläche nicht bis an beide Grundstücksgrenzen heranreicht.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen nördlich und südlich der Erschließungsstraße sind mit 1 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie deutlich zur Straße orientiert. Auf den im Ortskern oftmals vorhandenen direkten Anbau der straßenseitigen Gebäudewand an die Straßenkante wird auch aufgrund der Anregungen und Einwände der Öffentlichkeit in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verzichtet. Ein Abstand von 1 m erscheint jedoch

ausreichend um einerseits ein zu dichtes „entlangschrammen“ der Fahrzeuge an den Gebäuden zu vermeiden und andererseits die städtebaulich erwünschte Situation einer nahezu an der Straße angebauten Bebauung zu sichern. Um ein weiteres Zurückweichen der Bebauung zu verhindern wird die straßenseitige Begrenzung dieser überbaubaren Grundstücksflächen als Baulinie festgesetzt, an die zwingend anzubauen ist. Mit einer Tiefe von 12 m sind die überbaubaren Grundstücksflächen direkt nördlich und südlich der Erschließungsstraße ausreichend dimensioniert, um ein angemessenes Wohnhaus unter zu bringen.

Zu den Plangebietsgrenzen halten die überbaubaren Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 3 m ein. Lediglich die überbaubare Grundstücksfläche direkt nördlich der Erschließungsstraße reicht im Osten auf einer Strecke von ca. 5,5 m bis direkt an die Plangebietsgrenze heran, um eine sinnvolle Bebauung des Baugrundstücks zu ermöglichen. Die Belastung des angrenzenden, ca. 110 m tiefen Flurstücks 44 durch den einseitigen Grenzanbau am südlichen Ende des Grundstücks erscheint geringfügig und wird daher hingenommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche für die zulässige rückwärtige Bebauung auf den Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße weist lediglich eine Tiefe von 10 m auf, die jedoch für die hier vorgesehenen traufständigen Gebäude ebenfalls ausreichend erscheint. Der Abstand zwischen straßenseitigem Baufenster (WA 1) und rückwärtigen Baufenster (WA 2) beträgt 7,5 m, so dass zwischen den beiden Gebäudereihen eine ausreichende Freifläche für einen gemeinsam zu nutzenden Hof oder Garten verbleibt.

Für die Flächen östlich und westlich der Ringstraße wird ebenfalls eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Breite von 12 m festgesetzt. Da diese Gebäude weniger stark auf den Straßenraum einwirken, wird hier auf die Festsetzung einer straßenseitigen Baugrenze verzichtet und die überbaubare Grundstücksfläche um 3 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt.

Für den bereits vor Beginn der Planung durch den Breiten Weg erschlossenen Bauplatz im Südwesten des Plangebiets wird eine eigenständige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die gegenüber dem Breiten Weg sowie den seitlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand von je 3 m einhält und eine Tiefe von 14 m aufweist. Die Abgrenzung dieser überbaubaren Grundstücksfläche leitet sich damit im Wesentlichen vom Vorbild der bestehenden Bebauung am Breiten Weg ab.

### **Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung baulicher Anlagen wird entsprechend der vorgesehenen städtebaulichen Struktur in Anlehnung an die typische Bauweise im Ortskern Queichheim festgesetzt. Wie im städtebaulichen Konzept vorgesehen, sind die straßenseitigen Gebäude im WA 1 und WA 3 zur Straße giebelständig zu

errichten. Die rückwärtige Gebäudezeile im WA 2 ist zur Straße traufständig zu errichten und nimmt so die städtebauliche Position des typischen Scheunenkranzes ein.

Einzige Ausnahme ist der bestehende Bauplatz am Breiten Weg. Hier wird auf die Festsetzung einer Gebäudestellung verzichtet, da die bestehende Bebauung entlang des Breiten Wegs ebenfalls keine durchgängige Gebäudeausrichtung aufweist, so dass eine Festsetzung städtebaulich nicht erforderlich erscheint.

### **Bedingtes Baurecht**

Ausgehend von dem der Planung zugrundeliegenden städtebauliche Konzept und der typischen Bauform im Ortskern von Queichheim soll auf den Flächen nördlich der Erschließungsstraße vorrangig die den Straßenraum prägende Bebauung entlang der Planstraße errichtet werden. Die Möglichkeit für eine rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe stellt gemäß der Planung der Stadt Landau ein Angebot an die Eigentümer dieser tiefen Grundstücke dar, das jedoch nicht zwingend bzw. nicht sofort genutzt werden muss.

Um sicherzustellen, dass die straßenseitigen, den Straßenraum der Planstraße prägenden Hauptgebäude zuerst errichtet werden, wird ein Bedingtes Baurecht festgesetzt. Im Bereich nördlich der Erschließungsstraße ist eine Bebauung im rückwärtigen Baufenster (WA 2) erst zulässig, wenn im straßenseitigen Baufenster (WA 1) bereits ein Hauptgebäude besteht oder zeitgleich mit dem rückwärtigen Gebäude errichtet wird.

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

Um die rückwärtigen Gartenbereiche sowie eine Teil der Flächen zwischen der straßenseitigen und der rückwärtigen Gebäudereihe von für die Gartennutzung problematischen Nutzungen wie Garagen und Stellplätzen sowie von größeren Nebengebäuden frei zu halten, werden die Flächen für Garagen, Stellplätze und nach LBauO genehmigungspflichtigen Nebenanlagen im Bebauungsplan reglementiert.

Ausgehend von der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Unterbringung der Garagen an der westlichen Grundstücksgrenze zwischen der straßenseitigen und der rückwärtigen Gebäudezeile sind Garagen, Stellplätze und genehmigungspflichtige Nebengebäude auf den Flächen nördlich der Erschließungsstraße im Bereich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des WA 1 und WA 2 bis zu einem Abstand von 7 m zur westlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Weiterhin sind Garagen, Stellplätze und genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Bereich der straßenseitigen Bebauung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Grenze der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung an die seitliche

Grundstücksgrenze und im Bereich der rückwärtigen Baureihe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und deren Verlängerung an die seitlichen Plangebietsgrenzen zulässig.

Garagen sind im gesamten Plangebiet zusätzlich mit der Zufahrtsseite um mindestens 6 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. So ist sichergestellt, dass das Fahrzeug zum Öffnen und Schließen des Garagentores vor der Garage auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden kann.

### **Festsetzungen über die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Der Bau von Mehrfamilienhäusern erscheint aufgrund der daraus resultierenden Dichte im Plangebiet nicht verträglich. Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude wird daher auf 2 begrenzt.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen lassen einerseits genügend Spielraum für eine individuelle Baukörpergestaltung, bilden jedoch andererseits den erwünschten städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Maßstab für das Baugebiet durch den eine dem Charakter des Gebietes und des angrenzenden Ortskerns angepasste Bebauung sichergestellt werden soll.

Ausgehend von der Bautypologie des Queichheimer Ortskerns wird das Satteldach als einzige zulässige Dachform festgesetzt. Für die das Straßenbild prägende straßenseitige Bebauung im WA 1 und WA 3 wird eine Dachneigung von 40°- 55° festgesetzt. Für die Gebäude der rückwärtigen Baureihe im WA 2 wird mit einer zulässigen Dachneigung von 35°- 55° ein größerer gestalterischer Spielraum gelassen, da diese Gebäude weniger auf den Straßenraum einwirken. Für den bestehenden Bauplatz am Breiten Weg wird in Anlehnung an die übrige Bebauung am Breiten Weg ebenfalls eine Dachneigung von 35°- 55° zugelassen.

Um ein einheitliches Bild der Dachlandschaft zu erreichen, sind gegenüberliegende Dachseiten mit gleicher Neigung zu versehen.

Für untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen sind zusätzlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis 30° zulässig, da diese Anlagen weniger auf das Straßenbild einwirken.

Zur Vermeidung einer übermäßigen Zergliederung der Dachflächen werden Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Nebengiebel auf die Hälfte der Dachfläche begrenzt. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Nebengiebel darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Vorgartenbereich, d.h. die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudeflucht ist – soweit er nicht für Zufahrten oder Stellplätze benötigt wird, entweder gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen oder gestalterisch baulich in den Straßenraum einzubeziehen. Ein gestalterischer Einbezug in den angrenzenden Straßentraum ist dabei in erster Linie für die Anwesen nördlich und südlich der Erschließungsstraße relevant. Hier sind die Gebäude aufgrund der festgesetzten Baulinie in einem Abstand von 1 m zur Straße zu errichten. Die verbleibende Fläche kann – wenn sie entsprechend der Straße gepflastert wird – zur Unterbringung von Fahrrädern oder durch eine Bank vor dem Gebäude genutzt werden.

Grundsätzlich sind alle nicht bebauten oder befestigten Baugrundstücksflächen mit Oberboden zu versehen, mit Bepflanzungen anzulegen und gärtnerisch zu pflegen. Als Oberboden ist lebendiger Mutterboden zu verwenden, der flächendeckend bepflanzt oder zumindest als Rasen oder extensive Wiese einzusäen ist. Die Abdeckung größerer, nicht als Zuwegungen genutzter Flächen mit Kies- oder Steinschüttungen, Rindenmulch oder anderen, den Boden vegetationslos abdeckender Materialien ist sowohl aus gestalterischen Gründen als auch aufgrund des geringen ökologischen Wertes solcher Flächen ausdrücklich nicht zulässig.

Damit der Eindruck eines geschlossenen Charakters der Baugrundstücke vermieden wird, sind Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze an der Zufahrtsseite des Baugrundstücks und der straßenseitigen Grenze der überbaubaren Grundstücksgrenze bzw. deren Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen unzulässig. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird darüber hinaus keine städtebauliche Notwendigkeit zur Regelung von Einfriedungen gesehen. Die Regelungen der Landesbauordnung erscheinen hier ausreichend um unerwünschte Auswüchse zu vermeiden.

## **9.2. Erschließung und technische Infrastruktur**

### **9.2.1. Abwägung**

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

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

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

- Festsetzung von Verkehrsflächen
- Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Ziel der Planung ist eine möglichst effiziente und umsetzungsorientierte Erschließung von Bauflächen im Blockinnenbereich.

## **9.2.2. Konzept**

### **Verkehr**

Für den Neubaubereich ist der Bau einer Straße notwendig, die aufgrund der bestehenden Situation nur durch einen Anschluss an den Breiten Weg erfolgen kann. Die Erschließungsstraße soll als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6 m am östlichen Anschluss zum Breiten Weg, sonst 6,5 m hergestellt werden. Da es sich um ein kleines Wohngebiet handelt und lediglich Anliegerverkehr zu erwarten ist erscheint diese Breite als ausreichend.

### **Versorgung**

Das Plangebiet kann vom Breiten Weg aus mit Strom, Wasser, Gas und Telefon erschlossen werden. Ausbauerfordernisse im übergeordneten Netz ergeben sich nicht. Innerhalb des Plangebiets sind die erforderlichen Leitungen im Bereich der Planstraße zu verlegen.

Festsetzungserfordernisse im Bebauungsplan ergeben sich nicht.

### **Entsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal im Breiten Weg abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 2 LWG nur dann in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen. Diese Regelung gilt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Da im Rahmen des Bebauungsplans kein Bodengutachten erstellt wurde, ist die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes und damit die Voraussetzungen für eine mögliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone nicht

bekannt. Dies ist seitens des Erschließungsträgers im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen. Aufgrund der Vorgaben des Landeswassergesetzes (Versickerung oder Verwertung vor Ableitung in ein Gewässer vor Ableitung in den Kanal) wird im Bebauungsplan keine Regelungsnotwendigkeit gesehen. Der Erschließungsträger wird vielmehr im Erschließungsvertrag verpflichtet, ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit der SGD Süd als zuständiger Fachbehörde abzustimmen. Praktisch ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet „Im Dorf“ jedoch aufgrund der dichten, an der Haus-Hof-Bauweise orientierten Bebauung als kritisch zu bewerten. Sollte eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich sein, so ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären, ob der im Breiten Weg vorhandene Mischwasserkanal ausreichend dimensioniert ist, um das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser aufzunehmen. Sollte dies nicht der Fall sein, wird ein Rückhalt im Baugebiet erforderlich.

### 9.2.3. Festsetzungen

Um das vorgenannte Konzept umzusetzen, werden Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung festgesetzt. Entsprechend des beabsichtigten Ausbaus als Mischverkehrsflächen wird die Erschließungsstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Regelbreite von 6 m und 6,5 m ausgewiesen.

Die nähere Festlegung der Trassierung der Ver- und Entsorgungsleitungen kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Um eine mögliche Belastung des zu versickernden oder abzuleitenden Niederschlagswassers mit Schwermetallen zu vermeiden, sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei ausgeschlossen.

## 9.3. Schallschutz

### 9.3.1. Abwägung

Grundlage der Festsetzungen zum Schallschutz ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB waren insbesondere zu berücksichtigen:

- die Belange der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB), hier in Bezug auf die Belange eines angrenzenden Winzerbetriebs.
- private Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB), hier im eigentumsrechtlichen Sinne bezüglich einer möglichst uneingeschränkten Nutzung der Grundstücke sowohl innerhalb als auch angrenzend an das Plangebiet.

Ziel der Planung ist es, die vorgesehene Wohnbebauung zu verwirklichen, ohne den angrenzenden Winzerbetrieb in seiner geplanten Erweiterung und Umstrukturierung zu behindern.

### 9.3.2. Konzept

Wie in Kapitel 8.5.2 beschrieben ist lediglich ein 5 m breiter Streifen eines Bauplatzes direkt südlich des Winzerbetriebes in der Höhe ab dem ersten Obergeschoss von der Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm am Tag betroffen. Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen herzustellen sind für diese Fläche Maßnahmen zum Schallschutz zu ergreifen. Dabei kommen grundsätzlich planerische Maßnahmen, aktive Maßnahmen und – in eingeschränkter Form – passive Maßnahmen zum Schallschutz in Frage.

Mögliche planerische Maßnahmen zum Schallschutz ist entweder das Einhalten eines um 2 m größeren Abstands von 5 m zwischen der südlichen Grundstücksgrenze des Winzerbetriebes und der südlich gelegene überbaubaren Grundstücksfläche oder der Verzicht auf ein Obergeschoss bzw. auf schutzwürdige Nutzungen (Schlaf-, Wohn, und Aufenthaltsräume) oberhalb des Erdgeschosses auf dem betreffenden Bauplatz. Ein Abrücken der überbaubaren Grundstücksfläche würde aufgrund des schmalen Zuschnittes der beiden Bauplätze südlich des Winzerbetriebes jedoch zu einer deutlich schlechteren Bebaubarkeit führen und wird daher abgelehnt. Eine Beschränkung auf das Erdgeschoss ohne Ausbaumöglichkeit für das Dachgeschoss ist einerseits nicht mit der umgebenden und für das Plangebiet vorgesehenen städtebaulichen Struktur verträglich, andererseits erscheint die dadurch erzwungene geringe Nutzungsmöglichkeit des Baugrundstücks nicht angemessen.

Aktive Maßnahmen zum Schallschutz an der Lärmquelle oder durch eine Barriere (Lärmschutzwand) erscheinen in der Gegenüberstellung der geringfügigen Überschreitung mit den voraussichtlichen Kosten für eine Lärmschutzwand oder andere schallmindernde Maßnahmen auf Seiten des Winzerbetriebes nicht angemessen. Auch soll der Winzerbetrieb durch die Planung nicht in seinen heutigen oder künftig geplanten Betriebstätigkeiten eingeschränkt werden.

Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu ermöglichen, sollen passive Maßnahmen zum Schallschutz an dem geplanten Gebäude im Plangebiet getroffen werden. Dies erscheint in der Abwägung der Belange angemessen, da die geplante Wohnnutzung an den bestehenden Winzerbetrieb heranrückt. Da der maßgebliche Gewerbelärm gemäß TA Lärm durch Messung am geöffneten Fenster bestimmt wird, kann ein passiver Schallschutz gegenüber einem Gewerbebetrieb nur durch eine geschlossene Fassade der schutzbedürftigen Räume in Richtung zur Schallquelle gewährleistet werden. Die Festsetzung von

Schallschutzfenstern für notwendige Fenster schutzbedürftiger Räume ist nicht möglich.

### **9.3.3. Festsetzungen**

Als Maßnahme zum passiven Schallschutz wird festgesetzt, dass innerhalb der von der Richtwertüberschreitung betroffenen Fläche in den nach Norden orientierten Fassaden und Dachflächen keine bauordnungsrechtlich notwendigen, öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume) zulässig sind. Damit können die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen gegenüber dem Winzerbetrieb gewahrt bleiben, ohne dass das Baufenster zurückgenommen oder auf das zweite Vollgeschoss des angrenzend geplanten Gebäudes verzichten zu müssen. Für nicht schutzbedürftige Räume wie reine Kochküchen, Bäder, Abstellräume oder Flure besteht keine Regelungsnotwendigkeit.

Um eine Überdimensionierung des Schallschutzes zu vermeiden, können Ausnahmen von dieser Festsetzung gewährt werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden kann, dass im konkreten Fall keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an dem geplanten, öffenbaren Fenster zu erwarten ist.

## **9.4. Landschaftsbild und Naturhaushalt**

### **9.4.1. Abwägung**

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

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

Ein wesentliches Ziel der Planung ist es, durch die Erschließung einer Fläche im Blockinnenbereich die Nutzung von bisher unzerschnittenen Flächen am Siedlungsrand zu vermeiden. Die neue Bebauung soll sich dabei harmonisch in den angrenzenden Ortskern einfügen und die Bautypologie der Haus-Hof-Bauweise zumindest teilweise wieder aufnehmen.

Durch die Gestaltung der privaten Grünflächen soll zumindest ein Teil des bestehenden Lebensraumpotenzials der Fläche für Tiere der Siedlung sowie

ein Teil der positiven Wirkung der Fläche auf das Kleinklima erhalten bleiben.

#### **9.4.2. Konzept**

Angesichts der geringen Größe des Plangebiets wird auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen verzichtet. Auch eine Anordnung von Straßenbäumen wird nicht vorgesehen, um den notwendigen Straßenquerschnitt und die Herstellungskosten der reinen Anliegerstraße nicht unnötig in die Höhe zu treiben. Stattdessen sollen die privaten Grundstücksflächen als Gartenflächen ausgestaltet und bepflanzt werden, soweit sie nicht baulich genutzt oder als Zuwegungen, Stellplätze oder Terrassen befestigt werden. Der Verzicht auf Straßenbegleitgrün kann durch eine entsprechende Anordnung von Bäumen im straßenseitigen Bereich der privaten Baugrundstücke kompensiert werden, so dass diese Bäume positiv in den Straßenraum hineinwirken.

Die Pflanzverpflichtungen sollen sich in der Quantität dabei im Rahmen dessen bewegen, was auch ohne eine Festsetzung an Anpflanzungen zu erwarten gewesen wäre, so dass sich hauptsächlich eine steuernde Wirkung bei der Anordnung von Bäumen sowie ein Ausschluss von gestalterisch unpassenden oder ökologisch wenig wertvollen Gestaltungsformen ergibt.

In Bezug auf die Belange des Siedlungsbildes durch die gestalterische Anlehnung an die Haus-Hof-Bauweise wird auf das Kapitel 9.1 verwiesen.

#### **9.4.3. Festsetzungen**

Um zumindest eine Teil der bestehenden Lebensraumeignung des Plangebiets für die Tiere des Siedlungsrandes zu erhalten sind alle nicht bebauten oder befestigten Baugrundstücksflächen mit lebendigem Mutterboden zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen oder zumindest als Rasen oder extensive Wiese einzusäen. Die Abdeckung von nicht als Zuwegungen genutzter Flächen mit Kies- oder Steinschüttungen, Rindenmulch oder anderen, den Boden vegetationslos abdeckender Materialien ist sowohl aus gestalterischen Gründen als auch aufgrund des geringen ökologischen Wertes solcher Flächen ausdrücklich nicht zulässig.

Weiterhin ist auf den privaten Baugrundstücken je vollständige 200 m<sup>2</sup> mindestens ein Hochstamm-Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Soweit keine gewichtigen Gründe dagegen sprechen soll mindestens einer dieser Bäume in einem Abstand von maximal 5 m zur Erschließungsstraße angepflanzt werden, so dass die Bäume der privaten Grundstücke gestalterisch auf den Straßenraum einwirken.

## 10. ARTENSCHUTZ

Aufgrund der intensiven Durchgrünung des Plangebiets wurde im Rahmen des Bebauungsplans durch das Büro Schönhofen, Kaiserslautern eine Faunistische Kartierung mit insgesamt 3 Begehungsterminen im Zeitraum zwischen dem 14. Juni und 31. August 2013 und eine artenschutzrechtliche Beurteilung erstellt.

Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände lediglich in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden heimischen Vogelarten sowie in Bezug auf mögliche Sommerquartiere und Wochenstuben der im Plangebiet durch Batcorder nachgewiesenen Zwergfledermaus vorstellbar sind. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann nach Aussage des Artenschutzgutachters jedoch durch die Durchführung der folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden:

Zum Schutz der Zwergfledermaus sind alle Bestandsgebäude rechtzeitig vor dem Abriss auf Sommerquartiere oder Wochenstuben von Zwergfledermäusen zu untersuchen. Der Arbeitskreis Fledermausschutz Rheinland-Pfalz ist zu dieser Untersuchung hinzuzuziehen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Bei positivem Befund ist ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen ist die Rodung und Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen dem ersten Oktober und dem letzten Februar durchzuführen. Sollen diese Arbeiten aus zwingenden Gründen außerhalb der genannten Zeit erfolgen, so ist dies zu begründen und es ist vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle auf Besiedelung durch Fledermäuse und Vögel durchzuführen.

Als Ersatz für den potenziellen Verlust von Gebäudequartieren (Sommerquartiere und Wochenstuben) der Zwergfledermaus ist – unabhängig von einer konkreten Besiedelung - je Abriss einer betroffenen Gebäudestruktur ein Ersatzquartier aus 5 Fledermauskästen an geeigneter Stelle im Umfeld der Stadt Landau aufzuhängen. Die Platzierung der Kästen erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Landau.

Eine wirksame Sicherung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht möglich, da die Fledermauskästen außerhalb des Plangebiets anzubringen sind und der Abriss von Nebengebäuden genehmigungsfrei durchgeführt werden kann. Der Erschließungsträger wird daher im Rahmen des Erschließungsvertrages zur Durchführung dieser Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet. Zusätzlich wird dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis beigefügt.

## 11. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN

### 10.1. Flächenbilanz

Plangebiet (Geltungsbereich)	ca. 9.250 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 1.400 m <sup>2</sup> (15,1 %)

#### **Bauflächen**

Nettobauland	ca. 7.850 m <sup>2</sup> (84,9 %)
--------------	--------------------------------------

### 10.2. Anzahl der Baugrundstücke, Wohneinheiten und Einwohner

voraussichtliche Anzahl der Baugrundstücke zur Neubebauung:

gemäß städtebaulichen Konzept ca. 17, davon 6 mit der Möglichkeit zur Errichtung eines zweiten Hauptgebäudes in zweiter Reihe.

voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten (WE):

bei vollständiger Errichtung der zulässigen Gebäude in zweiter Reihe und 1,5 WE/Hauseinheit: 35 WE

voraussichtliche Anzahl der Einwohner (EW):

bei 2,1 EW/WE ca. 73 EW

Nettowohndichte (EW/ha Nettobauland): ca. 68 EW/ha

## **12. PLANUMSETZUNG**

### **11.1. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Baugebietes D 13 „Im Dorf“ mit Strom, Wasser und Gas sowie die Ableitung des Schmutzwassers und – soweit notwendig – des Regenwassers - werden durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz gewährleistet. Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt durch einen Erschließungsträger.

### **11.2. Bodenordnung**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im privaten Eigentum. Die einbezogenen Flurstücke reichen zum Teil erheblich über das Plangebiet hinaus.

Die geplante Erschließungsstraße soll öffentlich gewidmet werden und in das Eigentum der Stadt Landau übergehen.

Aufgrund der bestehenden Grundstückssituation und der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen, die in das Eigentum der Stadt Landau übergehen sollen, ist eine Grundstücksneuordnung notwendig.

## V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat  
gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.04.2013
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.04.2013
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher  
Belange mit Anschreiben vom 14.10.2014
4. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 05.11.2014  
bis  
19.11.2014
5. Entwurfs- und Offenlagebeschluss durch den  
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen gem.  
§ 3 Abs. 2 BauGB am 15.09.2015
6. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der  
Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben  
und Frist vom 17.09.2015  
zum 26.10.2015
7. Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung  
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 17.09.2015
8. Beteiligung der Öffentlichkeit vom 25.09.2015  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit bis 26.10.2015  
einschließlich
9. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat  
gem. § 10 Abs. 1 BauGB am
10. Ausfertigungsvermerk:  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen  
Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu  
ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums  
übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden  
Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Landau i. d. Pfalz,  
Die Stadtverwaltung

Hans-Dieter Schlimmer

Oberbürgermeister

11. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses  
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am
12. Inkrafttreten des Bebauungsplanes  
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am