



# Gemeinde Herxheim bei Landau (Pfalz)

## Bebauungsplan „Eisenbahnstraße - Im Kalkofen - Am Bahnhof“

### Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

29.02.2024



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner  
Sitz in Mannheim: Peter Riedel



## Auftraggeber

---



### Ortsgemeinde Herxheim

vertreten durch die

Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim beim Landau (Pfalz)  
Fachbereich 6: Bauverwaltung

Obere Hauptstraße 2

76863 Herxheim

## Erstellt durch

---



### STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern / Mannheim, im Februar 2024



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>TEIL A ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1</b>	
<b>BAUGB .....</b>	<b>4</b>
<b>A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB .....</b>	<b>4</b>
<b>B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....</b>	<b>4</b>
<b>C. GRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Planungsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Lage und Größe des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Bestandssituation und Topographie .....</b>	<b>7</b>
<b>D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Einheitlicher Regionalplan „Rhein-Neckar“ .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Flächennutzungsplan .....</b>	<b>9</b>
<b>E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>10</b>
<b>1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>10</b>
<b>2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>10</b>
<b>3. Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Altablagerungen/ Altlasten .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler .....</b>	<b>11</b>
<b>6. Bestehende Leitungstrassen .....</b>	<b>11</b>
<b>7. Lärmschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>8. Erschließung .....</b>	<b>11</b>
<b>9. Sonstiges .....</b>	<b>11</b>
<b>F. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN .....</b>	<b>12</b>
<b>G. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT .....</b>	<b>12</b>
<b>1. Städtebauliche Zielvorgaben .....</b>	<b>12</b>
<b>2. Erläuterung der Planung .....</b>	<b>13</b>
<b>3. Verkehrliches Erschließungssystem sowie Ver- und Entsorgung des Plangebietes .....</b>	<b>18</b>
<b>4. Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen .....</b>	<b>20</b>
<b>H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>22</b>
<b>1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>22</b>
1.1. Art der baulichen Nutzung .....	22
<b>2. Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>22</b>
2.1. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl .....	23
2.2. Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen .....	23

<b>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>24</b>
<b>4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....</b>	<b>24</b>
<b>5. Flächen für sozial geförderten Wohnraum .....</b>	<b>24</b>
<b>6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....</b>	<b>24</b>
<b>7. Versorgungsflächen.....</b>	<b>25</b>
<b>8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....</b>	<b>25</b>
<b>9. Öffentliche Grünflächen .....</b>	<b>25</b>
<b>10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Versorgungsflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....</b>	<b>26</b>
10.1. Maßnahme M1 - Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsraum“ .....	26
10.2. Maßnahme M2 - Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ .....	26
10.3. Maßnahme M3 - Begrünung einer Freifläche (öffentlich) .....	26
10.4. Maßnahme M4 - Naturnahe Gestaltung der Entwässerungs- und Versickerungsmulden (öffentlich) .....	26
10.5. Maßnahme M5 - Begrünung der Versorgungsfläche (öffentlich).....	26
10.6. Maßnahme M6 - Dachbegrünung (privat).....	27
10.7. Maßnahme M7 - Verbot von Schottergärten (privat) .....	27
10.8. Maßnahme M8 - Begrünung von Stellplatz- sowie Parkflächen (privat / öffentlich) .....	27
10.9. Maßnahme M9 - Pflanzung von Straßenbäumen (öffentlich) .....	27
10.10. Maßnahme M10 - Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen .....	27
<b>11. Flächen für Gemeinschaftsanlagen.....</b>	<b>28</b>
<b>12. Ausschluss fossiler Brennstoffe .....</b>	<b>28</b>
<b>13. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen .....</b>	<b>28</b>
<b>14. Bedingte Festsetzungen.....</b>	<b>28</b>
<b>15. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen.....</b>	<b>28</b>
<b>16. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>29</b>
<b>17. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter.....</b>	<b>29</b>
<b>I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>30</b>
<b>1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....</b>	<b>30</b>
1.1. Nutzung .....	30
1.2. Lärm.....	30

---

1.3. Altlasten .....	32
1.4. Radonvorsorge .....	32
<b>2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....</b>	<b>32</b>
<b>3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....</b>	<b>33</b>
<b>4. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....</b>	<b>33</b>
<b>5. Belange des Klimas (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....</b>	<b>34</b>
<b>6. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) .....</b>	<b>34</b>
<b>7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....</b>	<b>34</b>
<b>J. PLANVERWIRKLICHUNG.....</b>	<b>36</b>
<b>1. Grundbesitz und Bodenordnung .....</b>	<b>36</b>
<b>2. Kosten der Bauleitplanung.....</b>	<b>36</b>

## **TEIL A**

### **ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB**

#### **A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFGSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Gemeinde Herxheim weist aufgrund ihres günstigen Standortes im Rhein-Neckar-Gebiet und der unmittelbaren Nähe zu Landau und Karlsruhe einen hohen Wohnbedarf auf. Daher beabsichtigt die Gemeinde am nördlichen Ortsrand im Bereich des ehemaligen Bahnhofs die Entwicklung eines Baugebietes.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll der bisherige Freibereich zwischen Raiffeisenstraße und Alzheimer Weg einer Bebauung zugeführt und der nördliche Siedlungsrand abgerundet werden.

Die Umsetzung dieses Vorhabens erfolgt im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Stärkung der bestehenden Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort. Zudem stehen in diesem Zusammenhang die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, bezahlbaren Wohnraums sowie einer klimaangepassten und umweltfreundlichen Baulandentwicklung besonders im Vordergrund (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

#### **B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Herxheim daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplans zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eisenbahnstraße - Im Kalkofen – Am Bahnhof“ am 29.10.2019 beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern / Mannheim.

#### **C. GRUNDLAGEN**

##### **1. Planungsgrundlagen**

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- die städtebauliche Entwicklungskonzeption für das Baugebiet „Eisenbahnstraße - Im Kalkofen – Am Bahnhof“ von BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern / Mannheim, Stand Oktober 2019,
- die Machbarkeitsstudie „Vergleichsbetrachtung zur Wärmeversorgung des Neubaugebiets „Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof“ in Herxheim“ von Transferstelle Bingen (TSB), Stand Februar 2021,
- die Machbarkeitsstudie „Nördliche Erschließung zwischen dem Alzheimer Weg und der Augustastraße“ von Habermehl & Follmann, Stand April 2019,
- die Machbarkeitsstudie „Im Bruch“ von BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, Stand März 2019,

- die Baugrunduntersuchung „Rückbau ehemaliges Raiffeisengelände Herxheim“, Ingenieurbüro Roth & Partner, Juni 2016,
- Geo- und Abfalltechnischer Bericht, WPW Geconsult Südwest GmbH, Stand September 2022,
- die Wasserhaushaltsbilanz „Erschließung Neubaugebiet Kalkofen / Nördliche Eisenbahnstraße Teil 2“, fmz Ingenieure GmbH, Stand September 2022,
- die Schalltechnische Untersuchung „Eisenbahnstraße / Im Kalkofen / Am Bahnhof“, Fachbüro FIRU Gfl mbh, Stand Oktober 2022,
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Posselt & Zickgraf Prospektion, Stand Dezember 2022,
- Abfragen von internetgestützten Kartendiensten / Kartenviewern
  - der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, LANIS<sup>1</sup>,
  - des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Geoportal Boden<sup>2</sup>,
  - des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Geologische Radonkarte<sup>3</sup>,
  - des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Wasserportal Rheinland-Pfalz<sup>4</sup>.
- sowie ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinland-Pfalz,

Eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung der Bestandssituation und der Darlegung von landespflegerischen Zielvorstellungen durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern / Mannheim. Die landespflegerische Bewertung wurde begleitend zur Bauleitplanung erstellt und hat Eingang in die vorliegende Begründung gefunden.

Die vorgenannten sowie den textlichen Festsetzungen zugrunde liegende sonstige Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim, Fachbereich 6: Bauverwaltung, Obere Hauptstraße 2, 76863 Herxheim eingesehen werden.

## 2. Lage und Größe des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage. Im Westen wird es durch die Raiffeisenstraße und den dortigen Geschosswohnungsbauten und im Osten durch Ackerflächen sowie landwirtschaftliche Betriebe entlang des Alzheimer Wegs begrenzt. Im Süden schließen sich lockere Ein- und Mehrfamilienhausbebauungen an. Im Norden begrenzt ein Wirtschaftsweg, der von der Raiffeisenstraße bis zum Alzheimer Weg führt, das Gebiet.

<sup>1</sup> LANIS unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), zuletzt abgerufen 11/2022

<sup>2</sup> Geoportal Boden unter [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=19](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19), zuletzt abgerufen 11/2022

<sup>3</sup> Geologische Radonkarte unter <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, zuletzt abgerufen 11/2022

<sup>4</sup> Wasserportal Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, zuletzt abgerufen 11/2022



Ungefähre Lage im Gemeindegebiet;  
Quelle: LANIS, 09/2023



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs;  
Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung Kaiserslautern / Mannheim

Die Bebauungsplangröße umfasst insgesamt ca. 8,4 ha. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

### 3. Bestandssituation und Topographie

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden aktuell fast ausschließlich zur Landwirtschaft genutzt. In der südlichen Hälfte verläuft von Ost nach West der Kalkofenweg, der zurzeit in erster Linie als Wirtschaftsweg genutzt wird. Weiterhin finden sich im Süden ein ehemaliger Tabakschuppen, ein Versorgungshaus der Verbandsgemeindewerke sowie ein großkroniger, ca. 10 m hoher Walnusssbaum.



Abgrenzung des Plangebiets im Luftbild;  
Quelle: LANIS, 02/2021

Im Osten befindet sich ein Landmaschinenhändler sowie z.T. angrenzend mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Sämtliche Flächen sollen entsprechend der Wohngebietsentwicklung überplant werden. Das Versorgungshaus soll integriert werden und der Walnusssbaum möglichst erhalten bleiben.

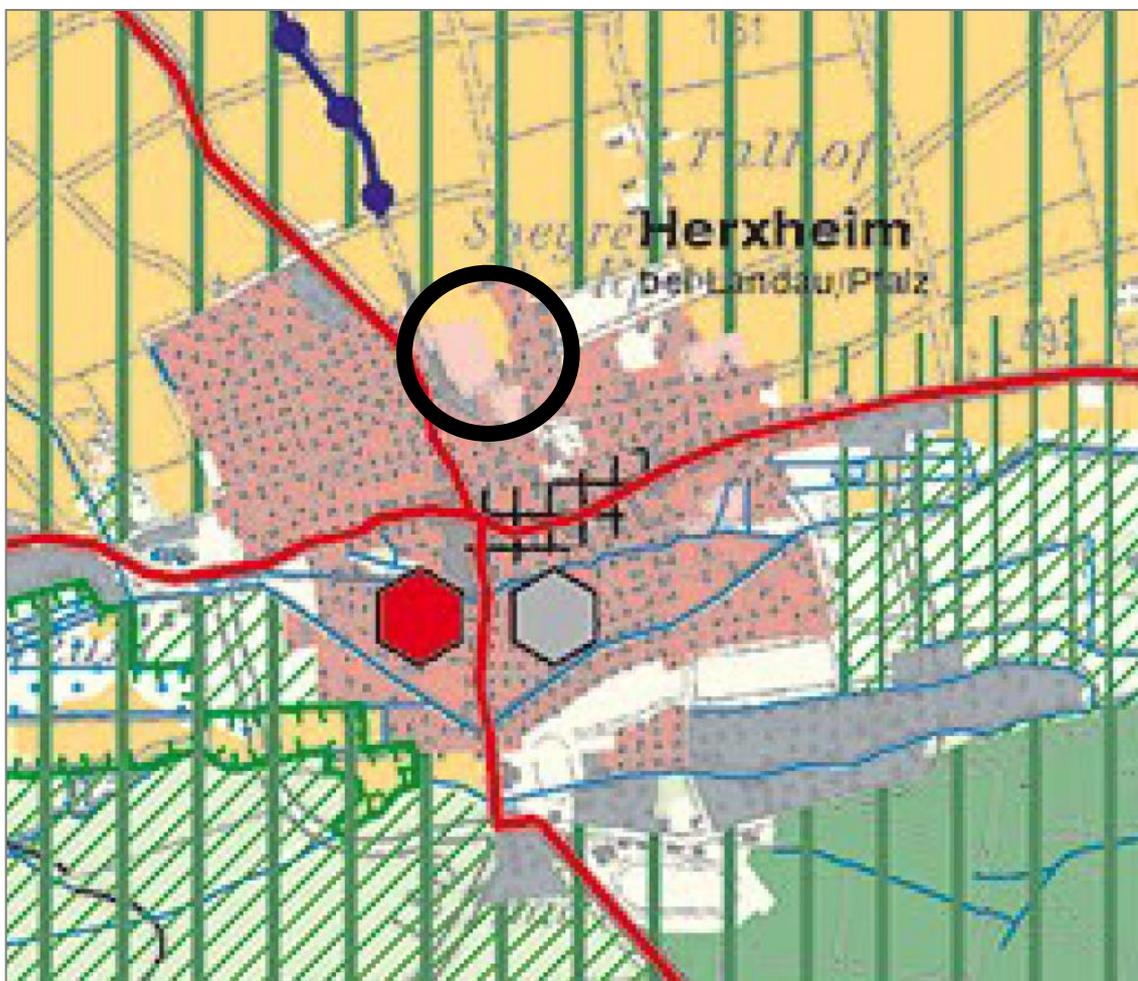
Das Gelände fällt stetig, aber mit geringem Gefälle nach Südosten in Richtung Ortslage ab. Der Hochpunkt entlang des Wirtschaftsweges im Norden liegt bei 143 m NHN., der Tiefpunkt im südlichsten Bereich des Plangebietes bei 140 m NHN.

#### D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. In diesem Fall gilt dies wie nachfolgend aufgeführt.

##### 1. Einheitlicher Regionalplan „Rhein-Neckar“

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) (Stand 12/2014) stellt das Plangebiet im westlichen und südlichen Bereich als *Siedlungsfläche Wohnen (Planung)* dar. Im östlichen Bereich ist ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z) dargestellt.



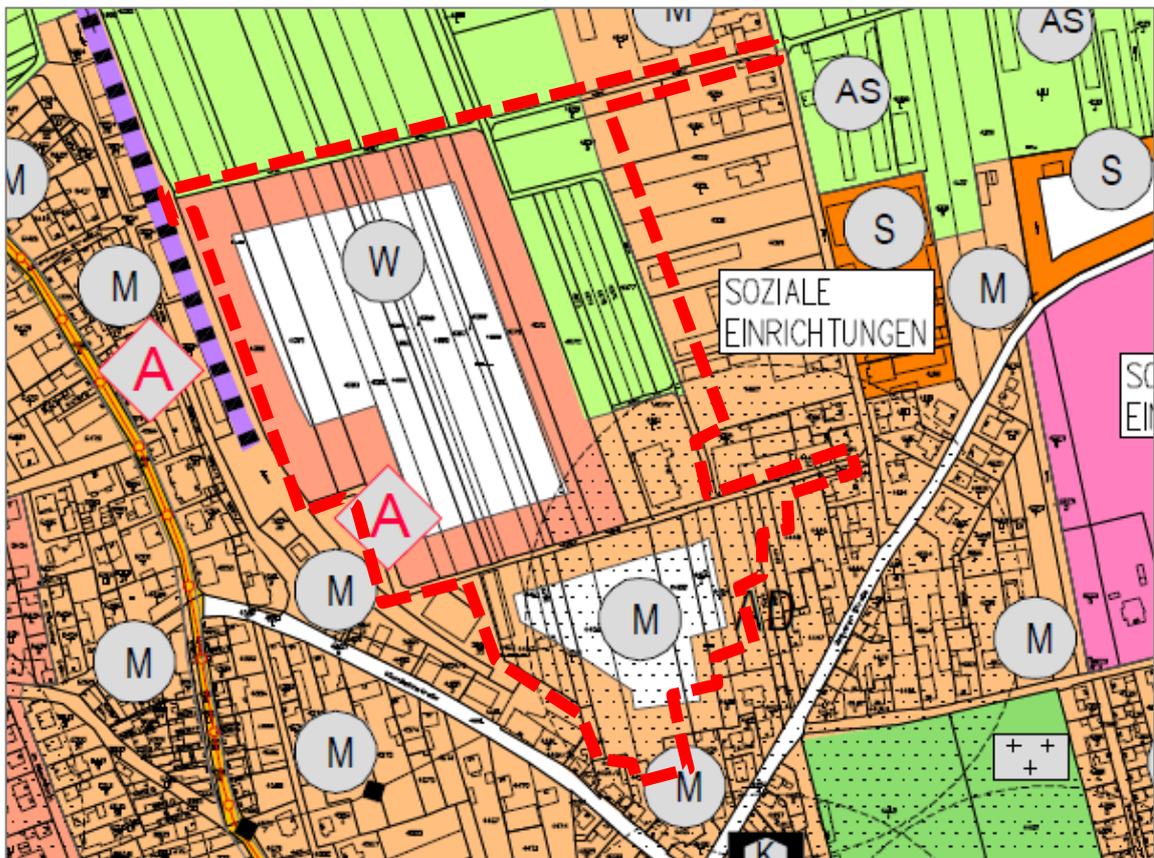
Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis) im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar;  
Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte – Blatt West, 15.12.2014

Die Verband Region Rhein-Neckar bearbeitet derzeit das Plankapitel 1.4 Wohnbauflächen, sodass eine effektive wohnbauliche Entwicklung auch in Zukunft gesteuert werden kann. Die mit der hier in Rede stehenden Planung verfolgte Zielsetzung einer möglichst flächensparenden Baulandentwicklung sowie die Nutzung erneuerbarer Energien speziell im Bereich der Neubaugebietsentwicklung entsprechen den übergeordneten Zielen und verfolgten Grundsätzen der Regionalplanung.

## 2. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim stellt den nördlich des Kalkofenwegs verlaufenden Teil des Plangebietes als Wohnfläche dar. Südlich dieser Ost-West-Verbindung sowie die Fläche des Landmaschinenhändlers im östlichen Bereich des Plangebietes werden als gemischte Bauflächen dargestellt. Daher wird der Bebauungsplan nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In diesem Zusammenhang erfolgt zurzeit eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Weiterhin werden im Flächennutzungsplan innerhalb des Plangebietes in Teilen eine archäologische Denkmalzone sowie unmittelbar angrenzend ein Altlaststandort dargestellt.



Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan (rot gestrichelt);  
Quelle: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim

## **E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

Nachfolgend werden die unterschiedlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen anderer Fachplanungen dargelegt und erläutert.

### **1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen**

Gebiete und Flächen, die natur- oder artenschutzrechtlich relevant sind, sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

### **2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet hat keinerlei wasserwirtschaftliche Bedeutung. Stehende oder fließende Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

### **3. Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept**

Beim Umgang mit Niederschlagswasser ist grundsätzlich jener Zustand wünschenswert, der vorherrscht, wenn keine Bebauung vorhanden ist. Im Fall der „grünen Wiese“, bei der die Flächen nicht befestigt sind, wird der Großteil des Niederschlages auf der Fläche zurückgehalten und nur ein geringer Teil kommt zum Abfluss. Dieser fließt der natürlichen Vorflut zu. Ziel der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist es daher, insbesondere durch Verdunstung, Rückhaltung und Versickerung, sich dem natürlichen Wasserhaushalt anzunähern.

In diesem Zusammenhang hat das Fachbüro fmz GmbH (Karlsruhe) zum vorliegenden Bebauungsplan eine Wasserhaushaltsbilanz sowie ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet. Darin wurden verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen formuliert, die positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zulassen und im hier in Rede stehenden Bebauungsplan weitestgehend übernommen werden. So werden über die Festsetzungen der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. Kap. A, Z. 9 Textfestsetzungen) unter anderem folgende Maßnahmen festgesetzt, die im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung von entscheidender Bedeutung sind:

- Begrünung öffentlicher Flächen (z.B. die grüne Achse und die „Grünen Höfe“)
- Dachbegrünung
- Anpflanzung von Straßenbäumen

Zudem wurden explizit Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. (vgl. Kap. A, Z. 7 Textfestsetzungen). Diese sollen in erster Linie das Niederschlagswasser an Ort und Stelle halten, versickern und verdunsten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine in Verbindung mit dem städtebaulichen Konzept wirksame Niederschlagswasserbewirtschaftung und unterstützen so eine wassersensible Siedlungsentwicklung.

### **4. Altablagerungen/ Altlasten**

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Altlastenstandort ALG 337 04 038-0205/000-00, der im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes „Eisenbahnstraße - Raiffeisengelände“ bereits durch das Ingenieurbüro Roth & Partner untersucht wurde. Demnach sind dort keine Überschreitungen der Prüfwerte gemäß BBodSchG festgestellt worden. Eine Gefährdung für das Wirkungsgefüge Boden-Mensch ist nicht zu erwarten.

Eine weitergehende Untersuchung ist daher nicht notwendig. Zusätzliche Altablagerungen und Altlaststandorte sind nicht bekannt.

## **5. Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler**

Der südöstliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb eines archäologischen Fundstellenbereiches. Sollten diesbezüglich während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier verwiesen.

*Hinweis: Siehe hierzu auch die Ausführungen im Abschnitt I, Ziffer 2*

## **6. Bestehende Leitungstrassen**

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches verlaufen entlang des dortigen Trafohäuschens unterschiedliche 20kV-Leitungen. Diese werden in der Planung berücksichtigt. In Abstimmung mit den Verbandsgemeinde-Werken kann bei Bedarf eine Umlegung in die geplanten öffentlichen Flächen erfolgen.

## **7. Lärmschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich, da das Plangebiet sich in räumlicher Nähe zu verschiedenen verkehrlichen Schallquellen befindet (landwirtschaftlicher Betrieb nordöstlich sowie landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe östlich). In dem Gutachten wurde untersucht, ob eine Wohnnutzung aus schalltechnischer Sicht zulässig ist bzw. mit welchen Maßnahmen, ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden kann.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die maßgeblichen Lärmwerte im Bestand überschritten werden und zeigt auf, durch welche festzusetzenden Maßnahmen diese negativen Auswirkungen planerisch bewältigt werden können. Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen kann eine mit dem einwirkenden Lärm der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe verträgliche Entwicklung ermöglicht werden.

## **8. Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Eisenbahnstraße im Süden, die Raiffeisenstraße im Westen via dem Wirtschaftsweg im Norden und die Alzheimer Straße im Osten an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus befindet sich unmittelbar am alten Bahnhof eine Bushaltestelle mit Wendeschleife.

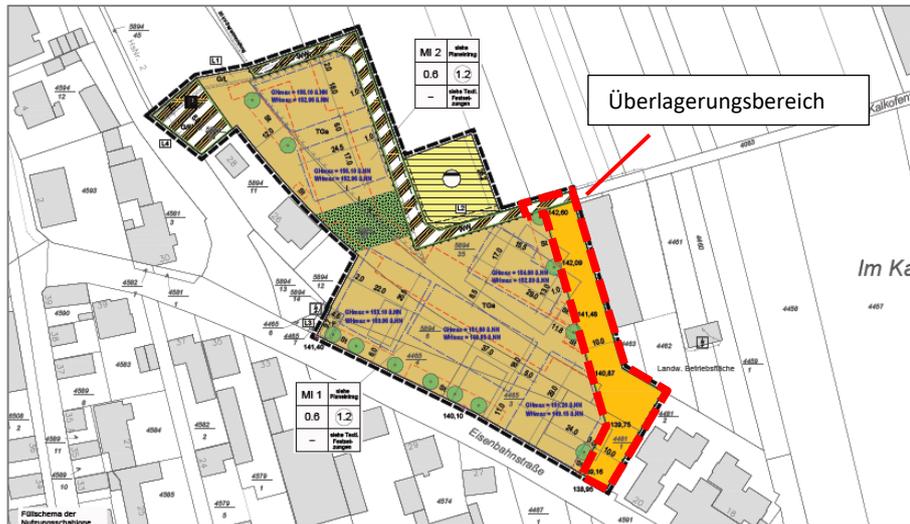
## **9. Sonstiges**

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

## F. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Der hier vorliegende Bebauungsplan überlagert zum Teil den Bebauungsplan „Eisenbahnstraße-Raiffeisengelände“.

Die dort bestehenden Festsetzungen werden vollständig überlagert und ersetzt.



Bebauungsplan „Eisenbahnstraße – Raiffeisengelände“, Verbandsgemeinde Herxheim

## G. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

### 1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Eisenbahnstraße - Im Kalkofen – Am Bahnhof“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden. Zudem sollen CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bereich der Wärmeversorgung ausgeschlossen werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sollen durch den städtebaulichen Entwurf gesichert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),

- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- eine klimaangepasste und möglichst ökologische Planung im Zusammenspiel mit der Nutzung erneuerbarer Energien und deren sparsamen Umgang sowie dem Ausschluss von CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Wärmeversorgung der Gebäude (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB),
- eine nachhaltige und langfristig zukunftsfähige Mobilität, welche den Bewohnern und Arbeitenden im Plangebiet ein attraktives Angebot alternativer Verkehrsmittel zur Verfügung stellt und gezielt das individuelle Verkehrsaufkommen so weit als möglich reduziert sowie den Straßenraum als Verkehrsraum mit einer Dominanz von Fußgängern und Radfahrern ausgestaltet (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB), sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Neben diesen städtebaulichen Zielvorgaben wurden im Vorfeld der hier dargelegten Bauleitplanung Ideen, Vorgaben und Anregungen der Fraktionen des Gemeinderates Herxheim vorgebracht, welche im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt werden sollten. Grundsätzlich war der Tenor des Entwurfes durch die Entwicklung eines eindeutig nachhaltigen, umweltfreundlichen und klimaangepassten Wohngebietes geprägt. Zudem ist die Gemeinde bestrebt, ein Gebiet zu entwickeln, dass, obwohl es grundsätzlich in ländlich geprägter Umgebung entsteht, dennoch Vorreiter in den genannten Themenbereichen sein soll. Nachfolgend werden die bisher noch nicht genannten Anregungen der Fraktionen zusammengefasst und aufgezählt:

- Schaffung unterschiedlicher Wohnformen, zu denen auch sozial geförderter Wohnraum zählt,
- Schaffung von Sozial- und Kommunikationsräumen,
- möglichst starke Reduktion des Verkehrsraumes für den motorisierten Individualverkehr,
- Steigerung der Biodiversität und Schaffung von Grün- und Naturräumen sowie
- möglichst weitgehende Klimaanpassung des Baugebietes und eine Reduktion der versiegelten Fläche.

## 2. Erläuterung der Planung

Der städtebauliche Entwurf sieht die Schaffung eines innovativen Wohngebietes vor, welches die Aspekte einer ökologischen, flächensparenden und nachhaltigen Wohnraumschaffung in Kombination mit einer klimaangepassten und die Biodiversität unterstützenden Baulandentwicklung als oberste, entwurfsbegleitende Maßgabe ansieht. Zudem wird mit dem Konzept das Ziel verfolgt, nicht nur ein zukunftsfähiges Quartier zu entwickeln, sondern gleichzeitig zur Förderung von Nachbarschaften und einer Identifizierung mit dem Wohngebiet beizutragen.



Städtebauliches Konzept (rot eingekreiste Bereiche sind nicht mehr Teil des Plangebiets);

Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung Kaiserslautern / Mannheim

Das dominante Element des Plangebietes stellt die Ost-West sowie die Nord-Süd Grünachse dar. Diese sind nicht nur Ausdruck einer aktiven Integration von Maßnahmen der Klimaanpassung, des Umweltschutzes und der Biodiversität, sondern fungieren zudem als multifunktionale Areale zum Aufenthalt, zur Kommunikation, Erholung, zur Vernetzung und für Spiel und Sport der Bewohner und umliegenden Anwohner. Diese Areale stellen insbesondere für diejenigen Personengruppen einen besonderen Wert dar, welche aufgrund der Wohnsituation keine privaten Freiräume besitzen. Darüber hinaus dienen insbesondere die zentralen Grünachsen, aber auch die umliegenden Eingrünungsflächen der Ableitung und Versickerung eines naturnahen Regenwassermanagements.

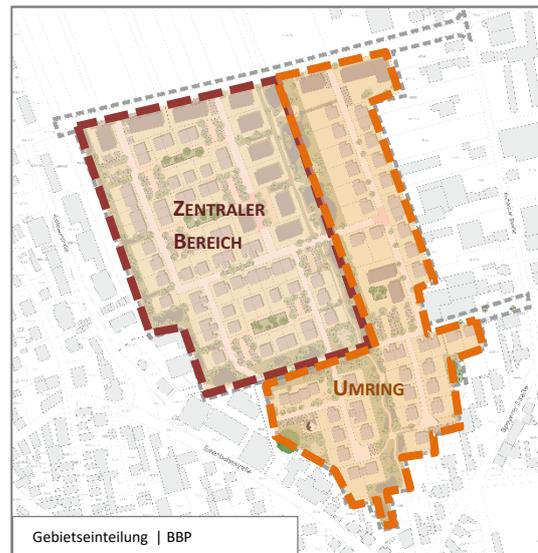
Die beiden zentralen Grünachsen führen auch dazu, dass das Plangebiet in zwei Bereiche aufgeteilt wird. Der größere von beiden bildet den zentralen Bereich und liegt nördlich der Ost-West-Achse und westlich der Nord-Süd-Achse. Der kleinere bildet einen Umring und besteht aus den Flächen südlich der Ost-West-Achse sowie östlich der Nord-Süd-Achse.

Diese Unterteilung spiegelt sich auch in der städtebaulichen Struktur wieder, welche sich aufgrund unterschiedlicher Schwerpunkte in den jeweiligen Gebietsbereichen ergibt.

Trotz dieser räumlich erkennbaren Differenzierung stellt sich das Baugebiet als große Einheit dar, welche durch die zahlreichen Fuß- und Radwegeverbindungen und gemeinsam nutzbaren Freiflächen intern vernetzt und nach außen optimal in den Siedlungskörper integriert wird. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr ist in diesem Zusammenhang bewusst in den Hintergrund gerückt, was sich auch durch die Straßensbreiten widerspiegelt. Diese sind vielmehr als Verkehrsraum zu verstehen, der den Fußgängern und Radfahrern als Bewegungsraum und den Anwohnern als Aufenthalts- und Kommunikationsraum dient.

#### Städtebauliche Struktur

Der zentrale Bereich unterscheidet sich in den Themen Grundstücksgröße, Gebäudetypologie und Raumstruktur deutlich vom Umring. Einer der wesentlichen Bausteine der Baulandentwicklung besteht neben einer Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Dies findet sich im zentralen Bereich insbesondere in einer kleinteiligen und flächensparenden Grundstücksstruktur von freistehenden und doppelt gruppierten Wohnhäusern sowie in der Integration von Geschosswohnungsbauten im Plangebiet. Letztere ergeben gemeinsam mit den bereits bestehenden Bauten entlang der Raiffeisenstraße im Westen und der Verteilung im zentralen Bereich im Norden und Osten eine optisch wahrnehmbare Einfassung. Diese dient nicht nur als städtebaulicher Abschluss zur offenen Landschaft im Norden sondern auch, um Geschosswohnungsbauten und somit auch deren Bewohner zentral in das Baugebiet zu integrieren und diese nicht ausschließlich am Siedlungsrand zu „verstreuen“. Dies dient der Förderung einer Durchmischung der Bewohnerstrukturen.

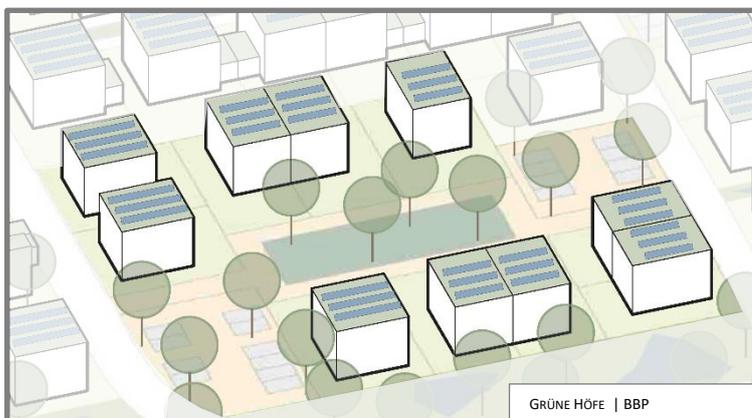




Vogelperspektive zum städtebaulichen Konzept (rot eingekreiste Bereiche sind nicht mehr Teil des Plangebiets);

Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung Kaiserslautern / Mannheim

Nahezu im Mittelpunkt, unmittelbar an der Nord-Süd-Grünachse gelegen, bilden mehrere Geschosswohnungsbauten eine gemeinsame Platzfläche und integrieren bewusst den dort verlaufenden Verkehrsraum mit ein. Somit kann ein lebendiges Quartierszentrum mit unterschiedlichen Nutzungen, vom Café und Bistro über Ladengeschäft bis hin zu betreuten Wohneinrichtungen als fester Bestandteil des gesamten Baugebietes gemeinsam mit den Bewohnern geschaffen werden.



Eine städtebauliche und auch sozialräumliche Besonderheit stellen zudem die sogenannten Grünen Höfe dar. Von diesen sind insgesamt drei Stück im zentralen Bereich verteilt. Der Kern ist eine zentrale und gemeinsam genutzte Grün- und Hoffläche. Zusätzlich sind die Privatgrundstücke verhältnismäßig

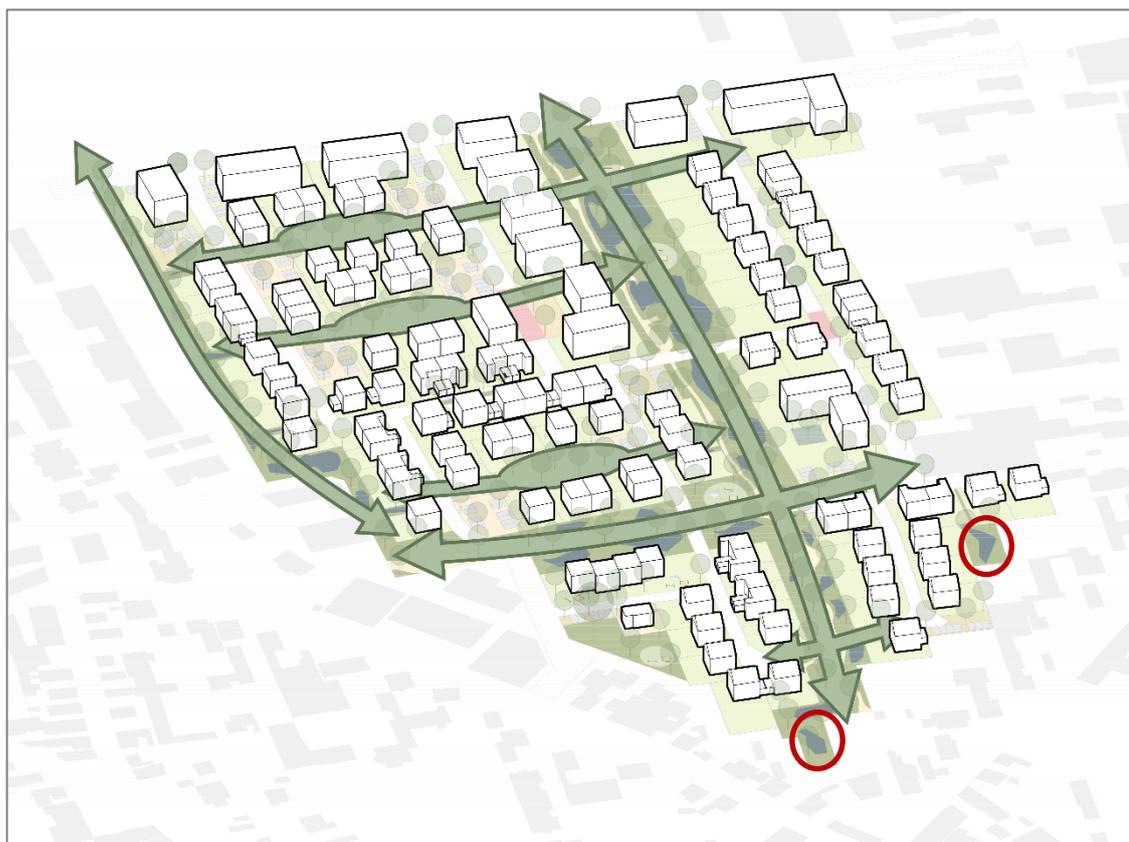
klein gehalten und auch mit den Freiflächen in Richtung Hof ausgerichtet, um somit den gemeinschaftlich genutzten Bereich zu vergrößern und diesen städtebaulich zu betonen. Die Freiflächen im Zentrum sollen durch unterschiedliche Aufenthaltsfunktionen bespielt werden können und zudem durch das Anpflanzen von Obstbäumen nicht nur einen ökologischen Zweck erfüllen, sondern zudem zur Identitätsstiftung beitragen.

Somit besteht die Möglichkeit, der Schaffung eines „Apfelhofes“ oder einer „Birnenallee“, die eine persönliche Adresse für die Bewohner schafft und das Nachbarschaftsgefühl stärkt. Darüber hinaus sind die Höfe als autofreie Bereiche konzipiert. In den Eckbereichen der Grünen Höfe sind Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen, welche den Stellplatzbedarf auffangen.

Der Umring ist geprägt durch eine Verteilung unterschiedlich großer Wohngrundstücke, bei denen der Fokus auf der Bereitstellung von Wohnraum für Familien aus unterschiedlichen Einkommensgruppen besteht. Zudem soll mit der im Konzept dargestellten städtebaulichen Struktur ein fließender Übergang zu den südlich und östlich gelegenen Bestandsgebieten hergestellt werden, welche eine ähnliche Ausprägung aufweisen. Auch in diesem Bereich sind im Norden Geschosswohnungsbauten vorgesehen, welche sich an die dort geplanten des Zentralen Bereiches anschließen und somit eine städtebaulich eindeutig wahrnehmbare Einfassung des Plangebietes schaffen.

#### Klimaanpassung und Biodiversität

Einer der dominanten Bausteine des gesamten Konzeptes, die Berücksichtigung und Integration von Klimaschutz und Klimaanpassung als Beitrag zu einer zukunftsfähigen Baulandentwicklung und CO<sub>2</sub>-freien Energieversorgung, findet sich sowohl im städtebaulichen als auch im Energiekonzept (siehe Kap. G 3 „Verkehrliches Erschließungssystem sowie Ver- und Entsorgung des Plangebietes“) wieder.



Grünvernetzung in der Vogelperspektive (rot eingekreiste Bereiche sind nicht mehr Teil des Plangebietes);

Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung Kaiserslautern / Mannheim

Die beiden Grünachsen in Ost-West und Nord-Süd-Richtung stellen nicht nur wichtige Verbindungs- und Aufenthaltsfunktionen dar, sondern dienen vor allem auch der Verbesserung des örtlichen Klimas. Insbesondere die Nord-Süd-Achse dient aufgrund des

leichten Gefälles dem wichtigen Kalt- und Frischlufttransport für das gesamte Baugebiet. Durch zahlreiche Querverbindungen in die bebauten Bereiche westlich und östlich besteht so die Möglichkeit, dass das gesamte Baugebiet von diesem Klimateffekt profitiert. Ebenfalls bedeutsam für das örtliche Klima sind die Grünen Höfe. Diese können als grüne Inseln fungieren und somit einen wichtigen Kühlungs- und Auffrischungseffekt, insbesondere in den zunehmend heißeren Sommermonaten, erzeugen.

Somit erfüllen die Quer- und Längsverbindungen der einzelnen Grünbereiche eine zentrale Vernetzungsfunktion, um das Gebiet in der bereits jetzt schon sehr warmen Region rund um Herxheim resilient gegenüber künftigen Hitzeperioden im Zuge der Klimaveränderungen auszugestalten. Dies sichert zudem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Baugebiet und ermöglicht auch in den Sommermonaten ein Aufenthalt im Freien. Zum Schutz einer grundsätzlichen Überhitzung des Baugebietes werden darüber hinaus Vorgaben zur Dachbegrünung im zentralen Bereich sowie Begrünungsmaßgaben der Privatgrundstücke getroffen.

Dieser Kühlungseffekt, den das Baugebiet durch seine Ausgestaltung selbst generieren soll, wird auch durch das oberflächige Regenwasserbewirtschaftungssystem unterstützt. Die damit verbundene Verdunstungskühle kann einen wichtigen Beitrag zur kleinklimatischen Aufwertung leisten.

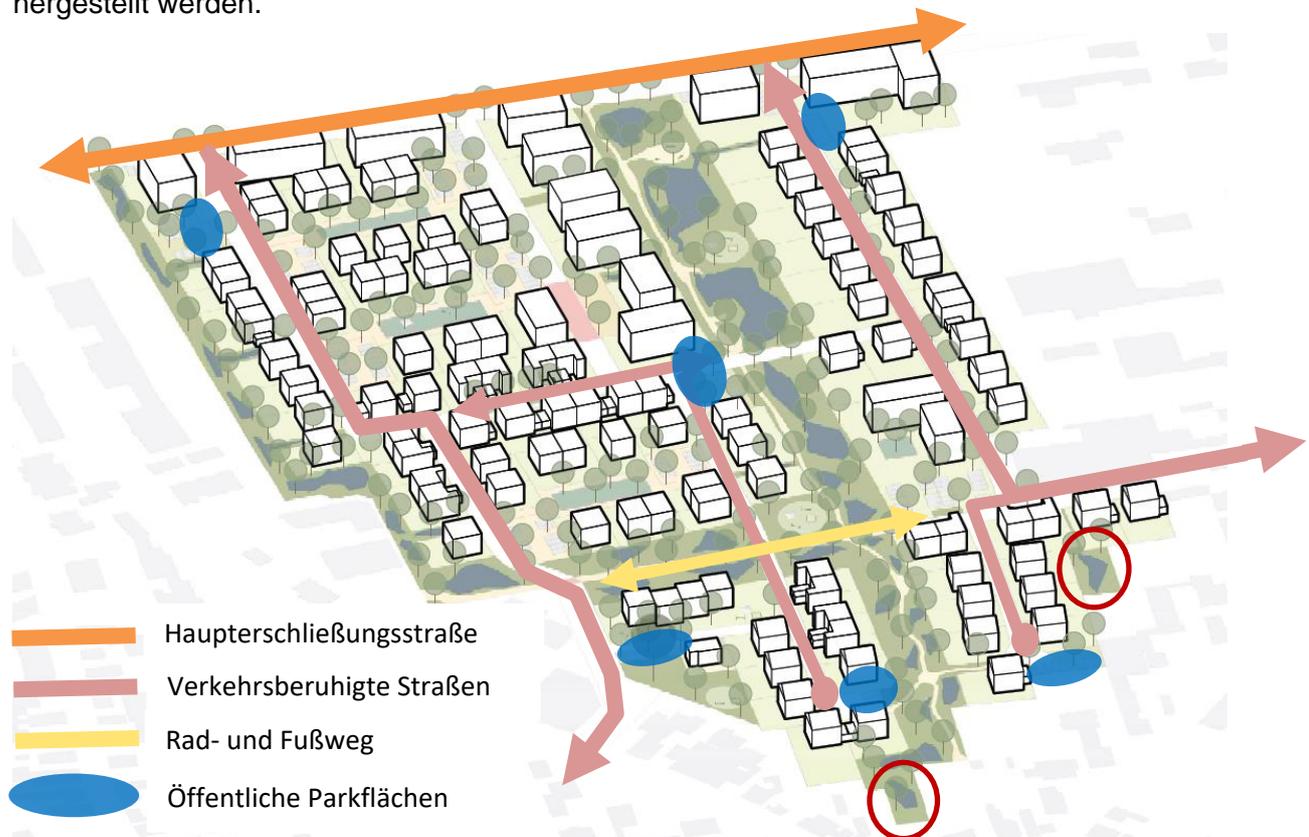
Die zahlreichen Grünflächen mit ihren unterschiedlichen Ausgestaltungen bieten die Möglichkeit, das Plangebiet per se als wichtigen natürlichen Lebensraum für zunehmend stärker bedrohte Insekten, Vögel und Kleinsäuger zu entwickeln. Damit kann gezeigt werden, dass sich Baulandentwicklung und Förderung der Biodiversität keineswegs ausschließen. Und auch hier können die Mulden und Becken zur Regenwasserbewirtschaftung an Bedeutung gewinnen, indem sie nach stärkeren Regenereignissen temporär als wichtige Feuchträume für Flora und Fauna dienen.

### **3. Verkehrliches Erschließungssystem sowie Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Die besondere Berücksichtigung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung spiegelt sich auch in der Erschließung und verkehrlichen Anbindung sowie der Dominanz der Verkehrsflächen und dem Raumangebot für den Autoverkehr wieder.

Die städtebauliche Struktur versucht den eigentlichen Straßenraum möglichst schmal zu halten und diesen auch mehr als Verkehrsraum mit dem Fokus auf Fußgänger und Radfahrer zu verstehen. Darüber hinaus soll mit Hilfe der Grünachsen eine Vernetzung der Fuß- und Radwegeverbindungen mit den umliegenden Ortsteilen, innerhalb des Gebietes selbst und auch mit der Bushaltestelle am alten Bahnhof im Westen hergestellt werden. Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt gemäß der Machbarkeitsstudie von Habermehl und Follmann vom April 2019 mit Fokus auf eine Anbindung an die Haupteerschließungsstraße im Norden, welche den Alzheimer Weg und die Raiffeisenstraße miteinander verbindet. Zudem erfolgt eine Anbindung im Südwesten an die Eisenbahnstraße sowie im Osten an den Alzheimer Weg. Ein „Abkürzen“ durch das Plangebiet sowie ein übermäßiger Autoverkehr soll auf ein absolutes Minimum reduziert werden. Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße, die von Süden nach Norden führt. Parallel dazu führt eine Anliegerstraße nach Nordwesten. Diese ergeben einen gemeinsamen Erschließungsring nördlich des Kalkofenweges, der in den südlichen Teilbereich angeschlossen ist. Die beiden Teilgebiete südlich des Kalkofenweges sind durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Der Umring ist durch eine eigenständige Nord-Süd-Anliegerstraße

angebunden. Diese sollte allerdings zur Reduzierung von Durchgangsverkehr in der Ausgestaltung möglichst schmal und gestalterisch wenig attraktiv für den Kfz-Verkehr hergestellt werden.

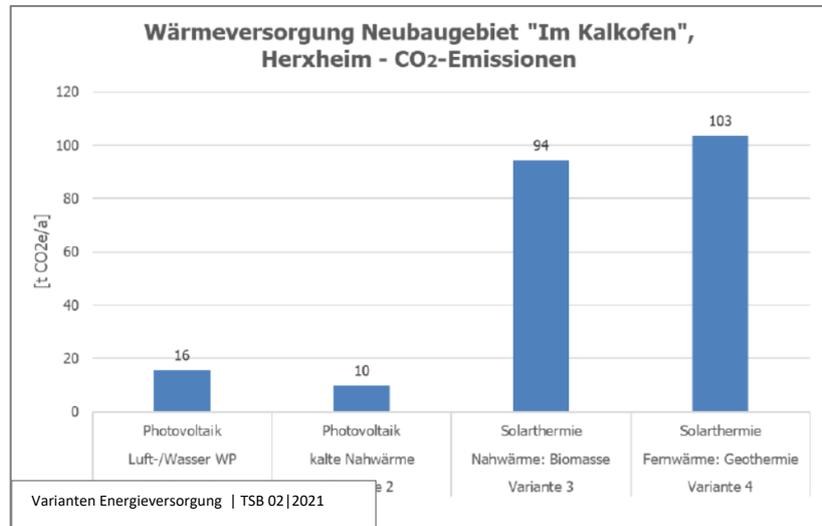


Erschließungssystem in der Vogelperspektive (rot eingekreiste Bereiche sind nicht mehr Teil des Plangebietes);

Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung Kaiserslautern / Mannheim

An unterschiedlichen Stellen soll der Verkehrsraum auch in öffentliche Freiflächen integriert werden, um so eine Verkehrsberuhigung zu erzeugen und zudem die Dominanz des Autoverkehrs weiter zu reduzieren. Auch sind an unterschiedlicher Stelle in den Randbereichen des Plangebietes Besucherstellplätze vorgesehen, um auch den ruhenden und den Zielverkehr möglichst nicht in das Plangebiet zu leiten. Die Attraktivierung alternativer Mobilitätsformen (Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV) im gesamten Plangebiet stehen im Fokus.

Im Zuge der bisherigen Planung wurde im Jahr 2020 eine Machbarkeitsstudie zur Energieversorgung des Baugebietes von der Transferstelle Bingen (TSB) erstellt. Diese diente zur Überprüfung, mit welcher Art der Energieversorgung das Baugebiet ein Minimum an CO<sub>2</sub> ausstößt. Im Rahmen der Untersuchung wurde die Entwicklung eines Nahwärmenetzes mit Kalter Nahwärme favorisiert. Dieses würde den geringsten Ausstoß an Treibhausgasen aufweisen. Darüber hinaus hat diese Technologie den Vorteil, dass mit dieser zusätzlich in den Sommermonaten die Gebäude gekühlt werden können, was wiederum die umwelttechnisch fragwürdige Nutzung von Klimaanlage obsolet machen würde. Zur Realisierung des Nahwärmenetzes wird eine Anschlussverpflichtung der Neubauten für das gesamte Baugebiet von Seiten der Gemeinde vorgegeben. Damit haben die späteren Bewohner allerdings auch den Vorteil, autark von externen Energieträgern zu sein, insbesondere von steigenden Energiekosten bei fossilen Energieträgern. Dieses System soll zudem durch zahlreiche Photovoltaikanlagen zur CO<sub>2</sub>-freien Stromerzeugung unterstützt werden.



Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Schmutzwasser wird über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Brauchwassernutzung, Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung) soll in erster Linie direkt im Plangebiet erfolgen. Speziell der Umgang mit Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen soll durch ein System aus naturnahen Mulden und Becken in den zahlreichen Grünflächen sichergestellt werden. Für dieses Konzept wird ein Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros FMZ erstellt.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Schmutzwasser wird über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Brauchwassernutzung, Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung) soll in erster Linie direkt im Plangebiet erfolgen. Speziell der Umgang mit Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen soll durch ein System aus naturnahen Mulden und Becken in den zahlreichen Grünflächen sichergestellt werden. Für dieses Konzept wird ein Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros FMZ erstellt.

#### 4. Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen

Aus § 1a BauGB ergibt sich die Erforderlichkeit der Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Gemeinde Herxheim bei Landau ist bestrebt, ein möglichst großflächiges, zusammenhängendes Wohngebiet zu entwickeln, welches dennoch möglichst unmittelbar in den Ortskörper eingebunden ist, wie es die hiesige Planung vorsieht. Untersuchungen haben gezeigt, dass eine derartige Entwicklung an anderer Stelle nicht oder nur mit erheblichem Mehraufwand realisierbar ist. Dies hat unter anderem die Machbarkeitsstudie zum Baugebiet „Im Bruch“ verdeutlicht. Aus diesen Gründen ist eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen in dem hier vorliegenden Umfang vertretbar. Alternativen ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht in dem für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde notwendigen Umfang. Weiterhin spiegelt das hier vorliegende Gebiet die grundsätzlichen langfristigen Entwicklungsbestrebungen einer nördlichen

Gemeindeerweiterung wieder. Diese steht auch in Zusammenhang mit einer ebenfalls mittel- bis langfristigen Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe im unmittelbaren Osten des hiesigen Baugebietes.

## **H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

### **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der geschilderten städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnquartiers werden sämtliche Baugebiete gemäß § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zur Unterscheidung von Gebieten mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten und weiteren Festsetzungen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes eine Differenzierung in **WA1** bis **WA6** vorgenommen.

Für diese Bereiche wird ergänzend bestimmt, dass

- Schank- und Speisewirtschaften außerhalb des **WA6** sowie Anlagen für sportliche Zwecke in allen Wohngebieten unzulässig sind. Sie werden ausgeschlossen, weil sie mit der hier in Rede stehenden Planung nicht vereinbar sind und an deren Standorte grundsätzlich Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass mit diesen Nutzungen ein erhöhtes Lärmaufkommen einhergeht. Aufgrund der beabsichtigten Nutzungsvielfalt im **WA6** sowie zur Belegung des dort entstehenden Quartiersplatzes, sind rund um diesen öffentlichen Standort in den Erdgeschosszonen zusätzlich Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind. Sie werden ausgeschlossen, weil sie der Zielsetzung der hier in Rede stehenden Planung widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet besser befriedigt werden können.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Diese Nutzungsarten widersprechen ebenfalls dem Planungsziel der Gemeinde und stellen Anforderungen an ihre Standorte, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet besser befriedigt werden können. Zudem sind insbesondere Tankstellen gestalterisch nicht in die beabsichtigte Siedlungsstruktur integrierbar. In diesem Zusammenhang bestehen ebenfalls adäquatere Alternativstandorte im Gemeindegebiet.

Zur Förderung einer Nutzungsmischung sind neben den nicht störenden Handwerksbetrieben zusätzlich nicht störende Gewerbebetriebe in den Erdgeschosszonen allgemein zulässig. Somit wird die Möglichkeit geschaffen, das Baugebiet nicht nur als reinen Wohn- sondern in Teilen auch als Arbeitsstandort zu entwickeln, der den heutigen Ansprüchen mit einer Zunahme von Arbeitsstätigkeiten u.a. in der IT- und Kreativbranche fördert. Durch die Regulierung auf die Erdgeschosszone bleibt die Eigenart des Wohngebäudes und somit auch des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste bauliche Entwicklung schaffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird daher durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer Festlegung der Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen geregelt.

## 2.1. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für das Plangebiet bewegt sich die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) im Rahmen der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (vgl. § 17 BauNVO) und ermöglicht mit Hinblick auf die Zielsetzung der Gemeinde, Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand zu entwickeln, eine angemessene und auf das städtebauliche Konzept angepasste Nachverdichtungsmöglichkeit.

Durch die festgesetzte Regelung, dass die Flächen für die Gemeinschaftsanlagen (**GSt1**, **GSt2** und **GSt3**) den Grundstücksflächen (i.S.v. § 19 Abs. 3 BauNVO) der in der Planzeichnung abgegrenzten Wohnbauflächen **WA1a**, **WA1b** und **WA1c** hinzuzurechnen sind, wird zum einen die Versiegelung auf den Baugrundstücken auf das notwendige Maß reduziert und zum anderen eine attraktive und möglichst autofreie Ausgestaltung der „Grünen Höfe“ ermöglicht.

## 2.2. Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf II Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird u. a. sichergestellt, dass sich das neue Wohngebiet einerseits in die nähere Umgebung einfügt und andererseits die Rahmenbedingungen für eine angemessene Nachverdichtung zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage geschaffen werden.

Durch die Gewährleistung von Staffelgeschossen werden Wohnraumerweiterungen durch Aufstockung ermöglicht und somit Nachverdichtungspotenziale im Vorfeld berücksichtigt. Durch die getroffenen Regelungen hinsichtlich des Zurückspringens von den Gebäudeaußenwänden wird eine aufgelockerte Optik erreicht, die die Kubatur der Umgebungsbebauung beachtet.

Da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist, werden weiterhin Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen getroffen. Diese Festsetzung entspricht der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Gebäude werden die max. zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt, um der topografischen Situation und der vorhandenen Bebauung in den umliegenden Straßen Rechnung zu tragen und eine Anpassung der Neubebauung sowohl hinsichtlich ihrer Höhe als auch hinsichtlich ihrer Geschossigkeit zu erreichen.

Die Begriffe „Traufhöhe“ und „Gebäudehöhe“ werden in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften definiert.

Für die Höhenfestsetzung wird der Bezugspunkt durch die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels geregelt, der in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 angegeben wird. Da die zukünftige Geländehöhe nur ungefähr angenommen werden kann, kann es bei dieser Art der Festsetzung im Einzelfall zu Ungleichbehandlungen und nicht beabsichtigten Härten kommen. Aus diesem Grund wird in den textlichen Festsetzungen ergänzend eine Ausnahmeregelung formuliert, die eine Überschreitung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen von 0,50 m ausnahmsweise zulässt.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

In allen Baugebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrinnen und Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei durchgehende überbaubare Grundstücksflächen die notwendige Flexibilität bei einer späteren Parzellierung der Grundstücke sichern.

Die getroffenen Festsetzungen für Nebenanlagen im Plangebiet zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern. Gleichzeitig soll die Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrinnen und Bauherren gewahrt bleiben.

Die Festsetzungen für Stellplätze und Garagen zielen ebenfalls im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ und „Zuparken“ der Grundstücke zu verhindern. Zusätzlich dienen diese der Sicherung einer „autofreien“ Entwicklung der „Grünen Höfe“.

### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um unmaßstäbliche Kubaturen zu verhindern sowie eine Verträglichkeit mit dem sozialen und gestalterischen Umfeld zu sichern, wird eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden vorgenommen. Somit soll zudem eine strukturelle Gliederung des Bereiches mit Geschosswohnungsbauten und einer höheren Wohndichte erzielt werden.

### **5. Flächen für sozial geförderten Wohnraum**

Um Wohnraum auch für untere Einkommensgruppen zu sichern, sollen in Teilen des Baugebietes Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung entstehen. In Ermangelung einer Sozialquote in Herxheim bei Landau wird die Umsetzung dieses Ziels mit Hilfe der hier vorliegenden bauleitplanerischen Festsetzung vorbereitet.

### **6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Erschließungsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus sowie die jeweilige Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die Verkehrsflächen ohne konkrete Querschnittsdarstellung. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Gestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden. Dennoch besteht der Anspruch, die Verkehrsflächen möglichst gering und schmal zu halten, um einerseits eine Verkehrsberuhigung und andererseits ein attraktives Angebot für alle Verkehrsteilnehmer zu schaffen.

Für die Bereiche **WA1 – WA4** wurde zudem die Lage der Grundstückszufahrt bestimmt, um hierdurch gewährleisten zu können, wo öffentliche Parkplätze im Straßenraum grundsätzlich angeordnet werden können, ohne in Konflikt mit der Grundstückserschließungssituation zu kommen.

In der Vergangenheit kam es wiederholt vor, dass Grundstückseigentümer Ihre Zufahrt oder weitere Zufahrten über einen öffentlichen Parkstreifen an die Straße anschlossen. Dadurch darf straßenverkehrsrechtlich nur noch der Grundstückseigentümer oder

Besucher auf dem öffentlichen Parkplatz vor der Zufahrt parken. Der Grundstückseigentümer erhält de facto einen weiteren Parkplatz auf der öffentlichen Straße zur privaten Nutzung.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Ortsgemeinde dafür ausgesprochen, für die Teilbereiche **WA1 – WA4** die Lage der Grundstückszufahrten zu bestimmen, um hierdurch gewährleisten zu können, dass zukünftig im öffentlichen Straßenraum ausgewiesene öffentliche Parkplätze nicht in Konflikt mit der Grundstückerschließungssituation kommen.

Die in diesem Zusammenhang bestimmte maximale Zufahrtsbreite von 3,00 m gewährleistet eine ausreichende Erschließungssituation der privaten Grundstücke. Dies auch vor dem Hintergrund, dass diese Regelung ausschließlich für eine Kfz-gebundene Zufahrt gilt.

## 7. Versorgungsflächen

Die festgesetzten Versorgungsflächen dienen der Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien im Plangebiet. Um eine möglichst effiziente Versorgung gewährleisten zu können, werden ergänzend Erdwärmesonden zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Errichtung einer Energiezentrale innerhalb der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zugelassen (siehe nachfolgendes Kapitel).

## 8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Baugebiet sieht in erster Linie vor, das Niederschlagswasser nach Möglichkeit an Ort und Stelle zu halten, zu nutzen, und zu versickern bzw. zu verdunsten. Durch die festgesetzten Maßnahmen werden insbesondere die Werte für den Direktabfluss und die Grundwasserneubildung im Vergleich zum unbebauten Zustand erheblich verbessert. Das auf den öffentlichen Flächen und privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird in den dafür vorgesehenen Flächen zentral versickert.

Um eine reibungslose Versorgung des Plangebietes mit erneuerbaren Energien zu ermöglichen, werden innerhalb dieser Flächen ergänzend Erdwärmesonden sowie die Errichtung einer Energiezentrale zugelassen (vgl. Kap. 7 „Versorgungsflächen“).

## 9. Öffentliche Grünflächen

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden wie folgt gegliedert:

- Fläche **M1** mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsraum“,
- Fläche **M2** mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“,
- Fläche **M3** ohne Zweckbestimmung (Anlegen einer Vegetationsfläche)

Die öffentlichen Grünflächen haben als Verbindungsachsen und Naturräume eine tragende Funktion in der städtebaulichen Konzeption des gesamten Plangebietes. Diese dienen der fußläufigen Verbindung, der Verbesserung und Aufwertung des örtlichen Klimas, als Aufenthalts- und Spielräume für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie als Lebensräume für Flora und Fauna und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Um dieser Multifunktionalität gerecht werden zu können, sind dort neben Fußwegen auch Spielplätze sowie Mulden zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig. Darüber hinaus sollen diese Flächen zur Unterbringung der kaum wahrnehmbaren Erdwärmesonden für das geplante Kalte Nahwärmenetz dienen.

## **10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Versorgungsflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **10.1. Maßnahme M1 - Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsraum“**

Die zentrale Nord-Süd Grünachse dient in erster Linie der Schaffung von durchgehenden Grün- und Naturräumen sowie der Frisch- und Kaltluftversorgung des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung (vgl. Kap. G 2 „Erläuterung der Planung“). Dementsprechend ist diese landschaftsgärtnerisch mit unterschiedlichen Bepflanzungen (Bäume, Sträucher, Blühwiesen) zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahmen dienen lokal der Förderung der Biodiversität und des Artenreichtums. Für die Bewohner stellen sie zudem begrünte Fußwegeverbindungen und Aufenthaltsbereiche dar, welche insgesamt positive Auswirkungen auf das Wohlbefinden und die Wohnqualität besitzen. Übergeordnet dienen diese Achsen zusätzlich einer Verbesserung und dem Erhalt des örtlichen Klimas, der Durchlüftung des Gebietes und der Rückhaltung und Sammlung von Niederschlagswasser.

### **10.2. Maßnahme M2 - Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“**

Durch die Festsetzungen soll auch im Bereich der geplanten Spielplatzfläche ein Mindestmaß an Begrünung gewährleistet werden. Zum einen um eine gestalterische Qualität zu erreichen, zum anderen um auch in diesem Bereich das örtliche Klima zu fördern.

### **10.3. Maßnahme M3 - Begrünung einer Freifläche (öffentlich)**

Bei dem zum Erhalt festgesetzten Einzelbaum handelt es sich um einen Walnussbaum mit einer Höhe von ca. 12,00 m. Aufgrund dieser Ausmaße und der damit verbundenen Bedeutung als Lebensraum für unterschiedliche Tierarten und aufgrund des historischen Wertes des Baumes ist dieser im Zuge der Baugebietsentwicklung zu erhalten. Zudem liegt der Standort unmittelbar an der Anbindung zur Eisenbahnstraße und stellt somit eine Landmarke für die Eingangssituation des gesamten Baugebietes dar. Die restliche Fläche ist zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### **10.4. Maßnahme M4 - Naturnahe Gestaltung der Entwässerungs- und Versickerungsmulden (öffentlich)**

Die Mulden zur Sammlung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sollen naturnah ausgestaltet und in das Grünkonzept des Plangebietes integriert werden. Zusätzlich besteht somit die Möglichkeit, dass sich diese Bereiche bei Wasserstand als Feuchträume und hochwertige Lebensräume für Flora und Fauna entwickeln. Auch das landschaftsarchitektonische Potential der Flächen soll damit ausgeschöpft werden (vgl. Kap. G 2 „Erläuterung der Planung“).

### **10.5. Maßnahme M5 - Begrünung der Versorgungsfläche (öffentlich)**

Die Festsetzung zur Begrünung der Versorgungsfläche dient ebenfalls einer möglichst naturnahen Gestaltung der Fläche, die das Grünkonzept des Plangebietes ergänzend abrundet.

### **10.6. Maßnahme M6 - Dachbegrünung (privat)**

Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Regenwasserrückhaltung, das Innenraumklima, die Dämmwirkung der Dachhaut und deren Lebensdauer. Die meisten dieser Effekte korrelieren mit dem ganzheitlichen Konzept einer nachhaltigen und klimaangepassten Baulandentwicklung und werden daher festgesetzt (vgl. Kap. G 2 „Erläuterung der Planung“). Darüber hinaus tragen Dachbegrünungen nachweislich zur Leistungssteigerung von Photovoltaikanlagen durch den entstehenden Kühlungseffekt im Vergleich zu Kies- oder einfachen belegten Dächern bei.

Zur effizienten Nutzung von Freiflächen, welche durch die Unterbringung von Stellplätzen unter die Erdoberfläche entstanden sind und zur Förderung des Anteils an Grünräumen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Erschließungswege, öffentliche Platzflächen und Nebenanlagen.

### **10.7. Maßnahme M7 - Verbot von Schottergärten (privat)**

Durch die Festsetzung wird das Ziel verfolgt, eine Flächenversiegelung auf den privaten Grundstücksflächen auf ein Minimum zu reduzieren und eine klimafreundliche Begrünnungsstruktur im gesamten Plangebiet zu gewährleisten.

### **10.8. Maßnahme M8 - Begrünung von Stellplatz- sowie Parkflächen (privat / öffentlich)**

Um die entstehenden Stellplätze in das Grünkonzept zu integrieren und damit einerseits einen Beitrag zur Straßenraumgestaltung zu leisten und andererseits für eine ausreichende Verschattung der Fahrzeuge in den Sommermonaten zu sorgen, sind diese durch Baumpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Sollten überdachte Stellplätze errichtet werden, sind diese Überdachungen zu begrünen. In diesem Zusammenhang ist eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikanlagen möglich.

### **10.9. Maßnahme M9 - Pflanzung von Straßenbäumen (öffentlich)**

Zur gestalterischen Aufwertung des Verkehrsraumes, Durchgrünung des gesamten Baugebietes und Verbesserung des Mikroklimas sind im gesamten Baugebiet entlang der Verkehrsstraßen Laubbäume fachgerecht und mit ausreichendem Wurzelraum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sollen Straßenbäume zu einer Verkehrsberuhigung im Plangebiet beitragen.

### **10.10. Maßnahme M10 - Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Um einen möglichst hohen Gesamtanteil an Grünflächen im Plangebiet zu erreichen, werden auch private Grundstücksbesitzer dazu angehalten, ihre nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Baugrundstücke zu begrünen. Damit dieser private Grünflächenanteil eine angemessene grünordnerische Qualität aufweist und somit auch einen Beitrag zur Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Mikroklimas leisten kann, sind hierfür entsprechende Festsetzungen getroffen. Denn die Summe der hier entstehenden Baugrundstücke und deren Gestaltung haben insgesamt eine nicht zu vernachlässigende Auswirkung auf das Lokalklima und die nahe Umwelt. Daher sollen auch diese der Zielsetzung einer nachhaltigen klimafördernden Entwicklung entsprechen und ihren Beitrag leisten (vgl. Kap. G 2 „Erläuterung der Planung“).

## **11. Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

Um eine möglichst autofreie Ausgestaltung der „Grünen Höfe“ sicherstellen zu können, sind den dortigen privaten Baugrundstücken Stellplätze in den dafür vorgesehenen Gemeinschaftsanlagen zugeordnet. Um ein Zubauen dieser Flächen zu unterbinden und gleichzeitig die Schaffung gemeinschaftlicher überdachter Stellplätze mit Solaranlagen zu ermöglichen sind lediglich Garagen ausgeschlossen.

## **12. Ausschluss fossiler Brennstoffe**

Die Gemeinde Herxheim bei Landau hat sich im Rahmen einer nachhaltigen und klimangepassten Zukunftsentwicklung dazu entschieden, mit der Entwicklung dieses Baugebietes einen aktiven Beitrag zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zu leisten. Um diesem Anspruch gerecht zu werden sind fossile Energieträger wie Öl und Gas als Primärquelle zur Wärme- und Stromproduktion im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Somit soll eine absolute Minimierung des Ausstoßes klimaschädlicher Emissionen zumindest im Gebäudesektor in diesem Baugebiet garantiert werden.

## **13. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich, da das Plangebiet sich in räumlicher Nähe zu verschiedenen Gewerbelärmquellen befindet. In dem Gutachten wurde untersucht, ob eine Wohnnutzung aus schalltechnischer Sicht zulässig ist bzw. mit welchen Maßnahmen, ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden kann.

Stützend auf die schalltechnische Untersuchung wurden im Bebauungsplan Regelungen getroffen, die insbesondere die Grundrissorientierung und die Schalldämmtechnik betreffen. Mit der Einhaltung der geregelten Maßnahmen kann der Schallschutz für das hier in Rede stehenden Plangebiet sichergestellt werden.

## **14. Bedingte Festsetzungen**

Ergänzend zu den aus der schalltechnischen Untersuchung übernommenen Regelungen wurden im Bebauungsplan bedingte Festsetzungen getroffen, die insbesondere die Lärmeinwirkungen, die von den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben ausgehen, berücksichtigen und eine Bebaubarkeit der betreffenden Bereiche erst dann ermöglichen, wenn die entsprechenden Betriebe aufgegeben werden oder die gutachterlich ermittelten Lärmquellen abgestellt sind.

## **15. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

Da durch die Entwicklung des Baugebietes Bodenversiegelungen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen, besteht die Notwendigkeit, diese möglichst am Ort des Eingriffes auszugleichen. Daher versucht die Planung durch die umfangreichen landespflegerischen Maßnahmen diesen Bedarf möglichst im Gebiet zu kompensieren. Dennoch werden aufgrund der Größe des Eingriffes zudem externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Im Bebauungsplan wurden daher die Eingriffe den landespflegerischen Kompensationsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 Halbs. 2

BauGB zugeordnet, um neben der Möglichkeit auf Ebene die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu steuern, auch eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 c BauGB zu schaffen.

## 16. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei die Bauherinnen und Bauherren in ihrer Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Zudem spielen Aspekte, die eine gegenüber Wettereinflüssen (z.B. Starkregenereignisse) resiliente Baugebietsentwicklung fördern eine wichtige Rolle. Dies spiegelt sich unter anderem in den Festsetzungen der Dachneigungen von Hauptgebäuden wider, die dazu führen, dass alle Dächer mit Dachbegrünungen ausgestaltet werden und die damit verbundenen positiven Effekte zum Tragen kommen (vgl. Kap. H 10.6 „Maßnahme M6 – Dachbegrünung“).

Folgende für die Planung wesentliche bauordnungsrechtliche Regelungen werden getroffen:

- die Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere im Bereich der Dachgestaltung,
- die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, insbesondere die Gestaltung des Vorgartenbereiches,
- die Grundstücksbegrenzung und deren Gestaltung,
- das Anbringen von Werbeanlagen,
- die Zahl der notwendigen Stellplätze.

## 17. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

## **I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauGB) sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden bislang ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

### **1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

#### **1.1. Nutzung**

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die zukünftige Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete und Nutzungen einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die getroffenen Nutzungseinschränkungen und -differenzierungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Gemeinde Herxheim und dem Entwicklungsziel, ein neues Wohnquartier für weite Kreise der Bevölkerung zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund wurden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Darüber hinaus wurden Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausschließlich im zentralen Bereich des Plangebietes zugelassen, um so den Anforderungen einer nutzungsgemischten Quartiersmitte, die die angestrebte Wohnnutzung ergänzt, weitestgehend Rechnung zu tragen.

Mit Hinblick auf die planungsrechtliche Steuerung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird dem Grundsatz der Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im entsprechenden Maß nachgekommen.

#### **1.2. Lärm**

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat die Gemeinde Herxheim zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen sowie den Geräuscheinwirkungen, die von gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen, eine schalltechnische Untersuchung veranlasst. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die maßgeblichen Lärmwerte im Bestand überschritten werden.

Für die im südwestlichen Teil des Plangebiets geplante Wohnbebauung werden Verkehrslärmeinwirkungen prognostiziert, die die Orientierungswerte der TA-Lärm sowohl bei Tag als auch bei Nacht geringfügig überschreiten. Für den Bereich, wo die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen die Orientierungswerte in der Nacht überschritten werden, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei der Untersuchung und Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen hat sich herausgestellt, dass die Orientierungswerte von den Lärmquellen folgender gewerblicher und landwirtschaftlicher Betriebe überschritten werden:

- Kartoffelanbau Knecht, Alzheimer Weg 15/15a (nordöstlich vom Plangebiet)
- Grundstück Pfanger, Alzheimer Weg 16 (nordöstlich vom Plangebiet),
- Landwirtschaftsbetrieb Eichenlaub, Alzheimer Weg 5 (östlich vom Plangebiet),
- Landwirtschaftsbetrieb Fetsch, Alzheimer Weg 7 (östlich vom Plangebiet),
- Messebauunternehmen Atelier Zwo GbR, Alzheimer Weg 3b (östlich vom Plangebiet).

Durch die Lärmeinwirkungen des Betriebs Kartoffelanbau Knecht werden – bei freier Schallausbreitung - insbesondere die Lärmwerte für die im nordöstlichen Teil sowie im Zentrum des Plangebiets geplante Wohnbebauung wesentlich überschritten (sowohl bei Tag als auch bei Nacht).

Von den Lärmeinwirkungen der Landwirtschaftsbetriebe Eichenlaub (Alzheimer Weg 5) und Fetsch (Alzheimer Weg 7) sowie des Messebauunternehmens (Alzheimer Weg 3b) ist insbesondere die geplante Wohnbebauung an der östlichen Plangebietsgrenze betroffen. Auch hier werden die Lärmwerte sowohl bei Tag als auch bei Nacht überschritten. Die Überschreitungen der Lärmwerte, die durch die Lärmeinwirkungen der o.g. Betriebe verursacht werden, erfordern somit entsprechende Schallschutzmaßnahmen, die im vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Schallschutzmaßnahmen sind folgende (vgl. Kap. 13 der textlichen Festsetzungen):

- Grundrissorientierungen sind in der Art auszugestalten, dass sich keine offenbaren Fenster und Türen von schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen an den betroffenen Fassaden befinden,
- an den Fassadenabschnitten, an denen die Immissionsrichtwerte überschritten werden, können nicht schutzbedürftige Aufenthaltsräume wie bspw. Kochküchen, Bäder oder Abstellräume angeordnet werden,
- festverglaste Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an von Überschreitungen betroffenen Fassaden zulässig,
- Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ohne offenbare Fenster ist durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen eine fensterunabhängige Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können dann zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren konkret nachgewiesen werden kann, dass durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Balkonverglasungen) vor dem Fenster die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40dB(A) nachts und die zulässigen Spitzenpegel von 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

Zudem wurde ergänzend planungsrechtlich von der Möglichkeit der bedingten Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht und für die im Bebauungsplan definierten Bereiche **B1 – B3** festgesetzt, dass eine baurechtliche Entwicklung erst dann möglich ist, wenn die angrenzenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Betriebe

aufgegeben werden bzw. die gutachterlich ermittelten Lärmquellen abgestellt sind. Die bedingte Festsetzung betrifft ausschließlich die geplante Wohnbebauung entlang der östlichen Plangebietsgrenze (Bereiche **B1 – B3**).

Durch die berücksichtigten Belange des Lärmschutzes und die Übernahme der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aus der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan trägt die Gemeinde den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Ebene der Bebauungsplanung im erforderlichen Maße Rechnung.

### **1.3. Altlasten**

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Altlastenstandort ALG 337 04 038-0205/000-00, der im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes „Eisenbahnstraße - Raiffeisengelände“ bereits durch das Ingenieurbüro Roth & Partner untersucht wurde. Demnach sind dort keine Überschreitungen der Prüfwerte gemäß BBodSchG festgestellt worden. Eine Gefährdung für das Wirkungsgefüge Boden-Mensch ist nicht zu erwarten. Auch mit Hinblick auf diesem Belang ist die Gemeinde Herxheim den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im notwendigen Maß nachgekommen.

### **1.4. Radonvorsorge**

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Für den Bereich des Plangebiets wird seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ein Radonpotenzial von durchgehend 15,8 angegeben.

Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt (dies entspricht einem Radonpotential über 44), wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

## **2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten.

Sollten diesbezüglich während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier verwiesen.

Zudem wurde eine archäologische-geophysikalische Prospektion durchgeführt. Siehe hierzu die Ausführungen im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ der textlichen Festsetzungen.

### **3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Ausschlaggebend für die Beurteilung dieser Veränderungen ist die derzeitige Situation im Plangebiet und seiner näheren Umgebung. Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden aktuell fast ausschließlich zur Landwirtschaft genutzt. In der südlichen Hälfte verläuft von Ost nach West der Kalkofenweg, der zurzeit in erster Linie als Wirtschaftsweg genutzt wird. Weiterhin finden sich im Süden ein ehemaliger Tabakschuppen, ein Versorgungshaus der Verbandsgemeindewerke sowie ein großkroniger, ca. 10 m hoher Walnussbaum.

Nordöstlich und östlich vom Plangebiet wird das Ortsbild von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben mit kleinteiliger Bebauungsstruktur geprägt, die dort den nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde definieren. Etwa 200 m vom Plangebiet in östlicher Richtung befindet sich noch ein Aussiedlerhof. Südöstlich schließt Wohnbebauung in Form von Einzelhausstrukturen an. In diesem Bereich befindet sich auch der Friedhof Herxheim. Nach Süden hin, wo sich die Eisenbahnstraße, die Speyerer Straße und die Querhohlstraße kreuzen, sind Wohnstrukturen in der für die Region typischen und ortsbildprägenden Haus-Hof-Bauweise vorhanden. An dieser Stelle knüpft das Plangebiet an den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Herxheim an. Südwestlich und westlich grenzt ebenfalls Wohnbebauung in offener Bauweise entlang der Eisenbahnstraße an das Plangebiet an.

Durch die zukünftige bauliche Inanspruchnahme der Flächen wird sich das Orts- und Landschaftsbild zwar ändern, die Erweiterung der Siedlungsfläche bleibt aber in einem ortsbildverträglichen Rahmen. Zudem wird u.a. zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan integriert.

Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, die einen sinnvollen städtebaulich geordneten Übergang zur nördlichen Ortslage gestalten. Zudem werden Regelungen zu grünordnerischen Aspekten getroffen, die eine konsequente Durchgrünung des Plangebiets sichern.

### **4. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Eine landespflegerische Bewertung der Planung erfolgte im Rahmen des Grünordnungsplan. Eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, so dass hier auf eine zusätzliche eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird und nur die wesentlichen Aspekte wiedergegeben werden:

Das geplante Vorhaben zur Erschließung und Realisierung eines Wohngebiets führt unvermeidlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Es handelt sich allerdings um Flächen im Bereich des ehemaligen Bahnhofs, die heute vornehmlich intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Von daher handelt es sich bereits um eine anthropogen vorgeprägte Fläche. Gleichwohl kommt es zu einer Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter.

Mit Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen und der Zuordnung der externen Kompensationsfläche können die kompensationspflichtigen Eingriffe ausgeglichen werden. Durch die angeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können auch artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Darüber hinaus sind im Rahmen der Eingriffsregelung und des Artenschutzes keine weiteren Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren erforderlich. Es ist daher davon auszugehen, dass die mit Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft abschließend ausgeglichen sind.

#### **5. Belange des Klimas (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Das innovative Wohngebiet sieht die Aspekte einer ökologischen, flächensparenden und nachhaltigen Wohnraumschaffung in Kombination mit einer klimaangepassten und die Biodiversität unterstützenden Planung als oberste, entwurfsbegleitende Maßgabe an. In diesem Sinne werden die Belange des Klimas vollumfänglich beachtet.

#### **6. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Im Zuge der bisherigen Entwurfsplanung wurde im Jahr 2020 eine Machbarkeitsstudie zur Energieversorgung des Baugebietes erstellt. Diese diente zur Überprüfung, mit welcher Art der Energieversorgung das Baugebiet ein Minimum an CO<sub>2</sub> ausstößt. Im Rahmen der Untersuchung wurde die Entwicklung eines Nahwärmenetzes mit Kalter Nahwärme favorisiert. Dieses würde den geringsten Ausstoß an Treibhausgasen aufweisen. Darüber hinaus hat diese Technologie den Vorteil, dass mit dieser zusätzlich in den Sommermonaten die Gebäude gekühlt werden können, was wiederum die umwelttechnisch fragwürdige Nutzung von Klimaanlage obsolet machen würde. Zur Realisierung des Nahwärmenetzes wird eine Anschlussverpflichtung der Neubauten für das gesamte Baugebiet von Seiten der Gemeinde vorgegeben. Damit haben die späteren Bewohner allerdings auch den Vorteil, autark von externen Energieträgern zu sein, insbesondere von steigenden Energiekosten bei fossilen Energieträgern. Dieses System soll zudem durch zahlreiche Photovoltaikanlagen zur CO<sub>2</sub>-freien Stromerzeugung unterstützt werden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Schmutzwasser wird über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (Brauchwassernutzung, Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung) soll in erster Linie direkt im Plangebiet erfolgen. Speziell der Umgang mit Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen soll durch ein System aus naturnahen Mulden und Becken in den zahlreichen Grünflächen sichergestellt werden (siehe hierzu auch die Ausführungen im Kap. G 3 „Verkehrliches Erschließungssystem sowie Ver- und Entsorgung des Plangebietes“).

#### **7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Das Plangebiet wird von nachfolgenden Straßen erschlossen:

- im Norden durch die Hupterschließungsstraße,
- im Osten durch den Alzheimer Weg,
- im Südosten durch die Speyerer Straße,
- im Südwesten durch die Eisenbahnstraße und
- im Westen durch die Raiffeisenstraße.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf strebt bei der inneren Verkehrserschließung eine möglichst schmale Fahrbahnbreite an, um so den Verkehrsraum insbesondere für Fußgänger und Radfahrer attraktiv gestalten zu können. Ergänzend wird dies durch die geplanten Grünachsen unterstützt, die mit einer effektiven Fuß- und Radwegeverbindung nicht nur das Plangebiet selbst, sondern auch die umliegenden Ortsteile vernetzen sollen.

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die nördliche Hauptstraße, die in Ost-West-Richtung den Alzheimer Weg mit der Raiffeisenstraße verbindet. Ein weiterer Zugang zum Plangebiet erfolgt im Südwesten über die Eisenbahnstraße sowie im Südosten über den Alzheimer Weg. Durch die ringförmig organisierte innere Erschließung wird das Ziel verfolgt, ein weitestgehend autoarmes Wohngebiet zu entwickeln. Die unmittelbar südwestlich vom Plangebiet gelegene Bushaltestelle Herxheim / Landau Bahnhof ist von Süden über die Eisenbahnstraße und von Norden über die Raiffeisenstraße fußläufig zu erreichen.

Die Anordnung der öffentlichen Parkflächen, die an den Plangebietsrändern angesiedelt sind sowie die getroffenen Regelungen zu den Gemeinschaftsstellplätzen sehen vor, eine unkontrollierte Verteilung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum zu vermeiden.

Durch einen deutlich gesetzten Fokus auf die Nahmobilität berücksichtigt die hier in Rede stehende Entwurfsplanung die Belange des Verkehrs und der Mobilität in einem angemessenen Maß.

Weitere Ausführungen können dem Kap. G 3 „Verkehrliches Erschließungssystem sowie Ver- und Entsorgung des Plangebietes“ entnommen werden.

**J. PLANVERWIRKLICHUNG****1. Grundbesitz und Bodenordnung**

Der Bebauungsplan setzt die zulässige Nutzung unabhängig von den vorgegebenen Grundstücksgrenzen fest. Sein Inkrafttreten ändert die Grundstücksgrenzen nicht, so dass eine Planverwirklichung nicht möglich ist, wenn nicht die Grundstücke mehr oder weniger zufällig den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Zwar befinden sich bereits zahlreiche Grundstücke innerhalb des Plangebiets im Eigentum der Gemeinde, parallel bemüht man sich um den freihändigen Erwerb sämtlicher zur Realisierung der Bebauungsplanung erforderlichen Grundstücksflächen zu angemessenen Bedingungen.

Gleichwohl kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass letztendlich eine Neuordnung der Grundstücke im Rahmen einer gesetzlichen Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB zu realisieren ist.

**2. Kosten der Bauleitplanung**

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.