



## Stadt Waldmohr

### Bebauungsplan „Lauersdell“

#### Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen  
der Planung gem. § 2a Nr. 1 BauGB

Satzungsfassung



**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

## Auftraggeber

---



Stadt Waldmohr  
Verbandsgemeindeverwaltung  
Oberes Glantal  
Fachbereich 2 Bauen und Umwelt  
Rathausstraße 14  
66914 Waldmohr

## 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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB.....</b>	<b>1</b>
<b>A Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB .....</b>	<b>1</b>
<b>B Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>1</b>
<b>C Grundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Planungsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches .....</b>	<b>2</b>
<b>3 Bestandssituation.....</b>	<b>5</b>
<b>D Vorgaben übergeordneter Planungen.....</b>	<b>6</b>
<b>1 Regionaler Raumordnungsplan .....</b>	<b>6</b>
<b>2 Flächennutzungsplan .....</b>	<b>7</b>
<b>E Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>9</b>
<b>1 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>9</b>
<b>2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>9</b>
<b>3 Altablagerungen/ Altlasten.....</b>	<b>9</b>
<b>4 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler .....</b>	<b>9</b>
<b>5 Bestehende Leitungstrassen .....</b>	<b>10</b>
<b>6 Erschließung .....</b>	<b>10</b>
<b>7 Sonstiges.....</b>	<b>10</b>
<b>F Überlagerung mit bestehenden Satzungen .....</b>	<b>10</b>
<b>G Darlegung zum städtebaulichen Konzept.....</b>	<b>11</b>
<b>1 Städtebauliche Zielvorgaben .....</b>	<b>11</b>
<b>2 Erläuterung der Planung .....</b>	<b>12</b>
<b>3 Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....</b>	<b>13</b>
<b>H Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
<b>1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>14</b>
<b>1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....</b>	<b>14</b>
<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....</b>	<b>14</b>

1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	15
1.4	Flächen für Stellplätze sowie Garagen einschließlich deren Zulässigkeit.....	16
1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	17
1.6	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 9 Nr. 11 BauGB).....	17
1.7	Versorgungsflächen (§ 1 Abs. 9 Nr. 12 BauGB) Zweckbestimmung: Entsäuerungsanlage Waldmohr .....	17
1.8	Flächen für Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	17
1.9	Versorgungsflächen (§ 1 Abs. 9 Nr. 12 BauGB) Zweckbestimmung: Trafostation Freibad .....	17
1.10	Versorgungsflächen (§ 1 Abs. 9 Nr. 12 BauGB) Zweckbestimmung: Trafostation Lauersdell .....	17
1.11	Führung von Versorgungsleitungen, hier: 20 kV-Freileitung der Pfalzwerke (wird abgebaut) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....	18
1.12	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	18
1.13	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Nr. 20 BauGB) .....	18
1.14	Flächen und Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, Zweckbestimmung: Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	18
1.15	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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 a BauGB) .....	19
1.16	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB) .....	21
1.17	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) hier: Stellplätze.....	21
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	21
3	Nachrichtliche Übernahme anderweitiger Festsetzungen/ Verordnungen .....	22
4	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter .....	22
I	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	22

<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>22</b>
<b>2 Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB).....</b>	<b>22</b>
<b>3 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB) ....</b>	<b>23</b>
<b>4 Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Klimaanpassung und des Klimaschutzes sowie der Nutzung erneuerbarer Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....</b>	<b>23</b>
<b>5 Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) .....</b>	<b>23</b>
<b>6 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB).....</b>	<b>24</b>
<b>7 Belange der Mobilität (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....</b>	<b>24</b>
<b>J Planverwirklichung.....</b>	<b>25</b>
<b>1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans .....</b>	<b>25</b>
<b>2 Kosten der Bauleitplanung.....</b>	<b>25</b>
<b>Anlagen.....</b>	<b>25</b>

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

### **A ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG 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 Stadt Waldmohr hat sich in den vergangenen Jahren an Einwohnerzahl, Funktionalität und Wirtschaftskraft deutlich weiterentwickelt. Dieser Trend setzt sich auch jetzt aktuell noch fort und es besteht eine nach wie vor hohe Wohnraumnachfrage. Daher ist beabsichtigt, diese Nachfrage mit der Entwicklung eines familien- und seniorenfreundlichen Wohnareals im Osten des Stadtgebietes zu befriedigen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll der bisherige Freibereich zwischen Freibad und Ohlbühlerhof einer Bebauung zugeführt und der südöstliche 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 Stadt Waldmohr 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 „Lauersdell“ am 16.12.2020 beschlossen.

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

### **C GRUNDLAGEN**

#### **1 Planungsgrundlagen**

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

- 1. Platz des städtebaulichen Wettbewerbes zum Neubaugebiet Lauersdell von BBP Stadtplanung Landschaftsplanung Kaiserslautern, April 2017,
- Bestandsaufnahmen des Plangebietes von 2017 und 2021,
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der alt-Verbandsgemeinde Waldmohr,
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Lauersdell“, Firu Gfl, Kaiserslautern, Februar 2023
- Untersuchungsbericht Nr. 1 zur Versickerungsfähigkeit, ELS, Heusweiler-Holz, Oktober 2019
- Aktenvermerk zur Bebauung mit Kellern, ELS, Heusweiler-Holz, April 2021

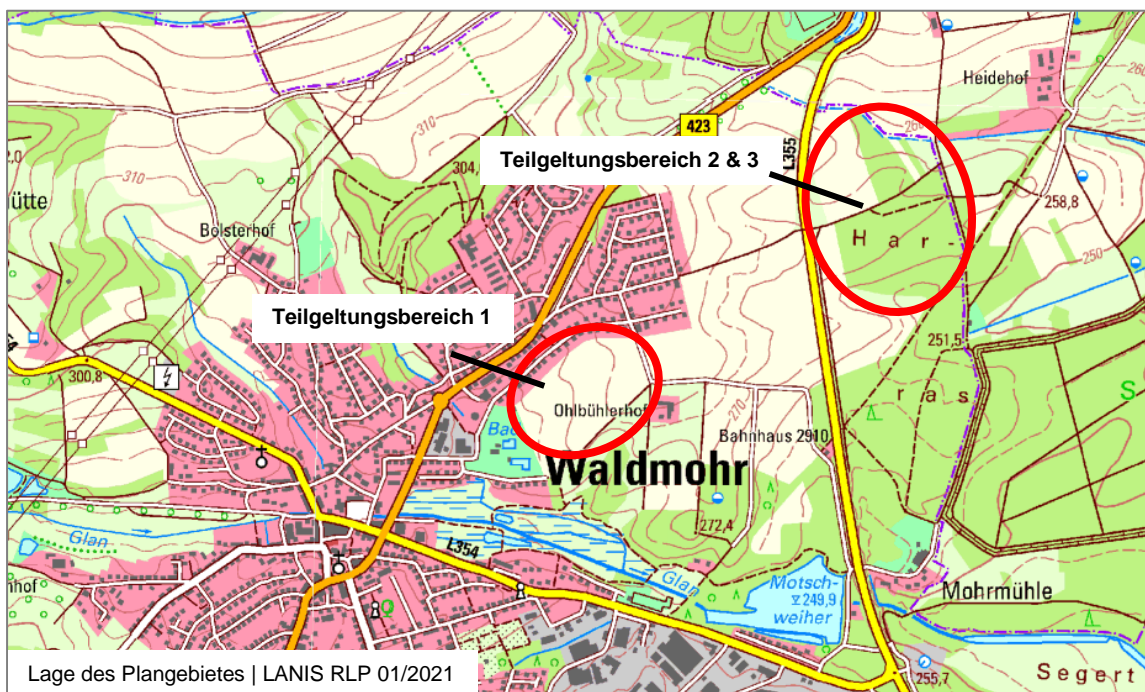
- Untersuchungsbericht Nr. 2 zur Versickerungsfähigkeit, ELS, Heusweiler-Holz, Oktober 2021
- Erschließungsplanung zum Bauungsplan „Lauersdell“, Dumont und Partner, Februar 2021
- Entwässerungsplanung zum Bauungsplan „Lauersdell“, Dumont und Partner, Februar 2021,
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinland-Pfalz,
- Abfrage des LANIS, [www.lanis.rlp.de](http://www.lanis.rlp.de), Stand 2021.

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 vom Oktober 2017 und Januar 2021. Die landespflegerische Bewertung wurde begleitend zur Bauleitplanung erstellt und hat Eingang in die vorliegende Begründung gefunden.

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Oberes Glantal, Fachbereich 2 Bauen und Umwelt, Rathausstraße 14, 66914 Waldmohr eingesehen werden.

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

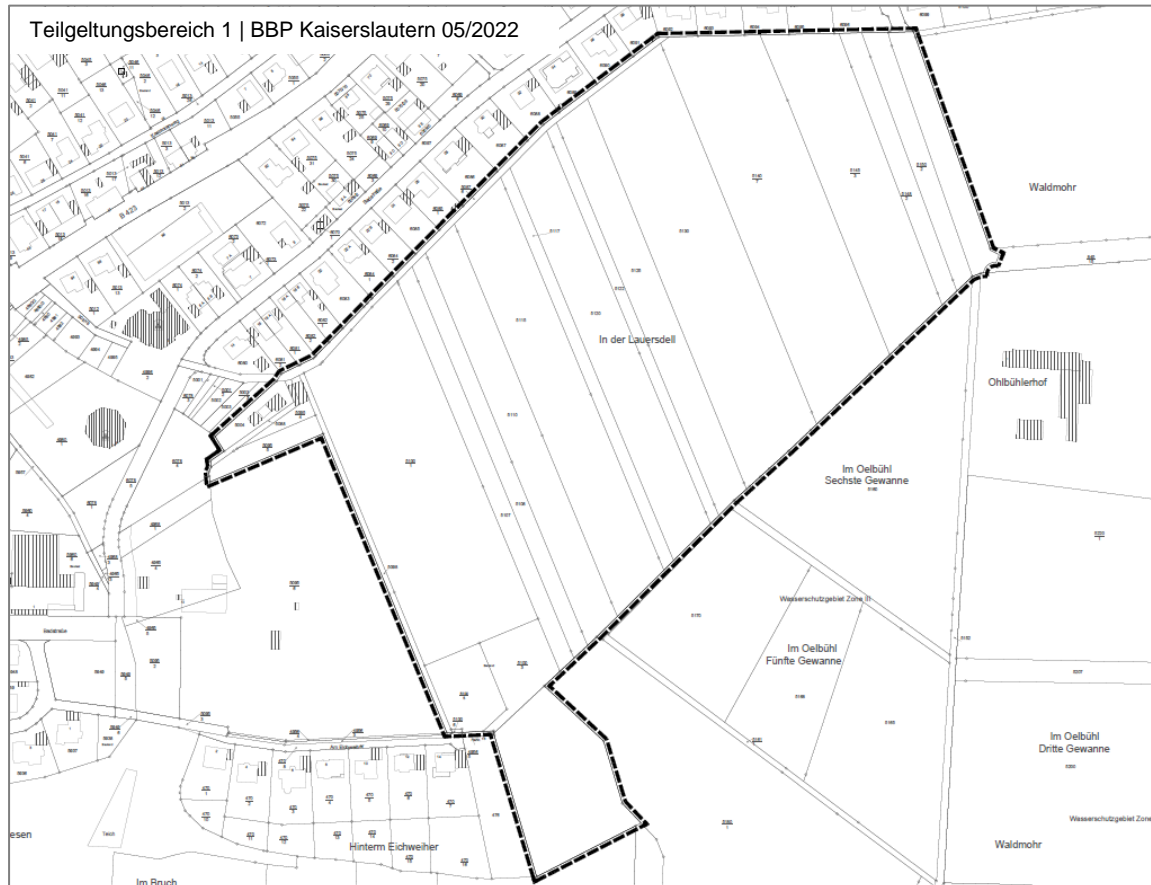
Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Stadtgebietes unmittelbar angrenzend an das Freibad. Im Osten befindet sich zudem der Ohlbühlerhof.



Das Plangebiet unterteilt sich in insgesamt drei Teilgeltungsbereiche mit einer Gesamtgröße von ca. 20,6 ha und beinhaltet die folgenden Flurstücke der Flur 0 in der Gemarkung Waldmohr (Gemarkungsnummer 4833) vollständig oder teilweise (tlw.):

**Teilgeltungsbereich 1 (ca. 9,8 ha)**

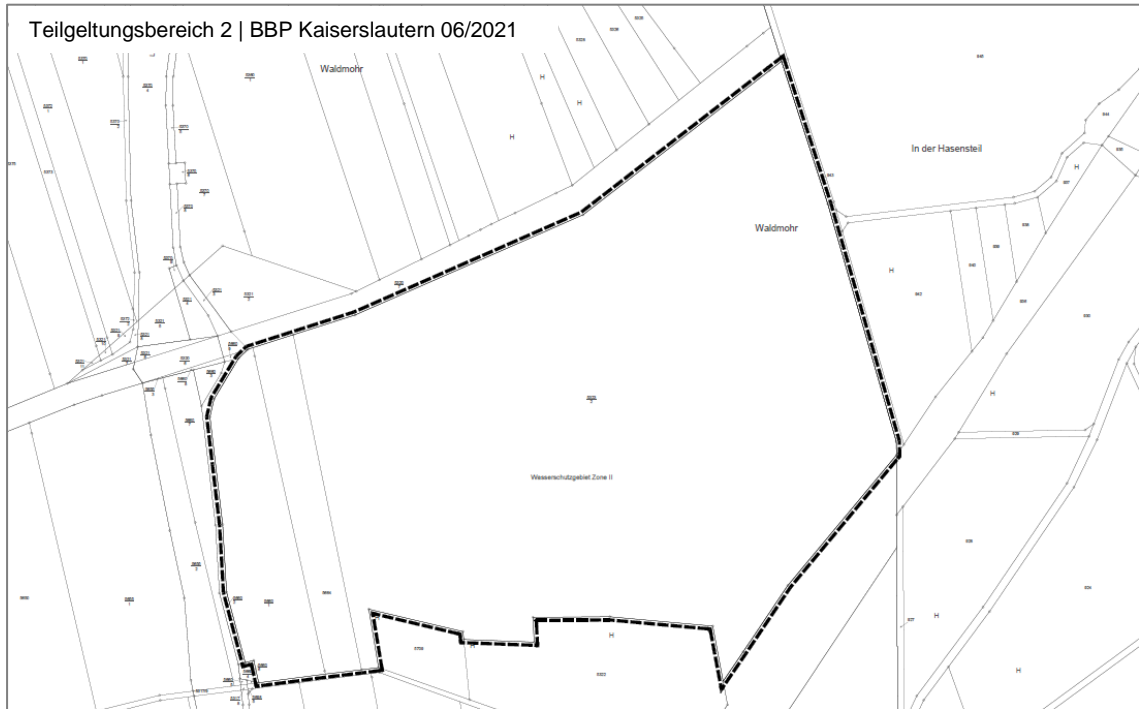
845/15 (tlw.)	5004	5087/6 (tlw.)	5088	5095/4	5095/5
5098	5100/1	5100/3	5100/5	5100/6	5107
5108	5110	5115	5117	5120	5122
5125	5130	5140/7	5145/3	5148/2	5150/2
5180/2 (tlw.)					





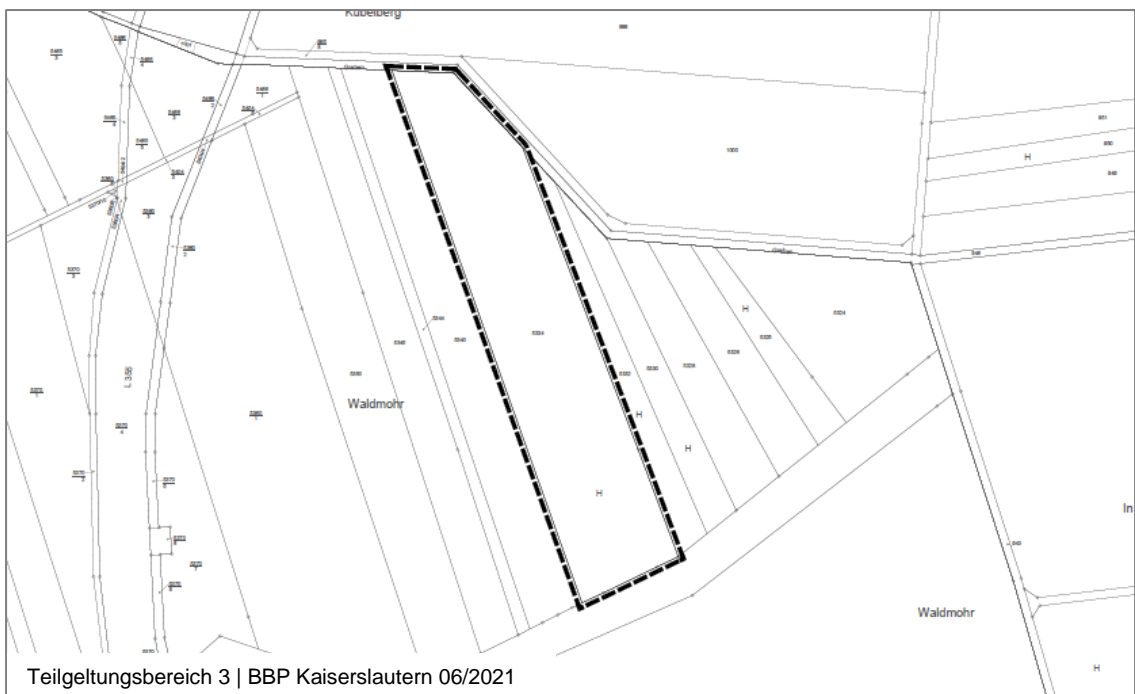
### Teilgeltungsbereich 2 (ca. 10,1 ha)

5323/2      5660/1      5664



### Teilgeltungsbereich 3 (ca. 1,2 ha)

5334



Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

### 3 Bestandssituation

Bei der Fläche des **Teilgeltungsbereiches 1** handelt es sich um ein überwiegend landwirtschaftlich genutztes Areal. Im Westen befindet sich die Entsäuerungsanlage Waldmohr, welche als Bestand in die Planung übernommen werden soll. Zudem verlaufen im Grenzbereich zum Freibad sowie nach Süden mehrere Gehölzstrukturen. Im Plangebiet selbst bestehen zwei oberirdische Stromleitungen welche allerdings im Rahmen der Erschließung verlegt werden sollen.

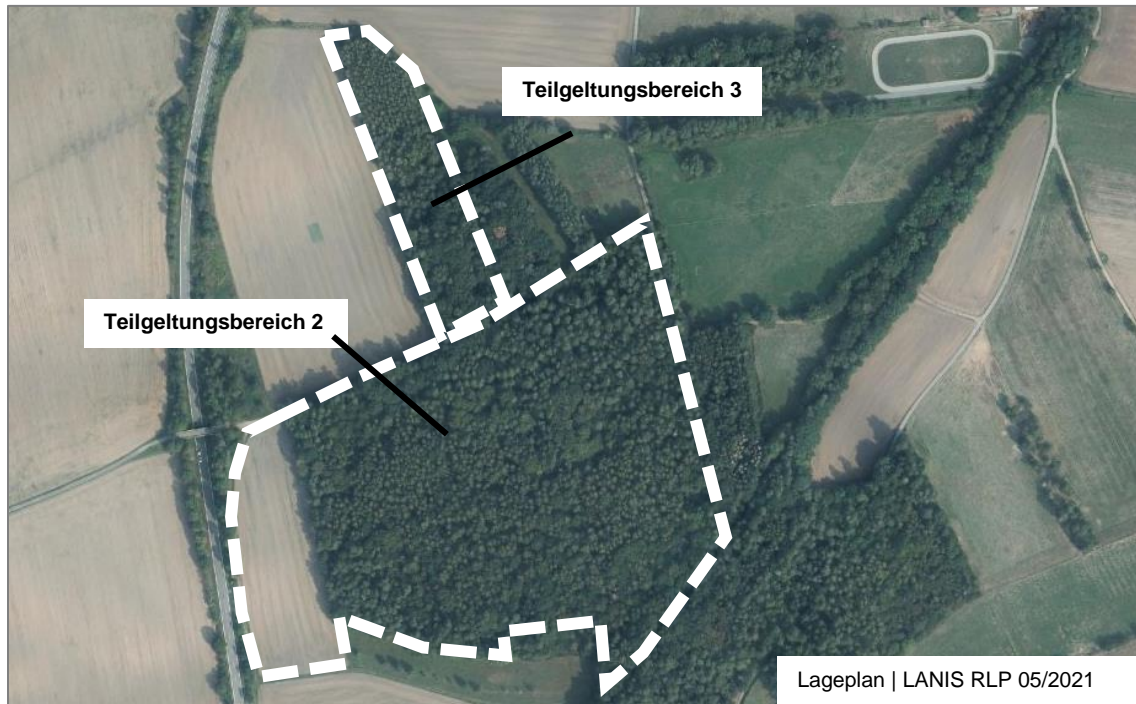
Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Pferdekoppel inklusive kleiner Stallungen sowie einigen Gehölzbeständen.

Im Süden verläuft das Erholungsgebiet Bruchwiesen, in welche ein Teilbereich des Plangebietes hineinragt. Diese sind geprägt durch Wald- und Gehölzflächen, Wasserflächen und Fuß- und Radwege.



Der höchste Punkt befindet sich im Osten mit 279,00 m NHN. Von dort fällt das Areal gleichmäßig nach Südwesten ab. Der tiefste Punkt liegt entlang des westlichen Geltungsbereiches bei 262,00 m NHN.

Der **Teilgeltungsbereich 2** ist zum überwiegenden Teil durch Mischwald zur forstwirtschaftlichen Nutzung bedeckt. Im Westen zur L 355 befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Der **Teilgeltungsbereich 3** ist vollständig von Forstfläche bedeckt.



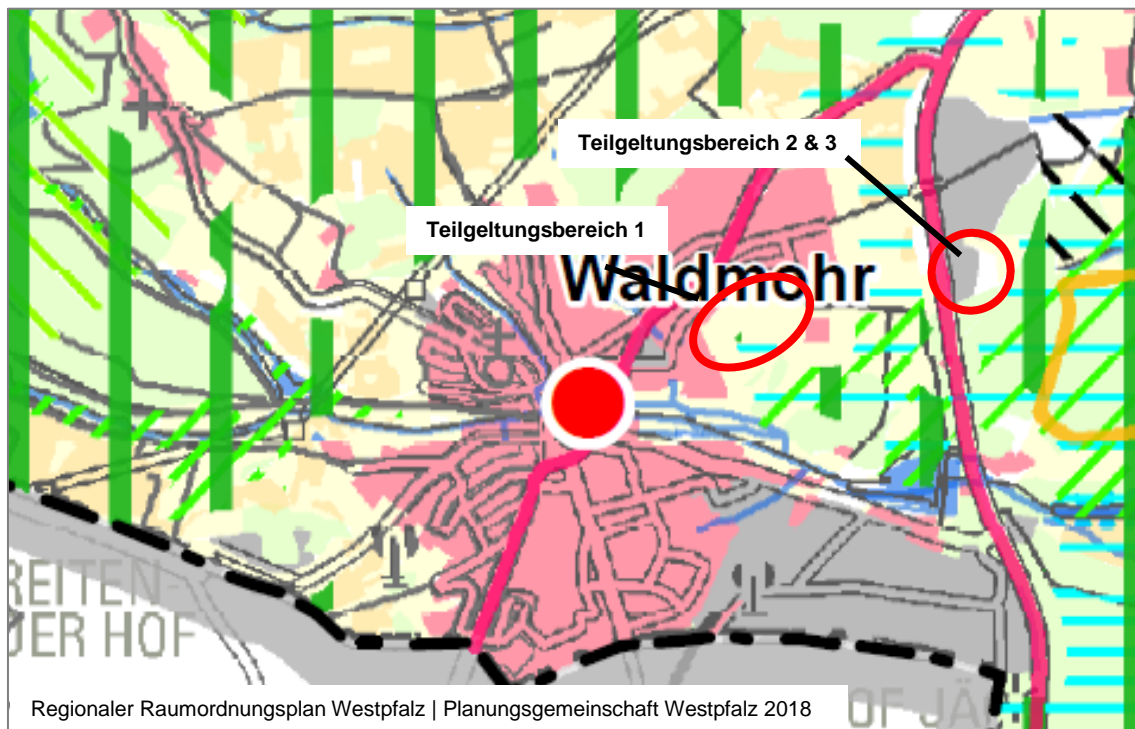
## D VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

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 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Westpfalz weist den **Teilgeltungsbereich 1** als „Sonstige Freifläche“ aus. Zudem liegt dieser zum Teil innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für die Sicherung des Grundwassers“. Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich um Bereiche, welche grundsätzlich der Abwägung zuträglich sind.

Waldmohr stellt ein Grundzentrum i.S.d. Zentralen Orte mit großräumiger Verbindung im Straßennetz dar.

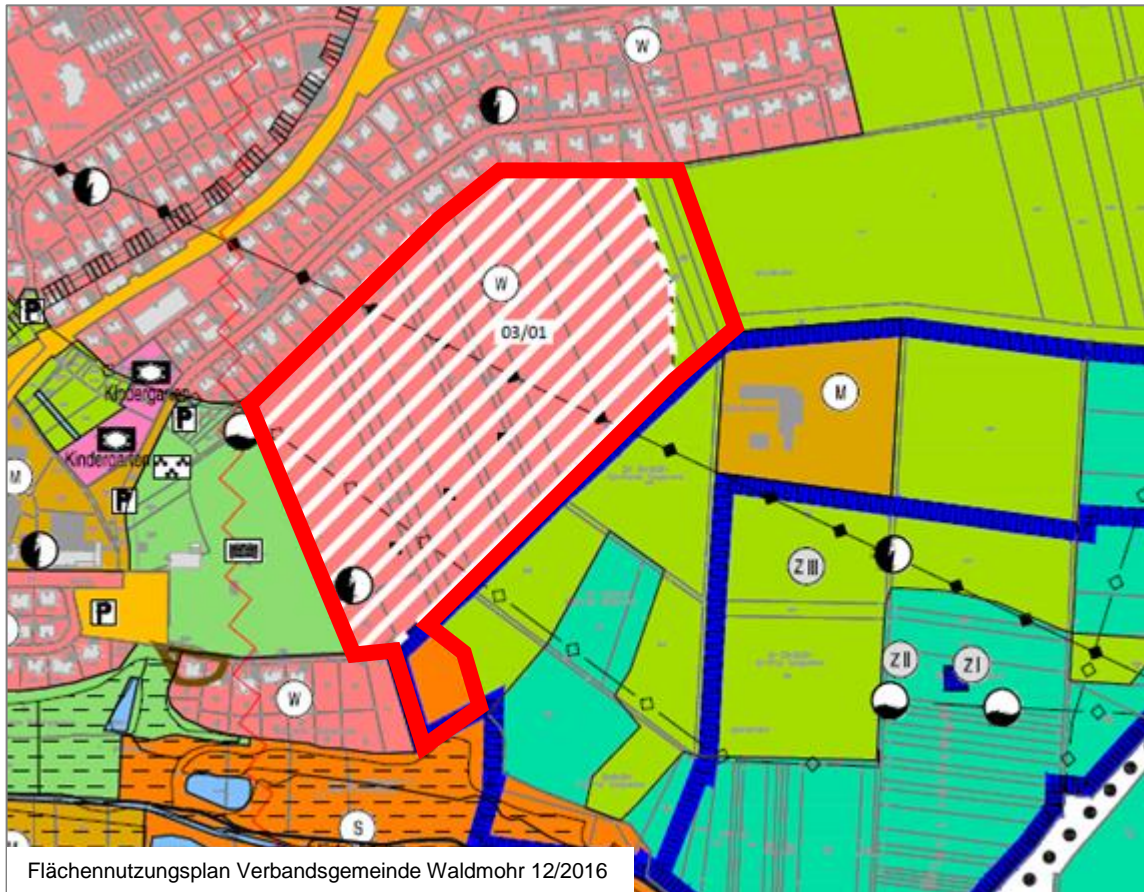


Die **Teilgeltungsbereiche 2 und 3** werden als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Eine raumordnerische Vorgabe im Sinne von Vorrang- oder Vorbehaltsausweisungen erfolgt dadurch nicht. Daher steht der Regionalplan der Ausweisung als externe Ausgleichsflächen nicht entgegen.

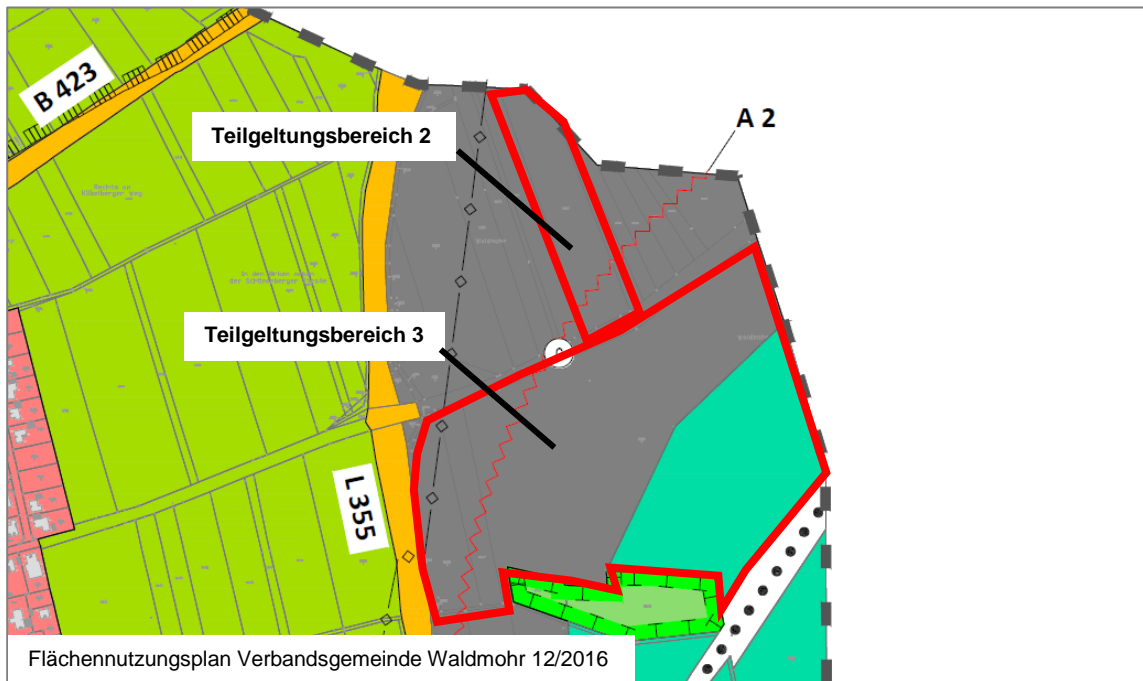
## 2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der alt-Verbandsgemeinde Waldmohr (Stand Dezember 2016) stellt den **Teilgeltungsbereich 1** überwiegend als einen Bereich mit geplanter Flächenausweisung für Wohngebiet dar (siehe nachfolgende Abbildung). Darüber hinaus findet sich im östlichen Randbereich ein Streifen, der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Nach Aussage der Unteren Landesplanungsbehörde wird die gesamte Fläche als geplante Wohnbaufläche betrachtet und wird auch im aktuell in der Planung befindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde *Oberes Glantal* als Wohnbaufläche dargestellt sein. Im südlichen Teilbereich wird eine Fläche als *Sondergebiet Erholung* dargestellt. In diesem Bereich sollen gemäß dem städtebaulichen Konzept Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung untergebracht werden. Die beabsichtigte Erholungsfunktion des gesamten Areals "Bruchwiesen" werden durch die Integration in das Entwässerungskonzept nicht gestört, da es sich in erster Linie um infrastrukturelle Maßnahmen unterhalb der Erdoberfläche handelt. Somit wird der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Innerhalb des Bereichs verlaufen eine oberirdische elektrische Hauptversorgungsleitung sowie eine unterirdische Wasserleitung, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Südlich befinden sich Teilbereiche des Plangebietes innerhalb sowie angrenzend an das Trinkwasserschutzgebiet mit Rechtsverordnung (RVO) „Waldmohr, Tiefbrunnen Öhlbühl“, Schutzzone III (Nr. 400152295) an.



Der **Teilgeltungsbereich 2** ist teilweise und der **Teilgeltungsbereich 3** ist vollständig als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Allerdings wurde mit Aussage der Verwaltung vom 21.04. bestätigt, dass die Ausweisungen für die hier in Rede stehenden Flächen nicht mehr gelten sollen, da im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Gewerblichen Flächen in diesem Bereich entfallen. Somit erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Neuaufstellung.



## **E FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

Nachfolgend werden unterschiedliche fachplanerische Vorgaben für die drei Teilgeltungsbereiche erläutert.

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

Es finden sich keine Natur- und Artenschutzgebiete innerhalb des Plangebietes. Südlich, jedoch außerhalb des Plangebietes liegen mehrere gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sowie der Biotopkomplex „Glanaue und Verlandungszone des Motschmühlensees O Waldmohr“ (BK-6610-0018-2009).

### **2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb dem Trinkwasserschutzgebiet mit Rechtsverordnung (RVO) „Waldmohr, Tiefbrunnen Öhlbühl“, Schutzzone III (Nr. 400152295) an die südliche Plangebietsgrenze an (siehe Abbildung FNP).

Es gilt der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen.

### **3 Altablagerungen/ Altlasten**

Altablagerungen oder Altlasten für das Plangebiet sind nicht bekannt.

### **4 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler**

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen oder kulturhistorischen Fundstellen oder Artefakte bekannt.

## 5 Bestehende Leitungstrassen

Innerhalb des **Teilgeltungsbereiches 1** verlaufen zwei Freileitungen sowie eine Trinkwasserleitung. Die Trinkwasserleitung wird im Zuge der Erschließung umverlegt und die Freileitungen werden in den Boden gelegt.

Innerhalb des **Teilgeltungsbereiches 2** verläuft eine Gashochdruckleitung, deren Schutzvorgaben in der Planung berücksichtigt werden.

## 6 Erschließung

Der **Teilgeltungsbereich 1** ist aktuell über die beiden Wirtschaftswegen aus der Straße „Am Eichweiher“ und „Badstraße“ erschlossen. Zudem kann es über einen Fußweg aus der Badstraße erreicht werden.

## 7 Sonstiges

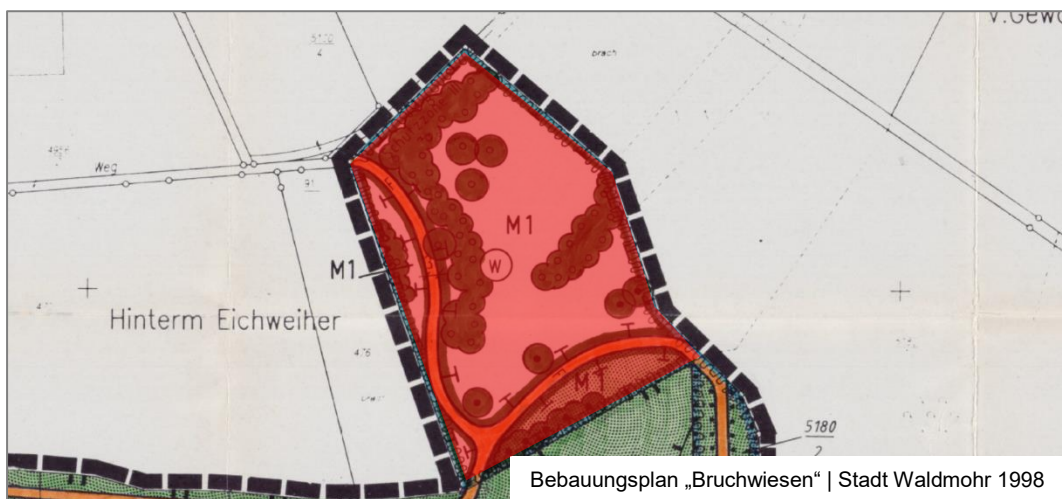
Die **Teilgeltungsbereiche 2 und 3** befinden sich zum Teil innerhalb der Schutzabstandszone der US-Verteidigungsanlage Miesau. Da es sich bei den dort geplanten Maßnahmen allerdings nur um externe Ausgleichsmaßnahmen handelt, ist nicht von einem Konflikt auszugehen.

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

## F ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Das Flurstück 5180/2 ist Teil des Bebauungsplans „Bruchwiesen“ aus dem Jahr 1998 und wurde als Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesen.

Das Flurstück soll nun Bestandteil des Entwässerungskonzeptes des Baugebietes Lauersdell sein. Da jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bruchwiesen“ mit den Anforderungen des Entwässerungskonzeptes nicht kompatibel sind, erfolgt die Aufnahme in den hier in Rede stehenden Geltungsbereich und eine Neuausweisung. Für den Bereich, der durch den hier vorliegenden Bebauungsplan „Lauersdell“ überlagert wird (rot), gelten ausschließlich die dort getroffenen Festsetzungen.



## **G DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT**

Nachfolgend wird die grundsätzliche Planungskonzeption und deren Zielsetzungen erläutert.

### **1 Städtebauliche Zielvorgaben**

Der Bebauungsplan „Lauersdell“ 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 im Baubereich, der sich als ein sehr bedeutender Emittent von klimaschädlichen Gasen darstellt, fördern. Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen sowie auch den Bedürfnissen der künftigen Generationen 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.

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 (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Zur Integration klimaschützender und klimaangepasster Aspekte in die Entwicklung des Baugebietes wurde am 12.06.2018 vom Büro BBP Stadtplanung, Landschaftsplanung gemeinsam mit dem Ingenieurbüro Peschla + Rochmes ein Workshop zum Thema Nachhaltigkeit abgehalten. In diesem wurde als Paradebeispiel das Neubaugebiet Gensingen vorgestellt und es wurden zahlreiche bauleitplanerische Instrumente diskutiert.

Als einzelne Maßnahme ist daraus die Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Energieversorgung des Baugebietes resultiert, welche von den Stadtwerken Homburg gemeinsam mit der Transferstelle Bingen parallel zum Bebauungsplanverfahren läuft.



## 2 Erläuterung der Planung

Auch der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbes zum Baugebiet Lauersdell mit dem Titel „Nachhaltiges Wohnen im Einklang mit Natur und Umwelt“ berücksichtigte bereits offensiv die Integration von städtebaulichen Maßnahmen zur Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung.

Dazu zählt in erster Linie die Integration einer großzügigen zentralen Grünachse, welche zudem seitliche Querverbindungen aufweist. Diese Elemente sind als Multifunktionsflächen angedacht und dienen in erster Linie einer Förderung der mikroklimatischen Situation vor Ort sowie als hochwertiger Naturraum und natürlicher Aufenthalts-, Erholungs- und Kommunikationsflächen für die Bewohner der „Lauersdell“ als auch für die umliegenden Wohngebiete.

Zusätzlich dient die zentrale Ost-West-Achse zur Ableitung von Niederschlagswasser in ein zentrales Retentionsbecken.



Die städtebauliche Struktur wird dabei durch freistehende Einfamilienhäuser dominiert. Zusätzlich ist ein Bereich zur Schaffung eines Angebotes für Mehrgenerationen vorgesehen. In diesem sollen unterschiedliche Generationen, Haushalte und Altersgruppen gemeinsam wohnen. Einzelne Mehrfamilienhäuser finden sich zusätzlich in dem Gebiet wieder.

Ein besonderes Augenmerk lag dabei noch in der möglichst optimalen solaren Ausrichtung der Wohngebäude. Somit soll der freiwilligen Nutzung von Solarenergie ein möglichst hoher Anreiz gegeben werden.

Im Zuge der weiteren Entwicklung des Baugebietes wurde die städtebauliche Struktur aus Gründen des Lärmschutzes gegenüber dem westlich befindlichen Freibad angepasst. Zudem wurden im östlichen Bereich weitere Flächen hinzugefügt. Das nachfolgende Konzept dient als Vorlage für den Bebauungsplan.



### 3 Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Baugebiet wird in erster Linie im Westen über eine neue Straßenanbindung an die Badstraße verkehrlich erschlossen. In diesem Zusammenhang wird am Anknüpfungspunkt zur Badstraße ein neuer Kreisverkehr errichtet. Darüber hinaus erfolgt eine nördliche Anbindung an die Badstraße durch Ausbau des bereits vorhandenen Wirtschaftsweges.

Der Fuß- und Radverkehr wird darüber hinaus zusätzlich über den bestehenden Fußweg im Nordwesten sowie eine Anbindung im Süden erschlossen.

Die Versorgung des Plangebietes mit den notwendigen Infrastrukturen erfolgt durch eine Erweiterung der bestehenden Systeme. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt ebenfalls über einen Anschluss an die bestehenden Systeme. Das Niederschlagswasser wird in der zentralen Ost-West Grünachse kanalisiert und in einem Rückhaltebecken gesammelt. Dieses besitzt einen unterirdischen Anschluss an Flächen in den benachbarten *Bruchwiesen* und werden dort naturnah und gedrosselt den Gewässern und dem

Glan zugeführt. Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit der Böden vor Ort kommt für das Regenwassermanagement hauptsächlich die Rückhaltung mit gedrosseltem Abfluss gemäß der Konzeption des Büro Dumont & Partner zum Einsatz. Soweit möglich erfolgt in Teilbereichen eine oberirdische Versickerung in den geplanten Grünflächen.

## **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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

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 **WA 1** bis **WA 5** vorgenommen.

Für diese Bereich wird ergänzend bestimmt, dass:

- Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind. Sie werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebietes widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die an anderer Stelle im Stadtgebiet besser befriedigt werden können.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Diese Nutzungsarten widersprechen ebenfalls der Eigenart des Gebietes und stellen Anforderungen an ihre Standorte, die an anderer Stelle im Stadtgebiet besser befriedigt werden können. Zudem sind insbesondere Tankstellen gestalterisch nicht in die beabsichtigte Siedlungsstruktur integrierbar und widersprechen mit dem von ihnen erzeugten Verkehrsaufkommen der bewusst verkehrarmen Zielsetzung des Baugebietes. 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 Arbeitstätigkeiten u.a. in der IT- und Kreativbranche fördert. Durch die Regulierung auf die Erdgeschosszone bleibt die Eigenart des Wohngebäudes und somit auch Wohngebietes gewahrt.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß Planeintrag über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhe.

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 der Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Darüber hinaus erfolgen Vorgaben zur Erdgeschossfußbodenhöhe, die über dem Bezugspunkt respektive dem Straßenniveau liegen. Diese Vorgaben sind aufgrund der Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen getroffen, um ein mögliches Eindringen von großen Mengen an Regenwasser bereits in der Planungsphase zu unterbinden. Diese Festsetzung resultiert zudem aus den ganzheitlichen Vorgaben des Entwässerungskonzeptes des Plangebietes.

### 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Baugebieten **WA 1** bis **WA 4** wird die offene Bauweise festgesetzt und zugunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die zu den genannten Gebieten gehörenden überbaubaren Flächen 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.

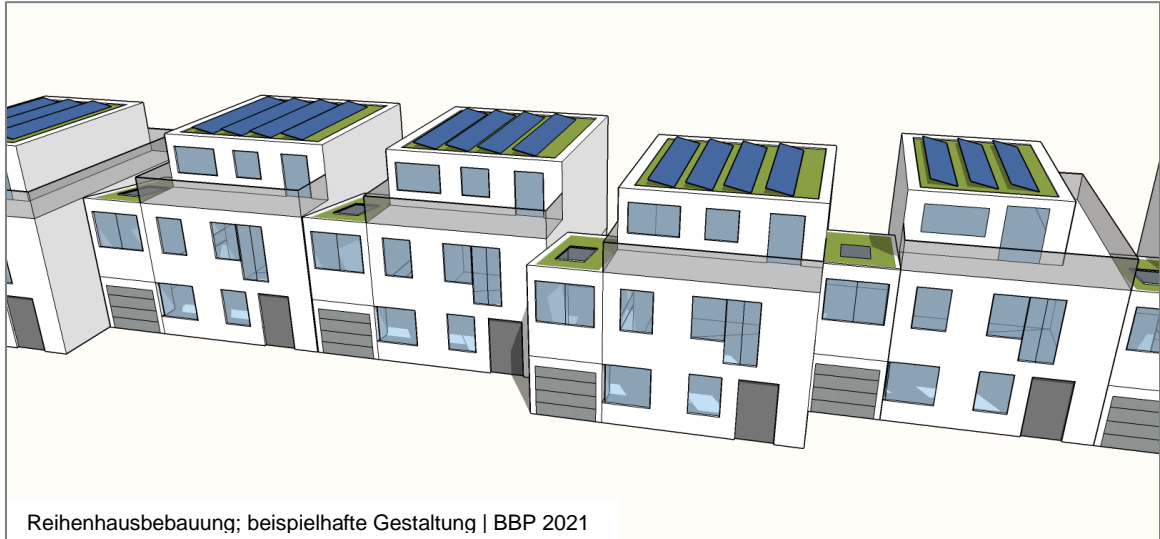
Im Baugebiet **WA 5** wird aus Gründen des Immissionsschutzes des dahinterliegenden Baugebietes eine abweichende Bauweise **a** festgesetzt.

Diese ermöglicht die Bebauung mit zwei unterschiedlichen Bautypologien welche innerhalb eines Baufensters eine durchgehende Front und somit Lärmschutzmaßnahme ergeben. Allerdings ist innerhalb eines Baufensters des WA 5 ausschließlich eine dieser Typologien zulässig. So soll ein Mindestmaß an städtebaulich-gestalterischer Qualität erzielt und möglichen Konflikten im Zuge einer baulichen Entwicklung vorgebeugt werden.

Die **Kettenhausbebauung** als eine der beiden möglichen Bautypologien soll eine Aneinanderreihung von Wohngebäuden und Garagen ermöglichen. Zur Sicherstellung der Effizienz als Lärmschutzwand sind auf die Garagen zusätzlich schallhemmende Fassadenelemente zu errichten. Eine solche Bebauung könnte sich wie folgt darstellen.



Dem gegenüber stellt sich die **Reihenhausbebauung** als eine unmittelbare Abfolge von Hauptgebäuden dar. Dabei ist den Bauherren allerdings frei gestellt, in welcher Form, die Stellplätze nachgewiesen werden. So können diese „klassisch“ vor den Gebäuden untergebracht werden. Der Bebauungsplan lässt allerdings auch eine Unterbringung von Garagen in der Erdgeschosszone zu, wie die nachfolgende Visualisierung darstellt. Somit können die Vorgartenbereiche z.B. begrünt werden und es entstehen insgesamt geringere zusammenhängende versiegelte Flächen.



Reihenhausbebauung; beispielhafte Gestaltung | BBP 2021

Ebenso verdeutlichen beide Visualisierungen, dass ein Vor- und Zurückspringen der Gebäude gemäß Bebauungsplan durchaus erlaubt ist. Damit kann das Straßenbild insbesondere bei längeren geraden Straßenabschnitten gestalterisch aufgewertet und eine angenehme Spannung im Ortsbild erzeugt werden.

Da sich innerhalb des Geltungsbereiches noch Freileitungen der Pfalzwerke AG befinden, ist innerhalb dieser Flächen sowie der Freibereiche zu beiden Seiten eine bauliche Nutzung erst nach Abbau dieser Anlagen zulässig.

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 Bauherren gewahrt bleiben.

#### **Ausschluss von Kellerräumen**

Darüber hinaus ist aufgrund der geologischen Situation durch gutachterliche Aussage bestätigt, dass eine Errichtung von Kellerräumen unzulässig ist. In diesem Zusammenhang besteht unter anderem die Gefahr des Grundwassereintritts.

### **1.4 Flächen für Stellplätze sowie Garagen einschließlich deren Zulässigkeit**

Die Festsetzungen für Stellplätze und Garagen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ und „Zuparken“ der Grundstücke zu verhindern. Darüber hinaus soll mit dem Freihalten des Bereiches vor den Garagen und Carports ein gestalterisch hochwertiger und mit der Wohnnutzung verträglicher Straßenraum entstehen.

### **1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

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. Im Bereich des **WA 5** wird die Anzahl der Wohnung begrenzt, um das Verkehrsaufkommen an dieser Stelle zu reduzieren und somit ein effizienteres Ausnutzen der geringen Baufenstertiefe zu ermöglichen.

### **1.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 9 Nr. 11 BauGB)**

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.

### **1.7 Versorgungsflächen (§ 1 Abs. 9 Nr. 12 BauGB) Zweckbestimmung: Entsäuerungsanlage Waldmohr**

Die dargestellte Fläche wird aktuell bereits als Entsäuerungsanlage genutzt. Diese Nutzung wird hiermit bauleitplanerisch gesichert.

### **1.8 Flächen für Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Die dargestellten Flächen sollen die für die Einrichtung des Nahwärmenetzes und deren Anlagen unterbringen. Um für diese Einrichtungen, welche in erster Linie aus Erdwärmesonden bestehen, ausreichend Flächen sowie eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit sicherzustellen, werden derart weitläufige Flächen ausgewiesen.

Diese dienen neben der planungsrechtlichen Sicherung dieser technischen Anlagen auch dazu, als Verbindungsachsen und Naturräume eine tragende Funktion gemäß der städtebaulichen Konzeption des gesamten Plangebietes zu erfüllen. Sie ermöglichen fußläufige Verbindungen, eine Verbesserung und Aufwertung des Mikroklimas und kreieren Aufenthalts- und Spielräume für die Bewohner sowie Lebensräume Vernetzungsachsen für Flora und Fauna und zur Niederschlagswasserableitung. Um dieser Multifunktionalität gerecht zu werden, sind dort neben Begrünungsmaßnahmen (u.a. Pflanzung heimischer und standortgerechter Laubgehölze) und Fußwegen auch Spielplätze sowie Mulden zur Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

### **1.9 Versorgungsflächen (§ 1 Abs. 9 Nr. 12 BauGB) Zweckbestimmung: Trafostation Freibad**

*Die dargestellte Trafostation wird im Zuge der Erschließungsarbeiten abgebaut.*

### **1.10 Versorgungsflächen (§ 1 Abs. 9 Nr. 12 BauGB) Zweckbestimmung: Trafostation Lauersdell**

Zur elektrischen Versorgung des Baugebietes wird eine neue Trafostation auf dem Areal der Entsäuerungsanlage der VG Oberes Glantal errichtet.

**1.11 Führung von Versorgungsleitungen,  
hier: 20 kV-Freileitung der Pfalzwerke (wird abgebaut) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Entlang der Freileitungen ist ein beidseitiger Streifen von 10,00 m von baulichen Anlagen und Wohnnutzung freizuhalten. Die besagten Freileitungen werden allerdings im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes abgebaut und stellen für das geplante Wohngebiet keine Einschränkungen mehr dar.

**hier: Gashochdruckleitung der Creos GmbH**

Entlang der Freileitungen ist ein beidseitiger Streifen von 3,00 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Da sich die betroffenen Flächen allerdings lediglich innerhalb der externen Ausgleichsfläche befinden, die als extensives Grünland entwickelt werden soll, ist hier nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

**1.12 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Baugebiet sieht in erster Linie vor, dieses nach Möglichkeit an Ort und Stelle, insbesondere auf den Privatgrundstücken, zu halten und zu nutzen, zu versickern bzw. zu verdunsten und erst dann zum zentralen Regenrückhaltebecken hinzuleiten. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird unmittelbar zum Rückhaltebecken geleitet. Die dafür notwendige Fläche und Anlage soll im Zuge einer Integration in die zentrale Grünachse und das Freiraumsystem des Baugebietes nach Möglichkeit durch Bodenmodellierungen und Bepflanzungen grünordnerisch gestaltet und angelegt werden.

**1.13 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Nr. 20 BauGB)**

**Zweckbestimmung:** Ö1 Freizeit- und Erholungsraum

Die in der Planung dargestellten Flächen sind Teil des weiträumigen Freizeit- und Erholungsareals rund um die Bruchwiesen entlang des Glans. Diese Flächen sollen allen Bewohnerinnen und Bewohnern von Waldmohr und insbesondere aus dem hier geplanten Neubaugebiet zur Verfügung stehen.

**Zweckbestimmung:** Ö2 Ortsrandeingrünung

Die Flächen zur Ortsrandeingrünung dienen der Einbindung der durch das Baugebiet erweiterten Siedlungsgrenze in die offene Landschaft. Somit werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nachhaltig unterbunden und darüber hinaus im Übergang zur offenen Landschaft wertvolle Naturräume v.a. für Vögel und Kleinsäuger hergestellt.

**Zweckbestimmung:** Badeplatz/Freibad

Die dargestellten Flächen dienen dem angrenzenden Freibad der Verbandsgemeinde Oberes Glantal als Liege- und Freifläche.

**1.14 Flächen und Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, Zweckbestimmung: Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die festgesetzten Maßnahmen entsprechen den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung zum Schutz des Baugebietes vor schädlichen Immissionen. Durch die hohe Lärmbelastung des benachbarten Freibades sind die im Plan enthaltenen Maßnahmen

notwendig. Zum Schutz von Vögeln durch möglichen Vogelschlag an Fassadenelementen ist zudem festgesetzt, dass derartige Bauelemente durch ihre Ausgestaltung Vogelschlag unterbinden sollen.

#### **1.15 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 a BauGB)**

##### **Maßnahmen im Teilgeltungsbereich 1**

##### **Maßnahme M 1 - Begrünung und naturnahe Gestaltung des Lärmschutzwalls**

Der Lärmschutzwall ist als technisches Bauwerk notwendig, um die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zur Entwicklung des Wohngebietes einzuhalten. Dennoch soll dieser aus gestalterischen und kleinklimatischen Gründen sowie zur Förderung der Biodiversität mit Bepflanzungen ausgestaltet und somit in das Gesamtkonzept der Planung integriert werden. Der bereits vorhandene Gehölzstreifen ist als Abgrenzung zum Schwimmbadgelände und als Lebensraum zu erhalten.

##### **Maßnahme M 2 - Begrünung und naturnahe Gestaltung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das Regenrückhaltebecken stellt ebenfalls eine technisch notwendige Anlage zur Entwicklung des Baugebietes und dem Umgang mit zunehmenden Starkregenereignissen aufgrund der Auswirkungen der Klimakrise dar. Dennoch soll auch diese Anlage in das grüngestalterische Gesamtkonzept mit den getroffenen Festsetzungen integriert werden. Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass die Fläche am Ende des zentralen Ost-West Grünzuges liegt und sich in diesen einfügen soll.

##### **Maßnahme M 3 - Eingrünung zur freien Landschaft Süd / Ost**

Die Maßnahme dient der Einbindung der durch das Baugebiet erweiterten Siedlungsgrenze in die offene Landschaft. Somit werden eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nachhaltig unterbunden und darüber hinaus im Übergang zur offenen Landschaft wertvolle Naturräume v.a. für Vögel und Kleinsäuger errichtet.

##### **Maßnahme M 4 - Durchgrünung des Plangebietes**

Die Durchgrünung des gesamten Plangebietes mit den verschiedenen Achsen stellt den zentralen Aspekt des Grünkonzeptes und der insgesamt nachhaltigen und klimaangepassten Zielsetzung des Baugebietes dar. Mit den hierfür festgesetzten Maßnahmen ist beabsichtigt, diese Grünräume als hochwertige Freiräume auszubilden und ein Stück Natur in das Baugebiet hereinzuholen. Dies wird sich positiv in einem verbesserten Mikroklima besonders in den Sommermonaten, einer Förderung der Biodiversität und Stärkung des Artenreichtums sowie einer insgesamt hochwertigen Grundatmosphäre widerspiegeln.

##### **Maßnahme M 5 - Eingrünung nach Norden**

Die Maßnahme dient der Eingrünung des Plangebietes nach Norden. Durch die geplanten Anpflanzungen entsteht eine weitere, das Ortsbild aufwertende und eine Verbindung zwischen der bereits vorhandenen Bebauung sowie der geplanten Bebauung schaf-



fende Grünachse innerhalb des Plangebietes, die des Weiteren auch Funktionen bezüglich des Mikroklimas sowie des Artenschutzes (Nahrungs- und Lebensraum, Vernetzungssachse) übernimmt.

### **Maßnahme M 6 (M 6a bis M 6c) - Erholungsgebiet Bruchwiesen**

Die Fläche ist bereits Teil des Bebauungsplans „Erholungsgebiet Bruchwiesen“. Die im Rahmen dieses Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen werden in den hier in Rede stehenden Bebauungsplan übernommen und durch weitere Festsetzungen zur Herstellung der im Rahmen der Entwässerungsplanung erforderlichen Flächen und deren naturnahe Gestaltung ergänzt.

Vorhandene Gehölzstrukturen sind dabei zu erhalten und zu schützen.

### **Gestaltung der Baugrundstücke**

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.

### **Begrünung der Stellplatzflächen**

Nicht überdachte Stellplatzflächen stellen aufgrund des häufig sehr hohen Versiegelungsgrades kleinklimatisch hoch wirksame Flächen dar. Diese heizen sich insbesondere in den Sommermonaten enorm auf und erhöhen unmittelbar die Oberflächen- und Umgebungstemperatur in erheblichem Maße. Zudem stellen Stellplätze im Verkehrsraum gemeinsam mit Fuß-, Rad- und Straßenflächen zusammenhängende Flächen dar, deren klimatische Effekte sich enorm kumulieren können und somit negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung haben können. Aus diesem Grund sowie aus gestalterischen Gründen und zur Förderung der Biodiversität auch im Straßenraum werden entsprechende Pflanzfestsetzungen vorgenommen.

### **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Eine zunehmende „Verschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden speziell in besiedelten Gebieten durch künstliche Beleuchtung, die nicht nur auf den Boden, sondern auch in den Nachthimmel hinausstrahlt, hat nachweislich negative Auswirkungen auf die Entwicklung und das Verhalten von Flora und Fauna. Um dem entgegenzuwirken und ein zusätzliches Abstrahlen von künstlichem Licht über den Horizontbereich hinaus zu unterbinden sind Leuchtmittel im Außenbereich, welche zur Seite oder in den Nachthimmel abstrahlen, nicht zulässig (ULR=0). Zudem ist die Lichtfarbe auf warmweiße bis neutrale Töne zu beschränken.

## **Dachbegrünung**

Sollten sich Bauherren zur Errichtung eines Daches mit einer Neigung von bis zu 10° entscheiden, so ist diese Fläche mindestens extensiv zu begrünen. Aufgrund der nicht fest reglementierten Dachform greift diese Festsetzung nur bei entsprechender Dachform. Begrünte Dächer führen nachweislich zu einem verbesserten Kleinklima, fördern die Biodiversität und 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.

## **Maßnahmen in den Teilgeltungsbereichen 2 und 3**

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der langfristigen Umwandlung der beiden Teilgeltungsbereiche in einen möglichst naturnahen Zustand der bestehenden forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen sowie der Ackerflächen. Somit wird nicht nur eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch das Baugebiet entstehen, sichergestellt, sondern auch ein dauerhafter Beitrag zum Natur- und Umweltschutz geleistet. Insbesondere die „Überlassung“ der Waldflächen in eine natürliche Sukzession können einen vielseitigen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung leisten.

### **1.16 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB)**

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 sind aufgrund der Größe des Eingriffes zudem externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

### **1.17 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

#### **hier: Stellplätze**

Um eine Bündelung des ruhenden Verkehrsaufkommens im nördlichen „Eingangsbereich“ des Baugebietes sicherzustellen und diesen zudem möglichst aus dem Sichtfeld des Straßenraumes zu entziehen, wird dem nördlichen Gebiet WA 2 ein gemeinschaftlicher Stellplatz zugewiesen.

## **2 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 den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur:

- äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere im Bereich der Dachgestaltung und der Fassaden,
- zu Werbeanlagen,

- zu Einfriedungen und deren Erscheinungsbild,
- zur Gestaltung von Müllbehältern und Abfallsammelplätzen
- sowie zur Zahl der notwendigen Stellplätze.

### **3 Nachrichtliche Übernahme anderweitiger Festsetzungen/ Verordnungen**

#### **Wasserschutzgebiet Zone III (§ 52 WHG)**

Innerhalb der im Plangebiet dargestellten Bereiche sind die Vorgaben des § 52 WHG sowie der zuständigen Behörden zu berücksichtigen.

### **4 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. Ebenso finden sich in diesem Kapitel Hinweise zu gesetzlichen Vorgaben, die bei der Umsetzung der Planung zwingend zu berücksichtigen sind.

## **I WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

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

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes. Durch den generellen Ausschluss von mit dem Gebiet nicht verträglichen Nutzungen werden zudem Beeinträchtigungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch der angrenzenden Nutzungen im Wesentlichen unterbunden. Weiterhin trägt das Plangebiet in seiner hier vorliegenden Konzeption zu einer möglichst guten Belichtung und Durchlüftung zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

### **2 Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB)**

Die hier vorliegende Planung ermöglicht die Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnquartiers, das rund 100 Wohneinheiten schafft. Grundsätzlich liegt dabei die Zielsetzung auf der Schaffung einer heterogenen Bewohnerstruktur. Entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept werden unterschiedliche Wohnformen und Bautypologien mäßig angesprochen und dementsprechend durch Festsetzungen gefördert. Der Fokus der Entwicklung liegt auf der Förderung von freistehenden Einfamilienhäusern und den damit einhergehenden Ansprüchen in Bezug auf Grundstücksgröße und Zuschnitt.

Unterschiedliche Einkommens- und Haushaltsstrukturen sowie demographische Gruppen werden durch die Verfügbarkeit von kleineren Gebäudeeinheiten sowie Mehrfamilienhäuser und das konzeptionell angedachte Mehrgenerationenwohnen angesprochen.

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

Die Planung sieht einen Eingriff in das bestehende Orts- und Landschaftsbild vor. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch ein Wohngebiet mit hohem Grünanteil ersetzt. Dies hat zur Folge, dass sich der bisherige Stadtrand nach Osten verschiebt.

Aufgrund der grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Einbindung in die umgebende Landschaft, wird der Eingriff in das Landschaftsbild allerdings als verträglich eingestuft.

Durch die Regulierung der Gestaltungsvorgaben, welche den künftigen Bauherren dennoch zahlreiche Freiheiten einräumen, besteht die Möglichkeit, das bisherige Ortsbild modern nach aktuellem Zeitgeist in einer Weise fortzuführen, welche dennoch der in Waldmohr anzutreffenden Baustruktur entspricht.

### **4 Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Klimaanpassung und des Klimaschutzes sowie der Nutzung erneuerbarer Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Durch die Entwicklung des Baugebietes ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen.

Zwar finden sich aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Intensivnutzung keine artenschutzrechtlich hochbedeutsamen Flächen, jedoch führt die Planung zur großflächigen Versiegelung vormals unversiegelter Flächen. Dies führt zu erheblichen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt innerhalb des Plangebietes. Neben dem Verlust natürlicher Bodenverhältnisse führt die Versiegelung weiterhin zu einer Reduzierung der Flächen zur Oberflächenversickerung sowie zu einer deutlich höheren thermischen Belastung.

Um diese negativen Effekte zu mindern bzw. auszugleichen, sieht die Planung die Integration und Berücksichtigung v.a. klimaanpassender Maßnahmen vor, die jedoch gleichzeitig auch im Hinblick auf die Schutzgüter Ortsbild sowie Arten- und Biotopschutz bedeutende Funktionen übernehmen.

Weiterhin stehen eine energieeffiziente Bauweise und die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien für Wärme im Fokus der Entwicklung des Baugebietes. Dies zeigt, dass im Einklang mit einer für die städtebauliche Ordnung der Stadt notwendigen Entwicklung das Bestreben besteht, die erzeugten Auswirkungen auf die Umwelt und insbesondere auf klimatische Aspekte sowie der Energieversorgung so gut als möglich zu reduzieren und zu kompensieren.

Weitere Aussagen zu Belangen des Umweltschutzes sind dem Umweltbericht als eigenständiger Teil B der Begründung zu entnehmen.

### **5 Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)**

Mit der Entwicklung des Baugebietes wird in erster Linie die Anzahl der Wohnbevölkerung in Waldmohr aktiv gefördert und es ist davon auszugehen, dass diese damit signifikant steigt. Dadurch wird die Verfügbarkeit von Arbeitnehmern in der Stadt selbst un-

mittelbar gefördert, was sich auch positiv in der Wirtschaftsstruktur auswirken kann. Zudem wird durch die Öffnung der Klausel zur Errichtung nicht störender Gewerbebetriebe in der Erdgeschosszone insbesondere den aktuell sich wandelnden Arbeitsansprüchen Rechnung getragen.

Somit erhalten die Bewohner vermehrt die Möglichkeit, insbesondere Bürotätigkeiten z.B. im Bereich des Kreativgewerbes (Design, Architektur etc.) sowie der IT-Branche mit der Wohnnutzung zu kombinieren. Dies stärkt insgesamt den Wirtschaftsstandort Waldmohr auch außerhalb der „klassischen“ Gewerbeentwicklung und sichert eine zukunftsfähige Entwicklung, die insbesondere durch die Corona-Pandemie und deren Digitalisierungseffekte enorm beschleunigt wurde.

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

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Strom, Trink- sowie Schmutzwasser und Breitband ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Mit der Entwicklung des Baugebietes ist von einer deutlichen Mehrbelastung des bestehenden Kanalnetzes auszugehen, welche allerdings übernommen werden kann. Durch die Auswirkungen der teilweisen Versiegelung des Plangebietes ist mit einer Zunahme des Oberflächenabflusses insbesondere aufgrund der öffentlichen Verkehrsflächen zu rechnen. Das Konzept sieht eine Rückhaltung und Ableitung vor. Zusätzlich soll der Abfluss auf den privaten Flächen durch Begrünung gering geneigter Dachflächen so weit als möglich reduziert werden.

Demnach sieht die Planung eine weitestgehende Minimierung der zusätzlichen Auswirkungen bzgl. der Entsorgung des Gebietes vor.

## **7 Belange der Mobilität (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Durch die Entwicklung des hier vorliegenden Baugebietes ist mit einer deutlichen Zunahme des An- und Abgangsverkehrs mit privaten Kfz insbesondere in den Morgen- und Abendstunden im Plangebiet selbst und dessen Umgebung zu rechnen.

Eine nachhaltige Entwicklung der individuellen Mobilität mit einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens insbesondere für Fahrten innerhalb des Stadtgebietes könnte durch das Einrichten von z.B. Mobilitätsstationen (z.B. Bike-Sharing) und Ladepunkten für Elektro-Fahrzeuge sowie Car-Sharing Angeboten gefördert werden. Der Bebauungsplan lässt eine solche Entwicklung zu. Diese könnte insbesondere an dem festgesetzten öffentlichen Stellplatz stattfinden.

Darüber hinaus wäre eine Aufwertung des ÖPNV Angebotes insbesondere zur schnellen Erreichbarkeit der Bahnstrecke Saarbrücken – Kaiserslautern – Mannheim erstrebenswert, da mit Entwicklung des Baugebietes sowie der allgemeinen Veränderung des Mobilitätsverhaltens höchstwahrscheinlich auch die Zahl der Personen steigen wird, welche diese Form Fortbewegung und die Nutzung des ÖPNV insgesamt sehr begrüßen. Allerdings bestehen zur Zeit der Planentwicklung diese Rahmenbedingungen noch nicht und daher wird die von der Stadt vorgegebene Mobilitätsstrategie umgesetzt.

## **J PLANVERWIRKLICHUNG**

### **1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans**

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse sowie der bereits getroffenen vertraglichen Regelungen ist nach aktuellem Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht angedacht. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **2 Kosten der Bauleitplanung**

Die Bauleitplanung ist hoheitliche Aufgabe einer Kommune. Über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Kommune hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.

#### **Anlagen**

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Lauersdell“, Firu Gfl, Kaiserslautern, Februar 2023
- Untersuchungsbericht Nr. 1 zur Versickerungsfähigkeit, ELS, Heusweiler-Holz, Oktober 2019
- Aktenvermerk zur Bebauung mit Kellern, ELS, Heusweiler-Holz, April 2021
- Untersuchungsbericht Nr. 2 zur Versickerungsfähigkeit, ELS, Heusweiler-Holz, Oktober 2021