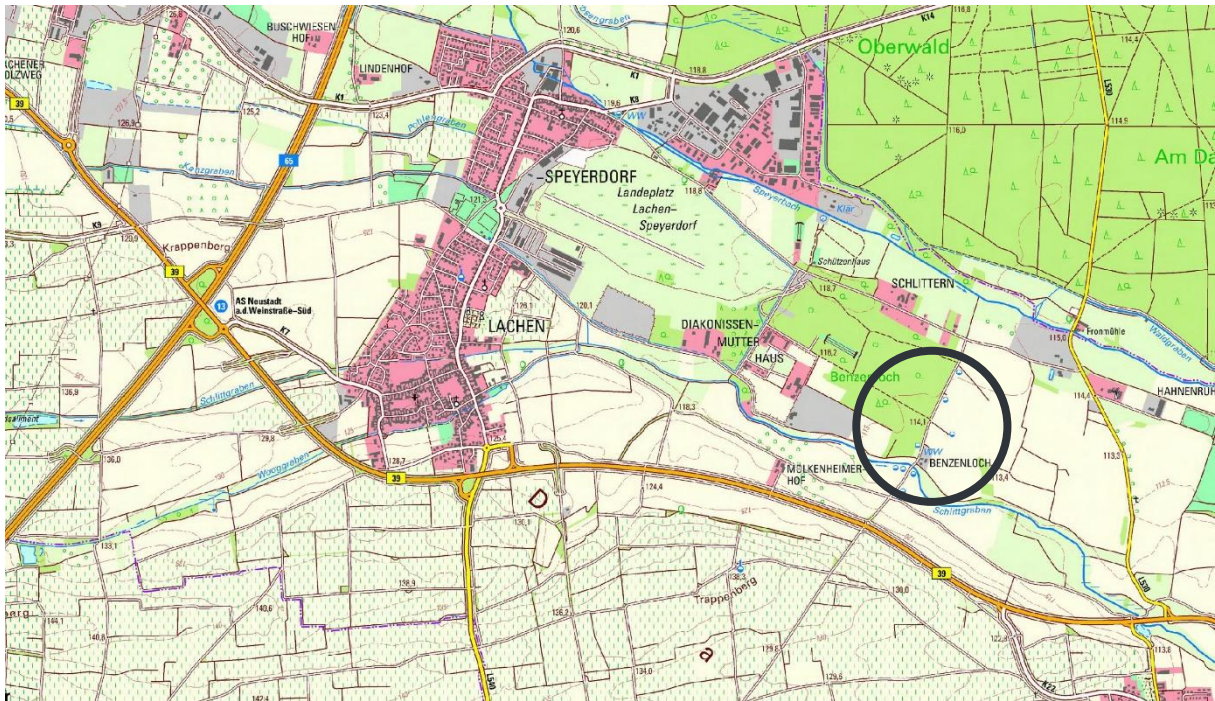




NEUSTADT
an der **Weinstraße**



Bebauungsplan | Entwurf

„Photovoltaikanlagen Benzenloch“

In den Ortsbezirken Duttweiler, Geinsheim und Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG

STAND: 26.06.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
1.1	Lage des Plangebiets.....	5
1.2	Geltungsbereich.....	5
2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
3	Ziele der Planung	8
4	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung	9
4.1	Topografie.....	9
4.2	Nutzungen und städtebauliche Situation.....	9
4.3	Gewässer	9
4.4	Verkehrliche Erschließung	9
4.5	Technische Infrastruktur	9
4.6	Eigentumsverhältnisse	10
5	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	11
5.1	LEP IV / Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	11
5.2	Flächennutzungsplan	11
5.3	Bestehendes Planungsrecht.....	13
5.4	Fachplanungen	13
5.4.1	FFH- Und Vogelschutzgebiete	13
5.4.2	Naturschutzgebiete.....	14
5.4.3	Gesetzlich geschützte Biotope	14
5.4.4	Kompensationsflächen anderer Eingriffsverfahren.....	15
5.5	Angewendetes Verfahren	16
6	Städtebauliches Konzept	17
6.1	Ziel und Zweck der Planung	17
6.2	Bebauungskonzept	17
6.3	Verkehrliche Erschließung	18
7	Begründung der Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften	20
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)	20
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)	20
7.4	Führung von Oberirdischen und Unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	21
7.5	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	21
7.6	Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)	21
7.7	Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	22

7.8	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO RLP).....	23
8	Umweltbericht	24
9	Auswirkungen der Planung	25
9.1	Planungsbezogene Untersuchungen und Konzepte	25
9.2	Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	25
9.3	Kosten und Finanzierung	25
9.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen, Konzeptalternativen).....	26
10	Städtebauliche Kenndaten (Flächenbilanzierung)	27
11	Gesetzesgrundlagen und Literaturverzeichnis	28

Abkürzungsverzeichnis

BPlan	Bebauungsplan
ERP	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
FNP	Flächennutzungsplan
GNOR	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.
LEP IV	Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz
RLP	Rheinland-Pfalz
SGD	Struktur- und Genehmigungsdirektion
SWN	Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH
PV	Photovoltaik

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereichen	5
Abbildung 2: Geltungsbereichsabgrenzung	6
Abbildung 3: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan (2005) mit Plangebiet.....	12
Abbildung 4: Auszug Entwurf Flächennutzungsplan 2040 (in Aufstellung befindlich)	12
Abbildung 5: Lage und Abgrenzung der Natura-2000-Gebiete.....	13
Abbildung 6: Lage und Abgrenzung der Schutzgebiete	14
Abbildung 7: Gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des B-Plans „Photovoltaikanlagen Benzenloch“	15
Abbildung 8: Lage der Kompensationsfläche.....	15
Abbildung 9: Belegungsentwurf Stadtwerke Neustadt GmbH.....	17
Abbildung 10: Geplanter Trassenverlauf zur Netzanbindung	18

1 LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Stadt Neustadt an der Weinstraße auf den drei Gemarkungen Duttweiler, Geinsheim und Lachen-Speyerdorf außerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt drei Teilgeltungsbereiche. Die Nummerierung der Flächen 5, 7 und 8 resultiert aus den für das Zielabweichungsverfahren eingereichten Unterlagen, die, um die Konformität zu wahren, ebenfalls im vorliegenden Bebauungsplan (B-Plan) beibehalten wurden.

Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereichen



Quelle: Geoportal RLP, Eigene Darstellung, 2025.

Die westliche Teilfläche (Teilfläche 5) wird im Norden und Osten durch bewaldete Flächen begrenzt. Entlang der südlichen Grenze verläuft ein Wirtschaftsweg. Westlich schließen sich durch einen Gartenbaubetrieb bewirtschaftete Flächen an. Die zentrale Teilfläche (Teilfläche 7) wird westlich durch angrenzende Waldflächen begrenzt. Nördlich und östlich befinden sich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen. Angrenzend an den südöstlichen Bereich der zentralen Teilfläche befindet sich ein Wasserwerk der Gemeindewerke Haßloch. Die östliche Teilfläche (Teilfläche 8) wird im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt sowie durch einen östlich verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen.

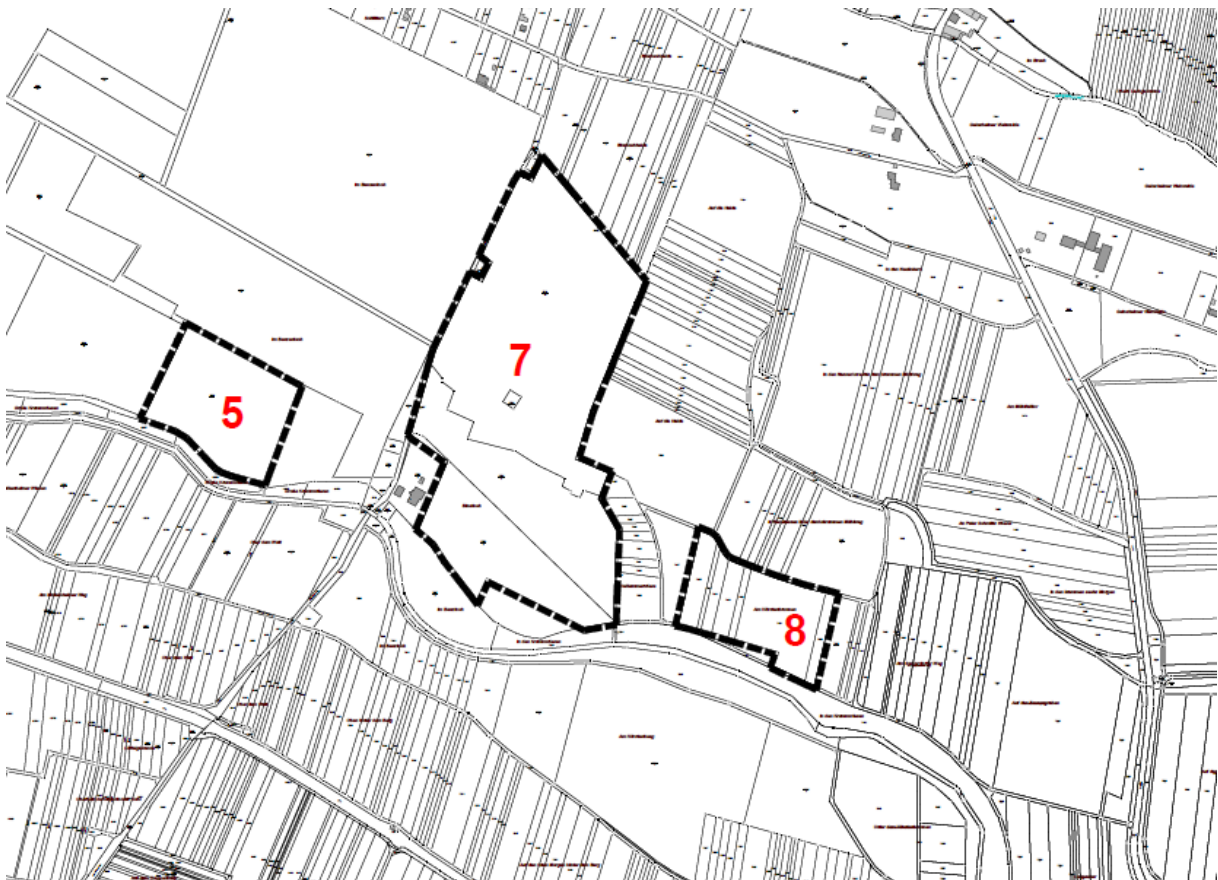
1.2 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum B-Plan und umfasst eine Gesamtfläche von rd. 24 ha.

Im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf (Teilfläche 5) umfasst dieser anteilig das Flst.-Nr. 9634/30. Im Ortsbezirk Duttweiler (Teilfläche 7) umfasst der Geltungsbereich vollständig die Flst.-Nr. 2792/3, 2793/11 (Tiefbrunnen) und 2793/14 sowie teilweise das Flurstück mit der Nummer 2792/4. Flurstück 2793/11 (Tiefbrunnen) auf der Gemarkung Duttweiler liegt zwar innerhalb des Geltungsbereichs, jedoch nicht innerhalb der Baugrenze. Durch seine Ausweisung als Wasserschutzgebiet Benzenloch Zone I ist der Bereich von einer Bebauung ausgenommen.

Im Ortsbezirk Geinsheim (Teilfläche 8) umfasst der Geltungsbereich vollständig die Flst.-Nr. 7426 und 7420 sowie anteilig die Flst.-Nr. 7425, 7424, 7423, 7422 und 7421. Die Abgrenzung der Geltungsbereiche auf Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters (ALKIS) kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Abbildung 2: Geltungsbereichsabgrenzung



Quelle: Stadt Neustadt an der Weinstraße, Eigene Darstellung 2025

Zwischen dem Abschluss der frühzeitigen Beteiligung zum B-Planverfahren gem. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB und der anschließenden förmlichen Beteiligung wurde der Geltungsbereich des B-Plans um die Flächen, auf die der Projektträger Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH (SWN) keinen Zugriff erlangen konnte, verkleinert.

2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Das Erfordernis zur Planaufstellung ergibt sich aus der städtebaulichen Notwendigkeit, die angestrebte Energiewende zu vollziehen. In diesem Zusammenhang erfolgt die notwendige Bereitstellung von Flächen zur Nutzung erneuerbarer Energien, die i.S. der geordneten städtebaulichen Entwicklung und den sonstigen planungsrelevanten öffentlichen und privaten Belangen in einer verträglichen Lage ausgewiesen wird.

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels, den Klimazielen des Bundes und der Länder sowie einer stärkeren Unabhängigkeit von anderen Ländern in Bezug auf die Versorgungssicherheit ist der Ausbau erneuerbarer Energien eine Aufgabe von überragendem öffentlichem Interesse geworden. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, beabsichtigt die SWN, eine Photovoltaik (PV)-Freiflächenanlage zu errichten. Für die Planung ist eine Fläche nördlich der Bundesstraße B 39 und östlich des Ortsteils Lachen-Speyerdorf vorgesehen.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) 2040 hat die Stadt Neustadt an der Weinstraße bereits ihren Willen zum Ausdruck gebracht, den Ausbau erneuerbarer Energien zu forcieren. Da PV-Freiflächenanlagen (mit Ausnahme eines 200 m Abstandes zu Autobahnen und mehrgleisigen Schienenwegen) keine privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB darstellen, ist die Notwendigkeit zur Aufstellung eines B-Plans gegeben.

3 ZIELE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die bauplanungsrechtliche Vorbereitung der genannten Flächen zu Errichtung einer PV-Freiflächenanlage im Außenbereich der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Damit folgt die Stadt Neustadt an der Weinstraße dem planerischen Gebot aus § 1 Abs. 5 BauGB, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, zu gewährleisten.

Auf den in Rede stehenden Flächen ist auf insgesamt rd. 24 ha die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage mit einer Leistung von ca. 26 MWp geplant. Der gesamte Solarstrom soll in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Hierfür werden insgesamt drei Teilgeltungsbereiche ausgewiesen, unter der Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Belange.

4 AUSGANGSSITUATION UND BESTANDSBESCHREIBUNG

4.1 Topografie

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft das Geländeniveau ohne starkes Gefälle. Es handelt sich um ebene Flächen im Außenbereich der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Innerhalb der Teilfläche 7, zwischen SO 2 und SO 3 sowie zwischen SO 3 und SO 4.1 / SO 4.2 verlaufen zwei Gräben in Ost-West-Richtung zur Entwässerung.

4.2 Nutzungen und städtebauliche Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um unversiegelte Flächen, die vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden (Ackerfläche/Grünland). Das Gelände ist weitestgehend eben und ungegliedert. Im zentralen Bereich der mittleren Fläche (Teilfläche 7) befindet sich ein Tiefbrunnen zur Wassergewinnung. Diese Fläche wird aus der Flächenkulisse des Sondergebiets herausgenommen.

Innerhalb der geplanten PV-Fläche (Teilfläche 7) befindet sich zudem die Kompensationsfläche KOM-1644403900178 für das Eingriffsverfahren EIV-1620052146319 - BP Sportpark Lilienthal. Als konkrete Maßnahmenbezeichnung wurde im B-Plan „Sportpark Lilienthal“ die Umwandlung von Ackerland in eine Schafweide festgesetzt.

4.3 Gewässer

Südlich des Geltungsbereichs verläuft der Hörstengraben (Gewässer 3. Ordnung). Neben dem Hörstengraben befinden sich im Plangebiet mehrere Entwässerungsgräben als Oberflächengewässer. Diese sind nur zeitweise wasserführend.

Die Vorhabenfläche überschneidet sich mit dem Trinkwasserschutzgebiet 404305260 „Benzenloch im Festsetzungsverfahren“ (Zone I, II und III A und B).

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die einzelnen Teilflächen des B-Plans werden hauptsächlich über angrenzende Wirtschaftswege erschlossen, die im Wesentlichen der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dienen, aber auch durch Fußgänger und Radfahrer zur Naherholung genutzt werden. Das im Südosten der Teilfläche 7 angrenzende Wasserwerk der Gemeindewerke Haßloch kann weiterhin aus Richtung der Flugplatzstraße im Westen oder durch den Binslocher Weg im Süden aus Richtung B 39 erschlossen werden. Für die geplante PV-Nutzung ist eine innere verkehrliche Erschließung nur in sehr begrenztem Umfang nötig.

4.5 Technische Infrastruktur

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung der Fläche durch eine PV-Freiflächenanlage wird eine Anbindung an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen als nicht notwendig erachtet, da eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Gebiet selbst erfolgt. Für die geplanten Nebenanlagen auf den einzelnen Teilflächen i.S.v. Transformatorengebäuden ist ebenfalls keine Ver- bzw. Entsorgung von Wasser bzw. Abwasser erforderlich.

Für die Einspeisung ins lokale Versorgungsnetz ist die Herstellung einer Leitungstrasse in westlicher Richtung notwendig (siehe Kap. 6.2)

4.6 Eigentumsverhältnisse

Die Teilflächen 5 und 7 befinden sich in städtischem Besitz. Die einzelnen Flurstücke der östlichen Teilfläche 8 befinden sich in Privateigentum und sind durch Pachtverträge vertraglich gesichert.

Zur Gewährleistung einer im Textteil festgesetzten Kompensationsmaßnahme (K01 = Optimierung von Bruthabitaten für Feldbrüter) wurde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags das in Privatbesitz befindliche Flurstück (Flst.-Nr. 7693, Gemarkung Geinsheim) gesichert. Die Umsetzung der Maßnahme ist Vertragsgegenstand. Für die Umsetzung einer weiteren vorgesehenen Kompensationsmaßnahme (K05 = Aufwertung von Kiebitz Bruthabitaten in der Ganerb) werden außerhalb des Stadtgebiets der Stadt Neustadt an der Weinstraße Maßnahmen zur Unterstützung des Kiebitzschutzprogramms in Zusammenarbeit mit der Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V. (GNOR e.V.) erarbeitet.

5 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 LEP IV / Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ist das rahmensetzende und Fachplanungen integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes Rheinland-Pfalz. Das LEP IV ist seit dem 25.11.2008 rechtsverbindlich und wurde durch vier Teilfortschreibungen aktualisiert. Die letzte Teilfortschreibung wurde zum 30.01.2023 rechtskräftig und umfasst das Kapitel 5.2 Energieversorgung mit einem neuen Leitbild sowie Anpassungen von Kapitel 5.2.1 Erneuerbare Energien. Ziel ist, unter Beachtung der energiepolitischen Ziele des Landes und des neuen Leitbildes, den Ausbau der erneuerbaren Energien zu forcieren.

Für PV-Freiflächenanlagen sollen mehr Flächen über die Regionalplanung zur Verfügung gestellt werden, wobei bereits vorbelastete Flächen und Flächen entlang linienhafter Infrastruktur (Bahntrassen, Fernstraßen) beispielhaft genannt werden. Die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen (insbesondere Ackerflächen) soll von den Ertragsmesszahlen der Böden abhängig gemacht werden.

Das neue Ziel 166 b und der ergänzte Grundsatz 166 c lauten:

„Z 166 b“

In den Regionalplänen sind zumindest Vorbehaltsgebiete für Freiflächen-Photovoltaikanlagen, insbesondere entlang linienförmiger Infrastrukturtrassen, auszuweisen.

„G 166 c“

Durch ein regionales und landesweites Monitoring soll die Überplanung und Nutzung von Ackerflächen für den Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen beobachtet werden.“

Das Vorhaben gewährleistet grundsätzlich eine sichere, kostengünstige, umweltverträgliche und ressourcenschonende Energieversorgung und steht somit den Grundsätzen zur Nutzung erneuerbaren Energien des ERP Rhein-Neckar nicht entgegen. Der geplante Standort der PV-Freiflächenanlage liegt jedoch in einem Bereich, der durch mehrere Ziele der Regionalplanung tangiert wird.

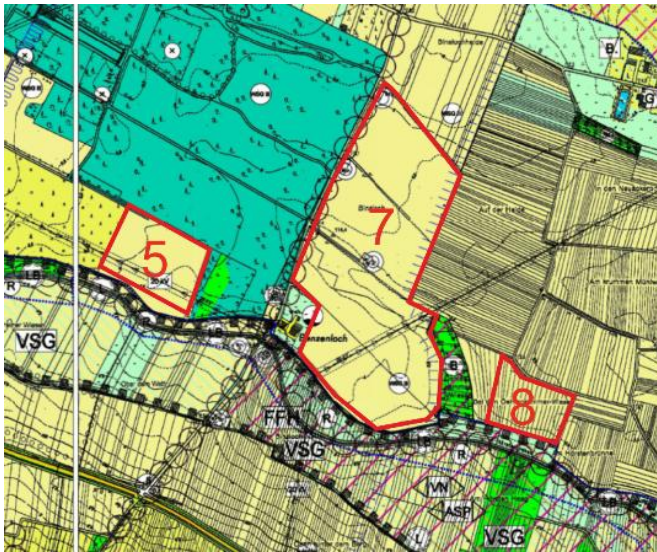
Der nördliche Bereich der Teilfläche 7 liegt innerhalb eines Vorranggebietes für den Grundwasserschutz. Des Weiteren liegen die Teilflächen 5, 7 (südlicher Teil) und 8 innerhalb eines Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege. Darüber hinaus sind diese Flächen auch als Teil eines Regionalen Grünzugs ausgewiesen.

Aufgrund der berührten Ziele des ERP Rhein-Neckar wurde seitens der Stadtwerke Neustadt GmbH als Projektierer ein Antrag auf Abweichung der Ziele bei der Oberen Landesplanungsbehörde (SGD) eingereicht. Dieser wurde mit Bescheid vom 24.06.2025 positiv beschieden.

5.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2005 werden die Teilflächen 5, 7 und 8 als landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) dargestellt. Im Osten der Teilfläche 7 wird ein Fließgewässer dargestellt. Die Teilfläche 7 liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Benzenloch (WSG II). Der innerhalb der Teilfläche 7 liegende Tiefbrunnen ist Teil des Wasserschutzgebietes (WSG) der Zone I.

Abbildung 3: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan (2005) mit Plangebiet

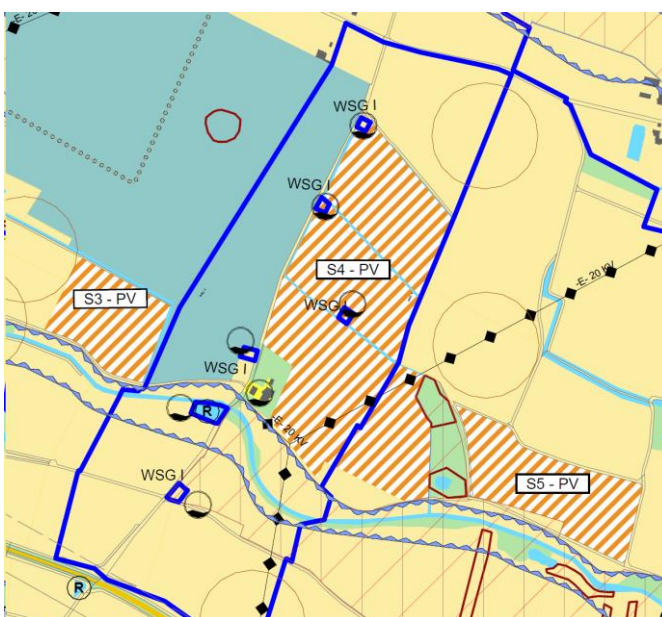


Quelle: Neustadt an der Weinstraße, 2025, Eigene Darstellung.

Derzeit befindet sich der FNP 2040 in der Neuaufstellung. Im Entwurf des FNP 2040 werden die vormals landwirtschaftlichen Flächen als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „PV“ dargestellt. Die Teilfläche 7 befindet sich in der Fortschreibung innerhalb eines WSG der Zone II und stellt ebenfalls die Tiefbrunnen als WSG Zone I dar. Es wird jedoch deutlich dass die Abgrenzung der Teilfläche 8 nicht mit dem Entwurf des FNP 2040 (vgl. Abbildung 4 - hier die Bezeichnung S 5 – PV) übereinstimmt. Der Ausschnitt des FNP 2040 stellt für diesen Bereich noch die Abgrenzung aus der frühzeitigen Beteiligung des B-Plans dar. Da auf manche Flächen kein Zugriff seitens der Projektträger SWN erfolgen konnte, wurde der Geltungsbereich des B-Plans im weiteren Verfahrensverlauf verkleinert.

Da der B-Plan zeitlich vor dem FNP 2040 fertiggestellt sein wird und es keine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gibt, ist der B-Plan als sog. vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB) seitens der Obere Landesplanungsbehörde (SGD) zu genehmigen. Die genaue Darstellung des B-Plans wird dann im weiteren Verfahren der FNP Neuaufstellung berichtigt.

Abbildung 4: Auszug Entwurf Flächennutzungsplan 2040 (in Aufstellung befindlich)

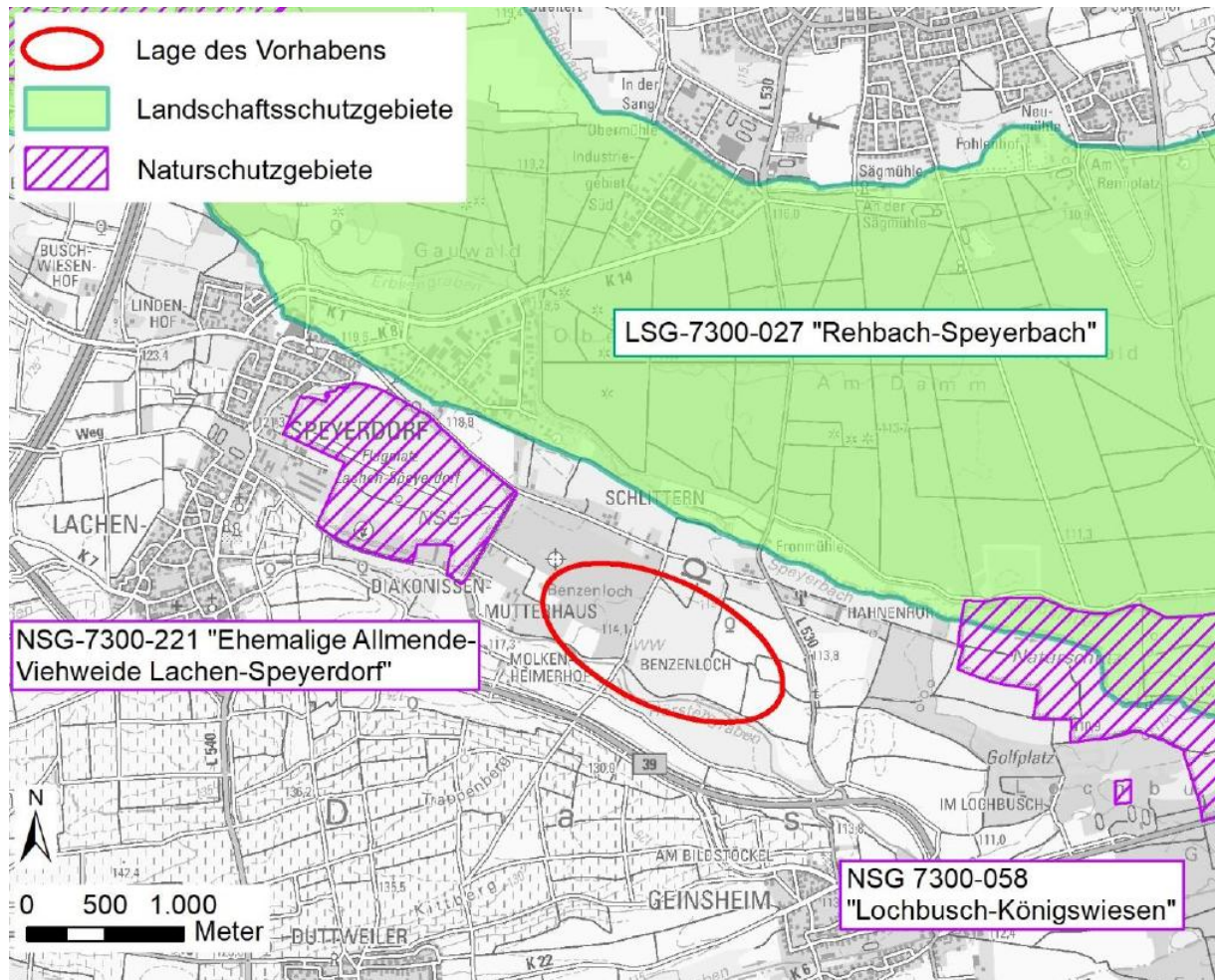


Quelle: Neustadt an der Weinstraße, 2025.

5.4.2 Naturschutzgebiete

Neben den in 5.4.1 genannten Gebieten befinden sich in der Nähe zum Vorhaben auch die Naturschutzgebiete 7300-058 „Lochbusch-Königswiesen“ und 7300-221 „Ehemalige Allmende-Viehweide Lachen-Speyerdorf“ sowie das Landschaftsschutzgebiet 7300-027 „Rehbach-Speyerbach“.

Abbildung 6: Lage und Abgrenzung der Schutzgebiete



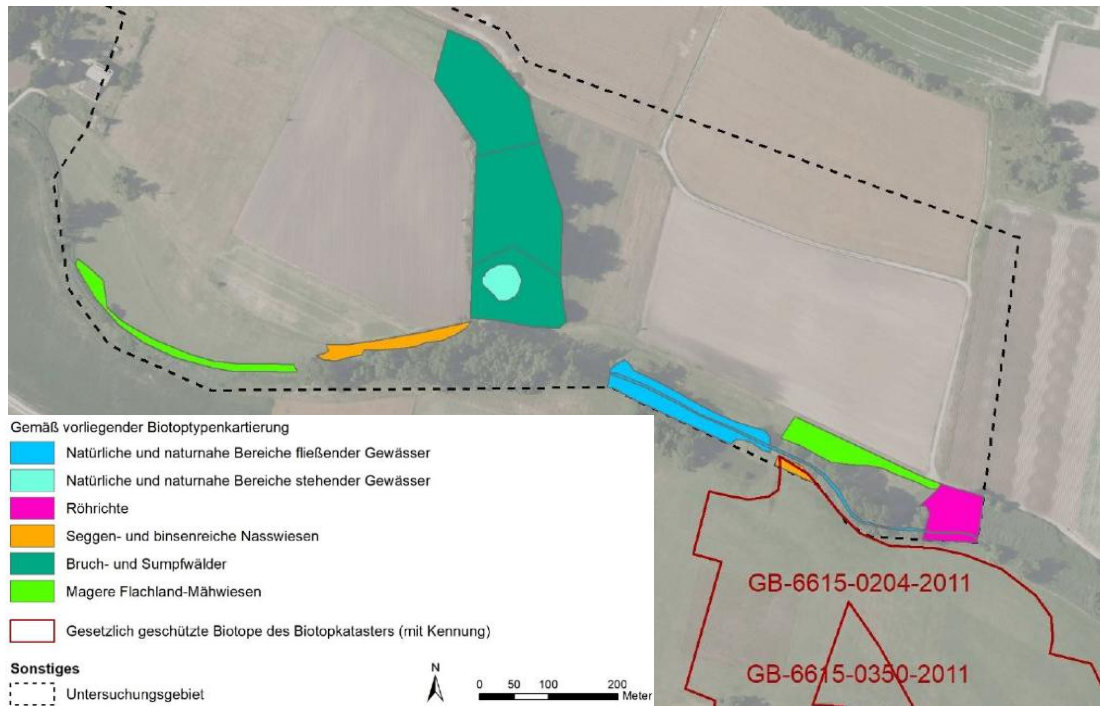
Quelle: Fachbeitrag Naturschutz, IUS, Kandel 2025.

5.4.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Untersuchungsbereichs aber außerhalb des Geltungsbereichs zum B-Plan befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „GB-6615-0204-2011: Feuchtwiese zwischen Geinsheim und Benzenloch (Biotoptyp EC1 "Nass – und Feuchtwiese")“.

Darüber hinaus befinden sich im Umfeld des Geltungsbereichs mehrere nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

Abbildung 7: Gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des B-Plans „Photovoltaikanlagen Benzenloch“

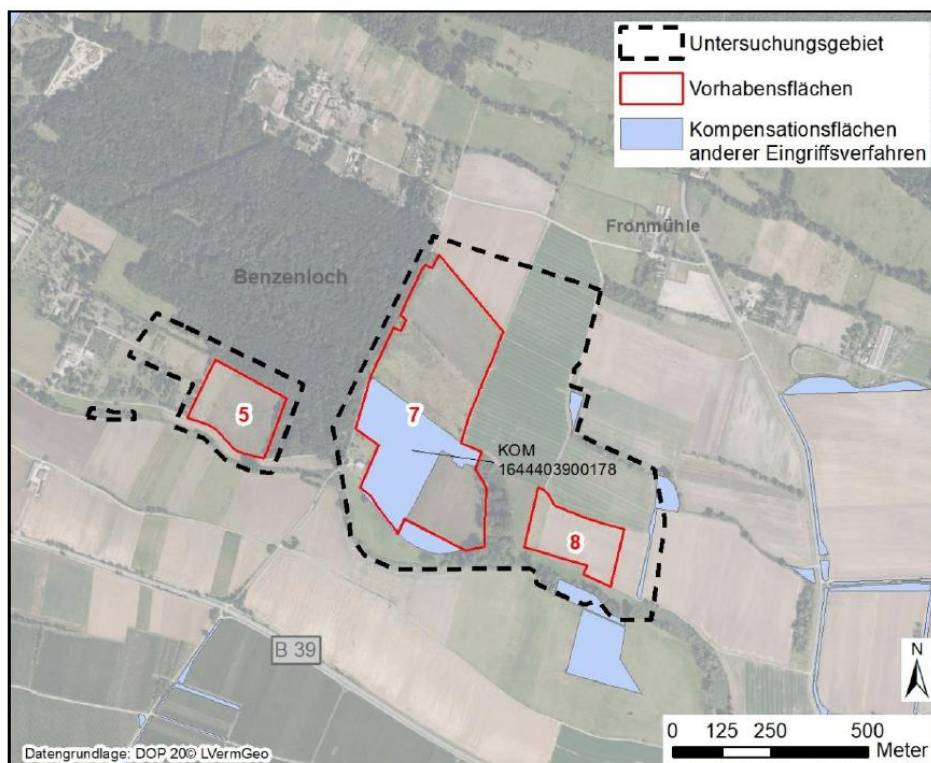


Quelle: Fachbeitrag Naturschutz, IUS, Kandel 2025.

5.4.4 Kompensationsflächen anderer Eingriffsverfahren

Innerhalb der geplanten PV-Fläche (Teilfläche 7) liegt die Kompensationsfläche KOM-1644403900178 für das Eingriffsverfahren EIV-1620052146319 – B-Plan-Sportpark Lilienthal. Ziel des Ausgleichs war die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland mit Nutzung als extensive Schafsweide.

Abbildung 8: Lage der Kompensationsfläche



Quelle: Fachbeitrag Naturschutz, IUS, Kandel 2025.

Durch die Überstellung mit PV-Modulen kann der ursprüngliche Zweck der Ausgleichsfläche nur noch bedingt erfüllt werden. Um den Ausgleich zum Eingriffsverfahren „Sportpark Lilienthal“ weiterhin aufrecht zu erhalten ist einerseits der nicht von PV-Modulen überstellte Bereich planungsrechtlich zu sichern und andererseits die Ausweisung zusätzlicher Ausgleichsflächen an anderer Stelle auszuweisen (siehe hierzu B-Planverfahren „Sportpark Lilienthal, I. Änderung und Erweiterung“).

5.5 Angewendetes Verfahren

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Außenbereich der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist der Bebauungsplan im Vollverfahren gem. §§ 1-4, 6 und 10 BauGB aufzustellen und ein Umweltbericht zu erarbeiten. Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann der vorliegende B-Plan aufgestellt werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Da die entsprechende Zielaussage für den Bereich des Plangebiets bereits mit der Ausweisung einer geplanten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „PV“ in der Neuaufstellung des FNP 2040 dargestellt ist, ist eine zusätzliche Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nicht erforderlich. Allerdings ist der B-Plan „Photovoltaikanlagen Benzenloch“ seitens der Oberen Landesplanungsbehörde (SGD) zu genehmigen.

Aufgrund der Überstellung der Kompensationsfläche KOM-1644403900178 für das Eingriffsverfahren EIV-1620052146319 – B-Plan Sportpark Lilienthal auf Teilfläche 7 ist parallel zur Aufstellung des B-Plans „Photovoltaikanlagen – Benzenloch“ eine Änderung des rechtskräftigen B-Plans „Sportpark – Lilienthal“ im vereinfachten Verfahren durchzuführen (siehe hierzu B-Planverfahren „Sportpark Lilienthal, I. Änderung und Erweiterung“).

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die bauplanungsrechtliche Vorbereitung der in Rede stehenden Flächen zur Errichtung einer großflächigen PV-Freiflächenanlage.

Den planerischen Willen hierzu hat die Stadt Neustadt an der Weinstraße dadurch zum Ausdruck gebracht, dass die bezeichneten Flächen in der Neuaufstellung des FNP 2040 bereits aus der Flächenkulisse landwirtschaftlicher Flächen herausgenommen wurden und künftig als geplante Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „PV-Anlagen“ dargestellt werden.

6.2 Bebauungskonzept

Geplant ist die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage auf insgesamt ca. 24 ha inklusive notwendiger Transformatorenstationen, die auf die einzelnen Teilflächen verteilt werden.

Auf allen SO-Teilflächen ist die Errichtung von PV-Modulen geplant.

Die PV-Module werden in mehreren Reihen in Ost-West-Richtung in aufgeständerter Weise errichtet. Die Ausrichtung in Ost-West-Richtung gewährleistet eine möglichst hohe Energieerzeugung während durch die Wahl der aufgeständerten Bauweise einer Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen gewährleistet wird und ein wesentlicher Teil der SO-Flächen entsprechend unversiegelt bleibt und lediglich überstellt wird.

Abbildung 9: Belegungsentwurf Stadtwerke Neustadt GmbH



Quelle: Stadtwerke Neustadt 2025, Eigene Darstellung.

Auf den Teilflächen 5 und 8 erfolgt eine flächendeckende Belegung mit Freihaltung bestimmter Randbereiche (zur Durchführung notwendiger Artenschutzmaßnahmen) während auf Teilfläche 7 die Solarflächen durch zwei Grünkorridore getrennt werden (vgl. Abbildung 9). In diesem Bereich befinden sich zwei in Ost-West-Richtung verlaufende Gräben, die von weiteren Maßnahmenflächen in Nord-Süd-Ausrichtung umgeben sind.

Auf jeder der Teilfläche ist neben der Errichtung von PV-Modulen auch die Errichtung notwendiger Transformatorenstationen erforderlich.

Die Einspeisung ins öffentliche Netz erfolgt am Umspannwerk der SWN in ca. 6 km nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet. Die hierfür erforderlichen Trassen werden unter öffentlichen Wegen, welche sich im Eigentum der Stadt Neustadt an der Weinstraße befinden, verlegt.

Abbildung 10: Geplanter Trassenverlauf zur Netzanbindung



Quelle: Stadwerke Neustadt, 2025, Eigene Darstellung

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die westliche Teilfläche 5 (Gemarkung Lachen-Speyerdorf) wird von Süden her über einen südlich der Fläche verlaufenden Wirtschaftsweg (Flst. Nr. 9634/30) erschlossen. Von hier aus erfolgt auch am südöstlichen Rand der Fläche die Zufahrt auf die SO-Fläche.

Die mittlere Teilfläche 7 wird aufgrund der Teilung durch Grünkorridore über verschiedene Einfahrtsbereiche erschlossen, die alle vom westlich verlaufenden Wirtschaftsweg (Flst. Nr. 2837, Gemarkung: Duttweiler) auskommen. Für den südlichen Teilbereich (SO 4.1) erfolgt ein Stich unterhalb des südlich gelegenen Grabens. In räumlicher Nähe, etwas oberhalb des südlich verlaufenden Grabens, erfolgt ebenfalls von Westen über den Wirtschaftsweg ein Stich auf den Teilbereich SO 3. Teilbereich SO 2 wird im nordwestlichen Randbereich der Teilfläche 7, ebenfalls über den Wirtschaftsweg, erschlossen.

Die östliche Teilfläche 8 (Gemarkung Geinsheim) wird über einen nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg mit der Flst.-Nr. 7438 erschlossen, welcher im weiteren Verlauf an die östlich verlaufende L 530 angebunden ist.

Eine Erschließung über die südlich gelegene Bundesstraße B 39 ist nicht geplant.

Die zur Errichtung des Solarparks erforderlichen Wege auf die jeweiligen SO-Flächen werden als unversiegelte Wege angelegt. Eine Asphaltierung ist nicht vorgesehen.

7 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „PV-Anlagen“ festgesetzt. Damit soll das Ziel der Stadt Neustadt an der Weinstraße verfolgt werden, Flächen für den Ausbau von erneuerbaren Energien bereit zu stellen und diesen zu unterstützen.

Die Sondergebietsfläche der drei Teilgeltungsbereiche umfasst eine Gesamtfläche von ca. 24 ha. Die überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen für die Photovoltaikanlagen beträgt dabei ca. 21 ha. Innerhalb der Baugrenzen ist das Errichten der PV-Module, sonstige zu dieser Nutzung zugehörige und erforderliche Nebenanlagen (i.S.v. Transformatorengebäuden) sowie notwendige Zufahrten zulässig.

Durch die Festsetzung einer zulässigen Folgenutzung wird gewährleistet, dass nach Aufgabe der festgesetzten Nutzung eines „Sondergebiets Photovoltaikanlagen“ eine erneute Nutzung als landwirtschaftliche Fläche sichergestellt ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die überbaubare Grundfläche wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen (u.a. Wechselrichterstationen, Transformatoren, Schalteinrichtungen, Messeinrichtungen, Erdungsanlagen) sowie deren Gründung und Zufahrten mitzurechnen.

Innerhalb des SO kann die nach § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für die vorgesehene Nutzung reduziert werden, da Photovoltaikmodule in der Regel nur ein Drittel der überbaubaren Grundstücksfläche überstellen. Um dennoch eine größtmögliche Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen, wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt. Dies ist vertretbar vor dem Hintergrund, dass sich die Grundflächenzahl auf die durch PV-Module überstellte Fläche bezieht. Die tatsächliche Versiegelung entspricht nicht der überstellten Fläche und ist deutlich niedriger anzusetzen.

Mit einer Höhenbeschränkung der Solarmodule auf 3,80 m und der Nebenanlagen auf maximal 3,00 m werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Plangebiet und seine Umgebung minimiert und gleichzeitig eine wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen ermöglicht.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Um eine flexible Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche zu gewährleisten, sind auf den Teilflächen SO 1 (Teilfläche 5), SO 2, SO 3, (Teilfläche 7) und SO 5 (Teilfläche 8) flexibel ausnutzbare Baufenster eingetragen.

Auf den Teilflächen SO 4.1-4.3 muss eine externe Ausgleichsfläche aus einem anderen Eingriffsverfahren (B-Plan „Sportpark -Lilienthal“) berücksichtigt werden. Zusätzlich ist ein Ausgleich für die mit Modulen überstellte Fläche zu erbringen. Um den Ausgleich gewährleisten zu können, wird über die

Baugrenzen im SO 4.1 und SO 4.2 in Abstimmung mit dem Projektinitiator, die im Geltungsbereich verbleibende Ausgleichsfläche modulscharf ausgeschnitten.

7.4 Führung von Oberirdischen und Unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit sind die innerhalb des Plangebiets verlaufenden Versorgungsleitungen planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Die erforderlichen Schutzstreifen werden über die entsprechende Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet.

7.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzung privater Grünflächen am Rande des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „PV-Anlagen“ dient in erster Linie der landschaftlichen Einbindung und ökologischen Aufwertung des Gebietes. Durch die Anlage und dauerhafte Sicherung dieser Flächen wird eine naturnahe Übergangszone zu den angrenzenden Landschaftsräumen geschaffen, die sowohl das Landschaftsbild schützt als auch das Mikroklima positiv beeinflusst.

Darüber hinaus erfüllen die privaten Grünflächen eine bedeutende Funktion im Rahmen des Arten- und Biotopschutzes. So werden Teile dieser Flächen gezielt für Artenschutzmaßnahmen genutzt, etwa zur Umsiedlung bzw. zum Abfangen von geschützten Reptilienarten, die im Vorfeld der baulichen Umsetzung des Sondergebiets festgestellt wurden. Die dauerhafte Erhaltung und Pflege dieser Grünflächen sichert den betroffenen Arten Ersatzlebensräume und trägt somit zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorgaben gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei.

Wie aus der Planzeichnung zu entnehmen ist, werden die privaten Grünflächen unterteilt. Eine Unterteilung ist in diesem Fall für die Flächen erforderlich, da für einzelne Flächen differenzierte Vorgaben hinsichtlich der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu erfüllen sind. Die Festsetzung der privaten Grünflächen stellt somit einen integralen Bestandteil des Gesamtkonzepts zur Vereinbarkeit der Nutzung regenerativer Energieformen mit den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes dar.

7.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)

Aus Gründen des Artenschutzes und des Ausgleichs in die bestehende Kulisse sind im Bebauungsplan projektintegrierte Maßnahmen (P01-P09), Vermeidungsmaßnahmen (V01-V03) und Kompensationsmaßnahmen (K01-K05) planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Die projektintegrierten Maßnahmen (P01-P09) sind Bestandteil der Objektplanungen und deren Umsetzung und dienen einer Minimierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Dieses Ziel wird auch durch die Umsetzung der planzeichnerisch und textlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen verfolgt. Die gem. Planeintrag und Textteil festgesetzten Kompensationsmaßnahmen dienen dem nach Durchführung der Maßnahmen P01-P09 und V01-V03 weiterhin erforderlichen Ausgleich für erhebliche Eingriffe in Natur- und Landschaft.

Die Vermeidungsmaßnahmen zielen auf die Artengruppen Vögel (V01 und V02) und Reptilien (V03) ab.

Die Kompensationsmaßnahmen dienen vornehmlich der Kompensation von Eingriffen in Feldbrüterhabitate (Feldlerche, Grauammer, Rebhuhn und Kiebitz).

Die Aufstellflächen für die PV-Module (überbaubare Grundstücksfläche) sind so gewählt, dass möglichst geringwertige Flächen in Anspruch genommen werden. So werden die wertvollen (Lebensraum-) Struk-

turen entlang der Gräben innerhalb der Teilfläche 7 durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche als Tabu-Fläche definiert und erhalten. Im Bereich der Sondergebiete SO 4.1, SO 4.2 und SO 4.3 orientiert sich die Festsetzung überbaubarer Grundstücksfläche daher sehr konkret am Belegungsentwurf der Stadtwerke Neustadt (vgl. Abbildung 9), um die Eingriffe zu minimieren. Die Freihaltung dieser Tabu-Flächen wird darüber hinaus durch die Festsetzungen zum Erhalt und Schutz von Bepflanzungen gewährleistet. Dies gilt auch für die Neuabgrenzung der bestehenden Maßnahmenfläche T4 als Randbereiche der Sondergebiete SO 4.1, 4.2 und 4.3.

Aufgrund der Überplanung der bestehenden Kompensationsfläche „KOM-1644403900178 für das Eingriffsverfahren EIV-1620052146319 – BP-Sportpark Lilienthal“ ist ein erneuter Ausgleich zu erbringen. Um diesen zu minimieren, wurden über die modulscharfe Festsetzung der Baugrenzen ein größtmöglicher Anteil der Kompensationsfläche erhalten und entsprechend festgesetzt. Der verbleibende notwendige erneute Ausgleich für die überstellten Bereiche der Kompensationsfläche erfolgt für das Schutzgut Boden auf dem Flurstück 7703 und anteilig auf dem Flurstück 7786 auf der Gemarkung Geinsheim. Als Ziel ist hier die Umwandlung von Ackerland in eine Magerweide /-wiese mit extensiver Nutzung formuliert. Für den Ausgleich Feldbrüter erfolgt anteilig auf Flurstück 7693 in der Gewanne „Hinter der Hollerhecke“ (Gemarkung Geinsheim) die Anlage von Lerchenfenstern und eines Blühstreifens. Für die innerhalb des Geltungsbereichs „Photovoltaikanlagen Benzenloch“ verbleibende Kompensationsfläche aus dem Eingriffsverfahren „Sportpark Lilienthal“ wird die Festsetzung zur Herstellung einer Schafweide beibehalten und in diesen B-Plan übernommen. Die Herstellung einer Schafweide wird im gesamten Geltungsbereich auch durch die Umsetzung der Projektintegrierten Maßnahme P09 gewährleistet.

Aufgrund der Beeinträchtigung des Lebensraums des Kiebitzes ist die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme K05 auf der Gemarkung Harthausen durchzuführen. Auf der gem. Beikarte 2 zum B-Plan „Photovoltaikanlagen Benzenloch“ dargestellten Fläche wird durch ein Maßnahmenkonzept das Kiebitz-Bruthabitat aufgewertet.

7.7 Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs der mittleren Teilfläche 7 (SO 4.1 -SO 4.3) verläuft eine Gashochdruckleitung der Creos GmbH. Die gem. Planzeichnung eingetragenen Flächen sind mit einem Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der CREOS Deutschland GmbH zu belasten.

Am südlichen Rand der SO-Fläche SO 4.1 – 4.3 verläuft eine Mittelspannungsfreileitung, welche am Übergabepunkt 101310 als Mittelspannungskabelleitung in westlicher Richtung fortgeführt wird. Soweit die Mittelspannungsfrei- bzw. Mittelspannungskabelleitung innerhalb des Geltungsbereichs verläuft, wird für diese Bereiche ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Pfalzwerke Netz AG festgesetzt. Außerhalb des Geltungsbereichs werden die Leitungen informatorisch dargestellt.

Dies dient der Aufrechterhaltung leitungsgebundener Infrastruktur und der Gewährleistung der Versorgungssicherheit.

Innerhalb des SO 4.1 und SO 4.2 verläuft derzeit noch eine Mittelspannungsfreileitung im Eigentum der Stadtwerke Neustadt. Für diese Leitung ist ein Rückbau mit anschließender Erdverlegung vorgesehen. Die Leitung wird künftig innerhalb des festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Creos Netz GmbH verlegt. Die textlichen Festsetzungen werden mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht der Stadtwerke Neustadt GmbH ergänzt.

7.8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO RLP)

Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO RLP können örtliche Bauvorschriften erlassen werden u. a. über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen. Der vorgegebene Abstand zum Boden von mind. 20 cm stellt sicher, dass eine Querung des eingezäunten Geländes für Kleintiere weiterhin möglich ist.

8 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erstellt. Dieser Bericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des B-Plans ergeben können.

Der Umweltbericht enthält unter anderem Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgütern. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen dargestellt.

Die Ergebnisse des Umweltberichts sind integraler Bestandteil der Abwägung und werden bei der weiteren Planaufstellung sowie im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt.

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 Planungsbezogene Untersuchungen und Konzepte

Neben dem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung wurden von dem externen Büro „IUS Team Ness GmbH“ noch die Fachbeiträge zum Artenschutz, Naturschutz und NATURA-2000 erarbeitet.

9.2 Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Für den B-Plan wurde ein Fachbeitrag Naturschutz erarbeitet. Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG dar. Bei einem Eingriff in Natur und Landschaft hat der Planungsträger die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben in einem landschaftspflegerischen Begleitplan (bzw. in einem Fachbeitrag Naturschutz) darzustellen (§ 17 Abs. 4 BNatSchG). Im vorliegenden Fachbeitrag Naturschutz wurden eine Bestandsermittlung der folgenden Schutzgüter sowie die planungsbedingten Auswirkungen auf diese untersucht:

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

1. Boden
2. Wasser (Oberflächengewässer / Grundwasser)
3. Pflanzen/Biotope
4. Tiere (Vögel, Reptilien, Amphibien, Falter)
5. Klima/Luft
6. Landschaft
7. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

werden umfänglich im Fachbeitrag Naturschutz (IUS 2025) dargelegt.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) können für die Schutzgüter Boden, Pflanzen/ Biotope und Tiere eintreten. Für die Schutzgüter Wasser, Klima/ Luft und Landschaft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere des Schutzguts Boden wird durch die vorgesehenen Maßnahmen, dargestellt im Fachbeitrag Naturschutz, ausgeglichen. Die Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen/ Biotope erfolgt gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ [MKUEM 2021] über die integrierte Biotopbewertung. Insgesamt gehen durch das Vorhaben Biotoptypen im Wert von 2.255.411WP (Bestand) verloren. Demgegenüber werden durch die Planung Biotoptypen im Wert von 3.778.676 WP entstehen. Insgesamt entsteht durch das Vorhaben dementsprechend ein **Plus an Wertpunkten in Höhe von 1.523.265 WP**. Der Kompensationsbedarf ist durch die höherwertige Ausgestaltung der Fläche im Planzustand daher mehr als gedeckt. Nach Durchführung aller Maßnahmen verbleiben durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Mit den im Fachbeitrag Naturschutz beschriebenen Maßnahmen wird den Anforderungen des europäischen Artenschutzes nach §§ 44, 45 BNatSchG und der NATURA 2000-Verträglichkeit bzw. -Kohärenzsicherung nach § 34 BNatSchG in vollem Umfang Rechnung getragen.

9.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten zur Umsetzung werden durch den Vorhabenträger Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH getragen.

9.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen, Konzeptalternativen)

Das Planungsziel der Stadt Neustadt an der Weinstraße, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Inbetriebnahme einer großflächigen PV-Freiflächenanlage zu schaffen, wird bereits durch die Neuaufstellung des FNP 2040 zum Ausdruck gebracht. Hier werden die in Rede stehenden Flächen im Übergangsbereich der drei Ortsbezirke Duttweiler, Geinsheim und Lachen-Speyerdorf als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „PV“ dargestellt.

Im Rahmen der eingereichten Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren wurde zudem eine Potenzialstudie und Alternativenprüfung durchgeführt, um geeignete Flächen für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage auswählen zu können. Im Rahmen der durchgeführten Potenzialstudie konnten, aufgrund einer Vielzahl von Ausschlussgebieten und definierten Abwägungskriterien, zwei Alternativstandorte identifiziert werden. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit wurden die Flächen gegeneinander abgewogen und die SWN konzentrieren sich vorerst auf den räumlichen Übergangsbereich der drei Ortsbezirke. Unter dem Gesichtspunkt des fehlenden Flächenzugriffs an anderer Stelle, stellen sich zum aktuellen Zeitpunkt keine Standortalternativen dar.

10 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN (FLÄCHENBILANZIERUNG)

Geltungsbereich	237.317, 14 m ²
SO-Fläche	190.739,93 m ²
Überbaubarer Bereich	186.845,26 m ²
Private Grünfläche	41.107,26 m ²
Versorgungsfläche	478,03 m ²

11 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS

Baugesetzbuch (**BauGB**)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**)

In der Fassung vom 29.07.2009; zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).

Planzeichenverordnung (**PlanZV**)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung (**LBauO**)

In der Fassung vom 24.11.1998; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl, S. 365).

Landesplanungsgesetz (**LPIG**)

In der Fassung vom 10.04.2003; zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).