

STADT LANDAU IN DER PFALZ

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG ZUR TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GS 4“

OKTOBER 2003

0248lpf.doc

1.0 Allgemeines

1.1 Anlass und Umfang des Bebauungsplans

Der am 6.1.1983 rechtswirksam gewordene Bebauungsplan "GS 4" der Stadt Landau in der Pfalz umfasst Flächen im Nordwesten der Gemarkung Godramstein. Dort wurden im wesentlichen Wohnbauflächen ausgewiesen, mit Ausnahme einiger Dorfgebiete im Bereich älterer bestehender Bebauung und einer Gemeinbedarfsfläche im Bereich des Elisabethenstifts. Die Gemeinbedarfsfläche teilt sich dabei auf in einen Teilbereich, der den damals schon vorhandenen Bestand abdeckt, sowie einen Teilbereich für eine Erweiterung.

Die Erweiterungsabsicht des Elisabethenstiftes wird jedoch schon seit längerer Zeit nicht mehr weiter verfolgt. Daher erfolgte der Verkauf eines Teilgrundstückes an eine Privatperson, der auf dem Gelände eine Wohnbebauung beabsichtigt.

Da eine Wohnbebauung jedoch nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entspricht und die geplante Umnutzung des Geländes von einer Gemeinbedarfsnutzung in eine Wohnnutzung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Landau grundsätzlich vereinbar ist, wird für die entsprechende Fläche eine Teiländerung des Bebauungsplans "GS 4" erforderlich.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Zielsetzungen verfolgt, die bisherige Erweiterungsfläche des Elisabethenstifts einer ortsangepassten Wohnnutzung zuzuführen. Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll dabei insbesondere der angesichts seiner exponierte Lage städtebaulich sensible Standort Beachtung finden.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Landespflegegesetz sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Aufgrund der beabsichtigten Maßnahmen sind auf der bisher unbebauten Fläche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 LPflG zu erwarten.

Grundlage für die Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist der gemäß §§ 5 und 17 LPflG zu erstellende Landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan, der aus einer Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft darstellt und weiterhin vorgibt, wie diese Eingriffe ggf. vermieden oder unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden sollen. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a (3) BauGB jedoch nicht erforderlich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2.0 Allgemeine Planungsgrundlagen

2.1 Übergeordnete Planungen

- **Regionaler Raumordnungsplan (-prüfen-)**

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz in der Beschlussfassung vom Dezember 2002 stellt das Planungsgebiet als „Siedlungsbereich Wohnen – Bestand“ dar.

In der Landespflegekarte zum RROP sind keine weiteren Aussagen zum Planungsgebiet und seinem Umfeld enthalten.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau stellt das Planungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" dar.

Angrenzend an das Planungsgebiet bestehen folgende Darstellungen:

- im Norden und Westen Wohnbaufläche
- im Osten gemischte Baufläche
- im Süden Fortsetzung der Gemeinbedarfsfläche

Das Planungsgebiet war bisher im Flächennutzungsplan, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan als Teil der Fläche des südlich angrenzenden Kindergartens vorgesehen. Daher widerspricht die Darstellung im Flächennutzungsplan der geplanten Wohnbebauung. Deswegen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans für den entsprechenden Teilbereich im Parallelverfahren notwendig.

- **Landschaftsplanung für die Stadt Landau**

In der Landschaftsplanung für die Stadt Landau aus dem Jahr 1996 sind für das Planungsgebiet direkt keine landespflegerische Zielvorstellungen formuliert. Für den Ortsrand Godramsteins im Bereich des Planungsgebiets wird jedoch eine Siedlungsentwicklung unter Maßgabe der Berücksichtigung der Ziele von Natur- und Landschaftsschutz gefordert.

- **Planung vernetzter Biotopsysteme**

Die Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht aus dem Jahr 1997 sieht für den Planungsbereich keine landespflegerischen Zielsetzungen vor.

2.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebietes sowie seines näheren Umfeldes bestehen keine landespflegerischen Schutzgebietsausweisungen.

Unmittelbar nördlich des Planungsgebiets liegt jedoch ein Wasserschutzgebiet Zone III.

3.0 Bestandsaufnahme und -bewertung

3.1 Lage im Raum/Landschafts- bzw. Siedlungsstrukturen

Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet der Stadt Landau in der Gemarkung Godramstein. Es wird im Norden und Westen umgeben von Wohnbauflächen, die die Ortsrandlage bilden, an die sich Weinbauflächen anschließen. Im Osten befinden sich eine kleinere Rebfläche sowie ein Weinbaubetrieb, im Süden schließt sich das Gelände des Elisabethenheims mit Kindergarten, Sozialstation und Schwesternheim bzw. die Godramsteiner Hauptstraße an.

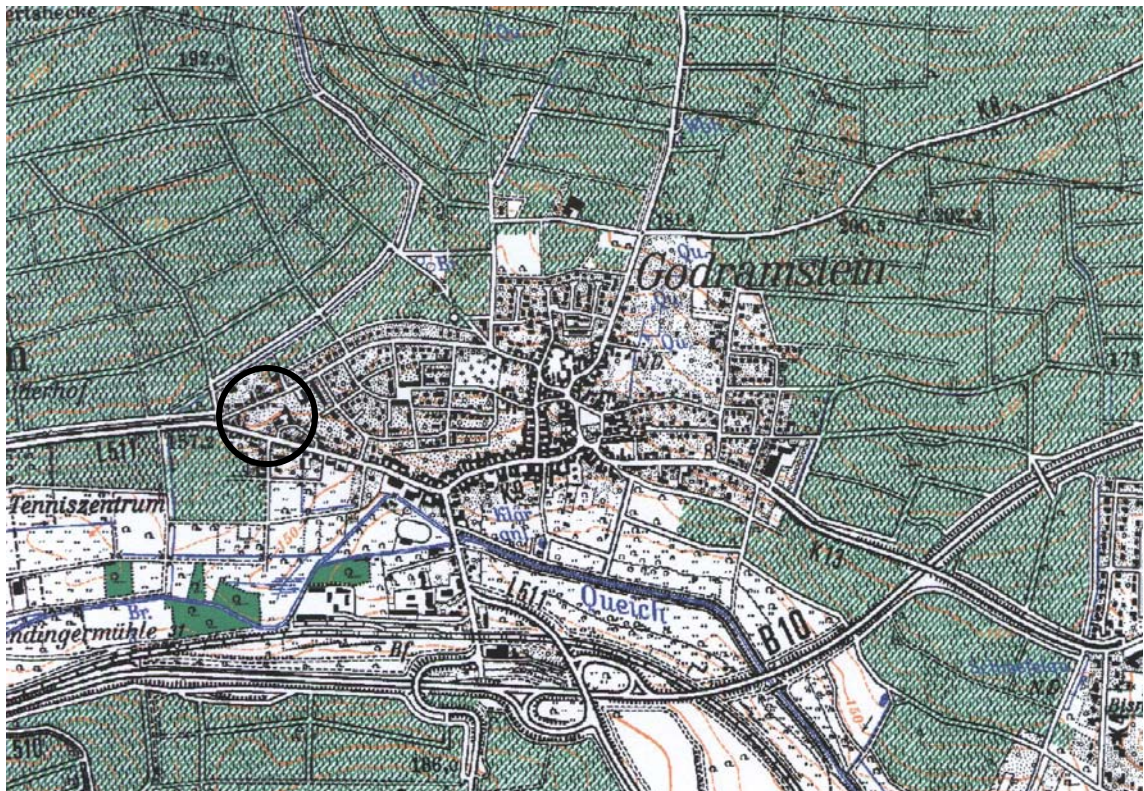


Abb. 2: Lage des Planungsgebietes

Naturräumlich zählt das Gebiet zum nördlichen Oberrhein-Tiefland in der Haupteinheit "Haardtrand". In der Untereinheit zählt das Planungsgebiet zur "Nördlichen Oberhaardt", jedoch im Übergangsbereich zum „Queich-Schwemmfächer“ im Süden. Die Orientierung zur Queich hin zeigt sich u.a. in der Topografie des Geländes, die durchgängig Richtung Süden abfällt. In der Südostecke des Planungsgebiets befindet sich eine Hangkante, an der das Gelände ca. 4 m tief zur Godramsteiner Hauptstraße abfällt. Mit Ausnahme der nordwestlichen Teile befindet sich das Planungsgebiet in recht exponierter Lage ca. 3-5 m höher als die umgebenden Flächen.

Bei der nördlichen Oberhaardt handelt es sich um den überwiegend rebenbestandenen

Randhügelsaum zwischen Speyerbach und Queich, der eine Breite von ca. 5 km aufweist. Südlich des Planungsgebiets setzt der Queichschwemmfächer spitzwinklig an und verbreitert sich nach Osten hin.

Während die nördliche Oberhaardt aufgrund der günstigen natürlichen Bedingungen intensiv weinbaulich genutzt wird, befinden sich in den nicht besiedelten Bereichen des Queichschwemmfächers aufgrund des recht hohen Grundwasserstandes v.a. Auwaldreste und Wiesen.

3.2 Geologie und Böden

Landschaftshaushalt und Landschaftsbild werden entscheidend geprägt vom Aufbau und der Lage der Gesteine. Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen Oberflächengestalt, Klima, Wasserhaushalt, Vegetation und menschlicher Nutzung haben sich daraus die Böden entwickelt. Verbesserungen oder Verschlechterungen der Bodeneigenschaften sind in Abhängigkeit von den Bodenbildungsfaktoren zu sehen.

Die geologischen Strukturen im Bereich westlich von Landau werden geprägt durch mesozoische und tertiäre Schollen, die beim Einbruch des Oberrheingrabens nahe der Oberfläche verblieben sind. Diese wirken sich morphologisch aus, sind jedoch größtenteils von quartären Ablagerungen (Löß, pleistozäne Schotter, holozäne Kiese, Sande und Lehme) unterschiedlicher aber meist geringer Mächtigkeit überdeckt. An den Rändern des Queichschwemmfächers haben sich Verwitterungsmaterialien (Sande, Kiese, Lehme) des Pfälzer Berglandes abgelagert.

Aufgrund der geologischen Voraussetzungen hat sich ein kleinräumig wechselndes Mosaik verschiedener, meist leichter Bodentypen entwickelt. Kennzeichnend sind hier Schwarzerden auf denen sich lehmige Böden entwickeln. Die potentielle Ertragsfähigkeit der Böden ist hoch bis sehr hoch.

3.3 Gewässerhaushalt

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine Oberflächengewässer. Die nächsten Fließgewässer sind die Queich, südlich des Siedlungsgebiets von Godramstein und der Ransgraben westlich des Siedlungsgebiets.

Gemäß den Angaben der Landschaftsplanung sind im Bereich Godramstein die Grundwasservorkommen mäßig ergiebig. Die vorherrschende Grundwasserfließrichtung im Einzugsgebiet der Queich ist WNW nach OSO bzw. von NW nach SO. Nähere Angaben über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen jedoch nicht vor.

3.4 Klima

Zum südwestdeutschen Klimabereich gehörend, zeichnet sich das westliche Stadtgebiet Landau durch relativ milde Winter, warme Sommer und eine lange Vegetationsperiode aus. Dies zeigt die mittlere Jahrestemperatur von über 9°C, die geringe Zahl an jährlichen Frosttage (ca. 80 Tage im Jahr) und die hohe Zahl der jährlichen Sommertage mit Temperaturen über 25°C (ca. 30-40 Tage im Jahr). Während der Vegetationsperiode herrscht eine mittlere Temperatur von ca. 16°C vor. Das Niederschlagsaufkommen liegt im durchschnittlichen Jahresablauf bei 650 bis 700 mm. Damit herrscht ein überwiegend günstiges Wuchsklima vor, welches insbesondere im Bereich der Vorhügelzone Weinbau erlaubt.

Als bisherige Freifläche dient das Planungsgebiet als Kaltluftentstehungsgebiet und damit, auch aufgrund der exponierten Lage, in gewissem Rahmen als kleinklimatische Ausgleichsfläche für die umgebenden Siedlungsbereiche.

3.5 Standortverhältnisse

Aus dem Zusammenwirken der Landschaftspotentiale Boden, Wasser und Klima ergeben sich die Standortverhältnisse für die Vegetation. Unter den vorhandenen Standortverhältnissen würden sich unter der hypothetischen Annahme einer Beendigung der menschlichen Nutzung des Raumes, und damit aller Eingriffe des Menschen in die natürliche Entwicklung, die im folgenden dargestellte Pflanzengesellschaft der 'heutigen potentiellen natürlichen Vegetation' (hpnV) als Schlußgesellschaften der Vegetationsentwicklung ansiedeln. Die Pflanzengesellschaft der hpnV kennzeichnet somit als Kurzbeschreibung der Merkmale des Standortes in Hinblick auf u.a. Ausgangsgestein, Bodenart, Wasserhaushalt und Klima.

Nach der Landschaftsplanung der Stadt Landau (Planungsbüro Koch/Landschaftsarchitekt Schmitt, 1996) ist aufgrund der gegebenen naturräumlichen Rahmenbedingungen von einem Perlgrasbuchen- bzw. Orchideenbuchenwald als potentieller natürlicher Vegetation auszugehen. Durch anthropogene Überformung ist die hpnV jedoch weitgehend zurückgedrängt.

3.6 Vegetation und Fauna

Bei der Fläche handelt es sich überwiegend um eine nährstoffreiche, regelmäßig gemähte Wiesenfläche, die auf einem ehemaligen Weinberg entstanden ist. Der Bewuchs ist typisch, jedoch aus landespflegerischer Sicht kurzfristig ersetzbar.

Im Hangbereich zur Godramsteiner Hauptstraße befindet sich ebenfalls eine Gras-Kraut-Fläche, die gegenüber dem weitgehend ebenen Gelände des Hochplateaus durch eine Hecke abgegrenzt ist. Im Bereich der Geländekante stehen zudem drei Birken. In den Randbereichen sind weiterhin verschiedene Gehölze zu finden.

Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzenarten sind nicht zu verzeichnen.

Auch als Lebensraum für die Tierwelt ist das Planungsgebiet aufgrund der Lage inmitten umgebender Bebauung ohne nennenswerte Bedeutung.

Gehölze

Brombeere	Rubus fruticosus
Weinrebe	Vitis vinifera
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Birke	Betula pendula
Efeu	Hedera helix

Gras- und Krautvegetation, insbesondere

Gemeine Schafgarbe	Achillea millefolium
Acker Hundskamille	Anthemis arvensis
Glatthafer	Arrhenatherum elatius
Gemeiner Beifuß	Artemisia vulgaris
Pracht-Winde	Calystegia silvatica
Unechter Gänsefuß	Chenopodium hybridum
Gemeine Wegwarte	Cichorium intybus
Ackerwinde	Convolvulus arvensis
Bunte Kronwicke	Coronilla varia
Gemeines Knäuelgras	Dactylis glomerata
Wilde Möhre	Daucus carota
Gemeine Quecke	Elytrigia repens
Kleinblütiges	Galinsoga parviflora
Franzosenkraut	
Wilder Lattich	Lactuca serriola
Deutsches Weidelgras	Lolium perenne
Geruchlose Kamille	Matricaria maritima
Einjähriges Rispengras	Poa annua
Spitzwegerich	Plantago lanceolata
Raukenblättriges	Senecio euricifolius
Greiskraut	
Wiesenlöwenzahn	Taraxacum officinale
Weißklee	Trifolium repens
Rotklee	Trifolium pratense
Große Brennessel	Urtica dioica

3.7 Landschaftsbild/Erholungspotential

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist durch die recht strukturarme Wiesenfläche eher monoton. Trotz der isolierten Lage innerhalb des Siedlungsgebiets stellt die Fläche jedoch eine Bereicherung des Landschaftsbilds dar. Darüber hinaus ist sie aufgrund der erhöhten Lage in Bezug auf die direkte Umgebung besonders empfindlich, was Landschaftsbildveränderungen betrifft.

Da die Fläche eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich ist, besitzt sie kein Erholungspotential.

4.0 Landespflegerische Entwicklungsziele

Aus der Sicht der Landespflege werden Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft sowie die notwendigen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen formuliert.

Für die einzelnen Landschaftspotentiale ergeben sich unter Beachtung ihrer Wechselbeziehungen folgende Zielsetzungen:

Landschaftsbild

Generelles Ziel für das Umweltpotential "Landschaftsbild" ist die Sicherung und Entwicklung einer raumspezifischen Vielfalt natur- und kulturbedingter Elemente, die den verschiedenen Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungsqualitäten gerecht wird.

Aufgrund der gegenüber der Umgebung erhöhten Lage des Planungsgebiets ergibt sich eine erhöhte Empfindlichkeit in Bezug auf das Landschaftsbildpotential. Das bedeutet, dass eine mögliche Bebauung in der Höhe begrenzt werden muss, um den Charakter des Landschaftsbilds nicht grundlegend negativ zu verändern.

Bodenschutz

Als Zielvorstellung der Landespflege zum Bodenschutz ergibt sich ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden. Die Neuversiegelung im Planungsgebiet ist daher auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Weiterhin ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Belastung des Bodens durch Verunreinigungen vermieden wird.

Klima

Generelle landespflegerische Zielsetzung ist es, die klimatische Ausgleichsfunktion zu erhalten, Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas zu vermeiden und bestehende klimatische Belastungen, soweit als möglich, abzubauen. Die Wechselwirkungen mit angrenzenden Siedlungsflächen sind dabei zu beachten.

Für das Planungsgebiet bedeutet dies insbesondere, dass die erhöhte Erwärmung versiegelter Flächen durch eine ausreichende Begrünung und Beschattung dieser Flächen zu verringern ist.

Wasserhaushalt

Das Grundwasser ist vor Verunreinigungen zu schützen; das Wasserrückhaltevermögen der

Landschaft ist zu erhalten, zu verbessern oder wiederherzustellen. Die im Planungsgebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sollen daher versickert bzw. zurückgehalten und so wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Biotop- und Artenschutz

Gemäß Landespflegegesetz sind wildlebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Das Planungsgebiet liegt derzeit weitgehend brach und besitzt den Charakter einer extensiven nährstoffreichen Wiesenfläche.

Kennzeichnend ist insbesondere die Lage der Fläche inmitten des Siedlungsraums. Durch diese isolierte Lage beschränkt sich die landespflegerische Zielsetzung in diesem Bereich auf die Sicherung einer Mindestbiotopqualität für typische Arten der Siedlungsräume.

5.0 Konfliktanalyse

Für das vorliegende Vorhaben wird im folgenden analysiert, ob Beeinträchtigungen der o.a. Landschaftspotentiale und -funktionen bzw. ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nur erforderlich für Eingriffe, die erst mit Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig werden. Das Planungsgebiet war im bisher gültigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Eingriffe durch eine geplante Bebauung sind also nur insoweit ausgleichspflichtig, als sie nicht schon im Rahmen der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche zulässig gewesen wären.

5.1 Landschaftsbild

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Freifläche im Siedlungsgebiet. Charakterisierend sind dabei insbesondere die exponierte Lage und die Sichtbeziehungen zwischen dem Planungsgebiet und den umgebenden Flächen. Insbesondere durch diese spezielle Lage kann es im Zuge einer Bebauung zu einer weithin sichtbaren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommen.

Der Wert der Fläche für das Landschaftsbild wird allerdings aufgrund der isolierten Lage der Freifläche im Siedlungsraum und dem Fehlen landschaftsbildprägender Vegetation vermindert.

5.2 Bodenpotential

Die derzeitige Freifläche mit einem Umfang von ca. 0,3 ha ist bisher noch weitgehend unversiegelt. Durch die Versiegelung der Flächen mit baulichen Anlagen und Erschließungsflächen kommt es u.a. zu einer Verdichtung des Bodens, zu einer Störung und Verwerfung des Bodengefüges und der Bodenstruktur (u.a. Kapillarkräfte, Versickerungsfähigkeit, Wasserhaltekraft) sowie zu einer Beeinträchtigung der Bodenlebewesen. Bei einer angenommenen GRZ von 0,25 ergibt sich somit eine Neuversiegelung von bis zu ca. 0,13 ha.

Weiterhin ergibt sich durch die vorgesehenen Baumaßnahmen über die eigentliche Versiegelung hinaus ein Verlust natürlichen Oberbodens, da in weiten Teilen der Grundstücksfläche von einer grundlegenden Änderung der bestehenden Bodenstrukturen durch Oberbodenabtrag, Verdichtung, Bodenvermischung etc. auszugehen ist.

5.3 Wasserhaushalt

Die Bedeutung des Planungsgebietes für den Gewässerhaushalt ergibt sich u.a. durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind diesbezüglich nachteilige Veränderungen zu erwarten, insbesondere durch den Verlust versickerungsfähiger Oberflächen durch Neuversiegelung von Böden und der damit

einhergehenden verminderten Grundwasserneubildung. Außerdem kann die Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation im Falle von Starkregenereignissen zu einer Verschärfung von Abflussspitzen in der Kanalisation und in der Folge im zugehörigen Vorfluter führen.

5.4 Klimapotential

Mit einer Bebauung der bisherigen Freifläche wird eine kleinklimatische Ausgleichsfläche für die umgebenden Baugebiete in ihrer Funktion eingeschränkt, da aufgrund der Versiegelung von Flächen durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen eine erhöhte Erwärmung bei gleichzeitig verminderter Frischluftbildung zu erwarten ist.

Die Bedeutung der Fläche für das örtliche Kleinklima ist jedoch recht gering, da die umgebenden Baugebiete aufgrund der Bebauungsstruktur und der Lage am Ortsrand bereits ausreichend durchlüftet sind.

5.5 Arten- und Biotoppotential

Durch die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte gehen Vegetationsflächen verloren bzw. werden grundlegend umgewandelt. Davon betroffen sind ca. 2.890 m² regelmäßig gemähter, extensiver Wiesenflächen. Die Flächenstrukturen sind jedoch kurzfristig ersetzbar.

Vorkommen besonderer oder schützenswerter Arten wurden auf den betreffenden Flächen nicht kartiert.

6.0 Maßnahmen

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird zu Beeinträchtigungen der Landschaftsfaktoren bzw. zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Durch Landespflegerische Maßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu vermindern, innerhalb des Planungsgebietes auszugleichen oder, sofern die landespflegerischen Belange bei der Abwägung nicht vorgehen, zu ersetzen.

Folgende landespflegerische Maßnahmen sind vorgesehen und in geeigneter Form in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen:

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Maßnahme 1

Begrenzung der Firsthöhen

Zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild wird die Firsthöhe der zulässigen Gebäude begrenzt. Damit wird der exponierten Lage der Bebauung Rechnung getragen. Die zulässigen Firsthöhen betragen ca. 8 m über Geländeoberkante.

*Umsetzung im Bebauungsplan:
Festsetzung als zulässige Firsthöhe*

Maßnahme 2

Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Die zusätzliche Versiegelung im Planungsgebiet soll möglichst weitgehend begrenzt werden, ohne die angestrebte Nutzung unmöglich zu machen. Daher soll die GRZ im Bereich der zulässig werdenden Bebauung auf 0,25 festgesetzt werden. Der nach BauNVO zulässige Wert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird damit unterschritten.

*Umsetzung im Bebauungsplan:
Festsetzung als Maß der baulichen Nutzung, bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen*

Maßnahme 3

Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen

Zur Sicherung einer Mindestbegrünung der neu bebaubar werdenden Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass je angefangene 100 m² der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu pflanzen ist. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Textliche Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Maßnahme 4 - Dachflächenbegrünung

Zur Minderung der Versiegelung ist vorgesehen, Flachdächer von Garagen nur als begrünte Dächer vorzusehen. Damit kann ein Mindestmaß an Bodenleben, an Standortqualität für Flora und Fauna sowie eine Minderung der Erwärmung versiegelter Flächen erreicht werden. Vorzusehen ist eine mindestens extensiven Dachflächenbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 5 cm.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Textliche Festsetzung zur Dachflächengestaltung.

Maßnahme 5 - Fassadenbegrünung

Fassadenabschnitte, die auf eine Länge von mehr als 5 m fenster- und türlos sind, sollen zur Minderung der Erwärmung sowie zur Verbesserung der Einbindung in die Umgebung mit je einer Kletterpflanze je 2 m laufender Fassade bepflanzt werden.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Textliche Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Maßnahme 6 - Rückhaltung und Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer

Die innerhalb des Planungsgebiets auf Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen getrennt vom häuslichen Schmutzwasser erfasst und breitflächig auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert werden, wobei für die anfallenden Dachflächenwässer auch eine Nutzung als Brauchwasser denkbar ist.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Nach geltender Rechtslage kann die Versickerung von Regenwasser nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie sollte als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Maßnahme 7 - Begrenzung der Versiegelung der Stellplatzflächen

Zur Begrenzung der Versiegelung sollen die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen, offenfugigem Pflaster oder Mineralbeton, versehen werden. Damit kann eine Versickerung der anfallenden Niederschläge und ein Mindestmaß an Bodenleben sichergestellt werden.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Festsetzung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Maßnahme 8 - Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen

Zur Freihaltung der rückwärtigen Gartenflächen sowie der Böschungskanten ist vorgesehen, Garagen und Stellplätze bei allen Grundstücken nur auf dafür gekennzeichneten Flächen im vorderen Bereich der Grundstücke zuzulassen.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Festsetzung als Flächen für Stellplätze und Garagen

6.2 Zu verwendende Pflanzenarten und -qualitäten

Aufgrund der gegebenen Standortverhältnisse können im Bereich des geplanten Baugebietes zur Bepflanzung insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraster
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

sowie Obsthochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Quitte, Mandel, Kirsche, Walnuß)

Sträucher:

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Die mittlere Pflanzqualität ist wie folgt zu konkretisieren:

Bäume I.Ordnung Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16
 Bäume II.Ordnung Heister, 2 x verpflanzt, 1,50 – 2,00 m Höhe
 Sträucher 2 x verpflanzt, 1,0 – 1,5 m Höhe

6.3 Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen

Zusammenfassende Flächenbilanzierung					
Biotoptypen	Bestand	Summe	Planung	Summe	Differenz
versiegelte Flächen					
• Gebäude, Nebenanlagen	---		870 m ²		
• private Verkehrsflächen	---		550 m ²		
• Schotterfläche	130 m ²				
		130 m²		1.420 m²	+ 1.290 m²
Bedingt genutzte Grünflächen					
• Gärten	---		1.440 m ²		
• Verkehrsgrün	---		160 m ²		
		0 m²		1.600 m²	+1.600 m²
Nicht genutzte Grünflächen					
• Wiesenfläche	2.890 m ²		---		
		2.890 m²		0 m²	- 2.890 m²
Gesamt		3.020 m²		3.020 m²	

1. Eingriffe in das Landschaftsbild	
Konfliktsituation	Vermeidungs- bzw. Minderungsansatz
<p>Konflikt 1 Bebauung in einer sensiblen topographischen Situation</p> <p>Konflikt 2 Umformung einer bisherigen Freifläche in Siedlungsfläche (ca. 0,3 ha)</p>	<p>Maßnahme 1 Begrenzung der Firsthöhe der Gebäude</p> <p>Maßnahme 3 Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen (ca. 1.440 m²)</p>

2. Eingriffe in den Gewässerhaushalt	
Konfliktsituation	Vermeidungs- bzw. Minderungsansatz
<p>Konflikt 5 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Verlust von versickerungsfähiger Oberfläche durch die Neuanlage von Baukörpern und Verkehrsflächen (ca. 1.420 m²)</p> <p>Konflikt 6 Verschärfung der Abflussspitzen im Starkregenfall</p>	<p>Maßnahme 4 Begrünung von flach geneigten Garagendächern (ca. 110 m²)</p> <p>Maßnahme 6 Vollständige Niederschlagswasserversickerung Minderung 100 %</p> <p>Maßnahme 7 Verwendung von offenfugigen Belägen im Bereich der Stellplatzflächen, (ca. 70 m²)</p>

3. Eingriffe in das Bodenpotential	
Konfliktsituation	Vermeidungs- bzw. Minderungsansatz
weitgehend natürliche Böden	
<p>Konflikt 3 Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Nutzungsumwandlung im Bereich der Wiesenflächen (ca. 2.890 m²)</p>	<p>Maßnahme 3 Wiederherstellung weitgehend natürlicher Bodenverhältnisse auf neu angelegten privaten Grünflächen (ca. 1.440 m²)</p>
<p>Konflikt 4 Abtrag des Mutterbodens, Verdichtung und Versiegelung dieser Böden, Störung und Verwerfung des Bodengefüges Beeinträchtigung der Bodenlebewesen und Bodenstruktur (u.a. Kapillarkräfte, Versickerungsfähigkeit, Wasserhaltekraft) durch die Errichtung von Baukörpern und Verkehrsflächen (ca. 1.420 m²)</p>	<p>Maßnahme 2 Begrenzung des Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Maßnahme 4 Begrünung von flach geneigten Garagendächern (bei 6 Garagen ca. 110 m²)</p> <p>Maßnahme 7 Verwendung von offenfugigen Belägen im Bereich der Stellplatzflächen, Minderung 30 % (ca. 70 m², anzurechnen 20 m²)</p>

4. Eingriffe in das Klimapotential	
Konfliktsituation	Vermeidungs- bzw. Minderungsansatz
<p>Konflikt 7 Dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen als Flächen zur Frisch- oder Kaltluftproduktion (ca. 1.420 m²)</p> <p>Konflikt 8 Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen (ca. 1.420 m²)</p>	<p>Maßnahme 3 Schaffung zusätzlichen Grünvolumens durch Baum- und Gehölzpflanzungen, dadurch verbesserte Frischluftherzeugung (Pflanzung von ca. 17 Bäumen x ca.30 m² = ca. 510 m²) und Verschattung versiegelter Flächen, Minderung 50 %</p> <p>Maßnahme 4 Begrünung von flach geneigten Garagendächern</p> <p>Maßnahme 5 Anlegen einer Fassadenbegrünung</p>

5. Eingriffe in Vegetation und Fauna	
Konfliktsituation	Vermeidungs- bzw. Minderungsansatz
<p>Konflikt 9 Verlust von Wiesenflächen (ca. 2.890 m²)</p>	<p>Maßnahme 3 Umwandlung von Wiesenflächen in Gartenflächen und Verkehrsgrün (ca. 1.600 m²)</p> <p>Maßnahme 4 Begrünung von flach geneigten Garagendächern</p>

Auch nach Durchführung der vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in das Bodenpotential, das Klimapotential und das Arten- und Biotoppotential, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden können.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a (3) BauGB jedoch nicht erforderlich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Vor der Aufstellung des Bebauungsplans war das Planungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" ausgewiesen. Diese Ausweisung war nicht mit einer

näheren Maßgabe zum Maß der baulichen Nutzung, wie z.B. einer Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche versehen. Es ist davon auszugehen, dass für eine funktionsfähige Bebauung ein Eingriff nötig gewesen wäre, der im Ausmaß den Eingriff durch die vorliegende Planung mindestens erreicht hätte. Ein Eingriff in Natur und Landschaft durch eine bauliche Nutzung des Planungsgebiets wie im neu aufgestellten Bebauungsplan vorgesehen, wäre also auch schon vorher zulässig gewesen. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB ist ein Ausgleich für die mit dieser baulichen Nutzung verbundenen Eingriffe somit nicht erforderlich.

Ludwigshafen, 10.10.2003, vi

Literatur

Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz; Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (1997):
Planung vernetzter Biotopsysteme, Bereich Landkreis Südliche Weinstraße,
Mainz/Oppenheim

Planungsbüro Dr. Koch/Landschaftsarchitekt H.P. Schmitt (1996): Landschaftsplanung
für die Stadt Landau i. d. Pfalz, Stuttgart/Annweiler

Planungsgemeinschaft Rheinpfalz (1989):
Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz, Mannheim

Planungsgemeinschaft Rheinpfalz (2002):
Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz, Beschlussvorlage, Stand Dezember 2002,
Mannheim