

1. Angaben zur Gemeinde

Aufgrund ihrer zentralen Lage am Schnittpunkt wichtiger überregionaler Verkehrs- und Entwicklungsachsen hat sich die Stadt Landau i. d. Pfalz zum bedeutendsten Mittelzentrum der Südpfalz entwickelt. Aus der herausragenden Stellung des Handels-, Dienstleistungs-, Schul- und Kulturzentrum sowie als Universitätsstandort kommt der Stadt in Teilfunktionen oberzentrale Bedeutung zu.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP III) wird Landau aufgrund seiner Lagegunst und des vorhandenen Gewerbesatzes als landesweit bedeutsamer Gewerbestandort dargestellt. Im regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz ist Landau als "gewerblicher Entwicklungsort" ausgewiesen. Durch schwerpunktmäßige Förderung sollen die Wirtschaftskraft gestärkt, bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, Landau als Wohnstandort weiter zu entwickeln, zumal die Stadt infolge von Zuwanderungen die 40.000 Einwohner-Marke in Kürze überschritten haben wird. Mit der guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfüllt Landau auf dem Wohnsektor Entlastungsfunktionen für die Verdichtungsräume Karlsruhe, Mannheim und Ludwigshafen. Diese Funktion wird unterstrichen durch die regionalplanerische Ausweisung als bedeutsamer Wohnstandort.

2. Voraussetzungen

2.1 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist in der Stadt Landau i. d. Pfalz auch weiterhin mit einer Nachfrage nach Wohnbauland zu rechnen.

Hinzukommend ist zu berücksichtigen, daß der Bau von neuen Eigentumswohnungen in den letzten 5 Jahren nahezu auf Null gesunken ist. Es ist jedoch auf Grund von Nachfragen und verschiedener Marktanalysen davon auszugehen, daß eine neue Belebung des hochwertigen Eigentumswohnungbaus zu erwarten ist.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll dem Wohnbaulandbedarf Rechnung getragen werden. Das vorrangige städtebauliche Planungsziel ist die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland, bei guten Wohnbedingungen und gutem Wohnumfeld, zu günstigen Preisen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher eine städtebauliche Planung für den betreffenden Bereich erforderlich.

2.2 Bisherige Arbeitsschritte und Fachgutachten

Die Firma Speeter Gewerbe- und Wohnbau GmbH & Co. KG hat im Jahre 2000 das Planungsbüro Treiling, Landau, beauftragt, durch Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes bzw. im Nachgang durch Erstellung eines Bebauungsplanes die baulichen Möglichkeiten im Anschluß an das vorh. Baugebiet Wernerswingert zu untersuchen und dabei auch die Anbindung an die Arzheimer Straße zu prüfen.

Dies wurde in Verbindung mit dem Stadtbauamt Landau vorgenommen. Der Einleitungsbeschuß für den Bebauungsplan wurde am 23.01.01 im Stadtrat der Stadt Landau beschlossen.

Das Büro Nied, Schwegenheim wurde mit der Erstellung des landespflegerischen Planungsbeitrages beauftragt. Der landespflegerische Planungsbeitrag ist als Anlage zum Bebauungsplan beigefügt.

Das Büro Control, Neustadt-Diedesfeld wurde mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt.

Von der Fa. Ing. Büro für Bauphysik in Mannheim wurde ein schallschutztechnisches Gutachten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstellt.

Die Fa. Speeter-Gewerbe- und Wohnbau GmbH + Co KG plant an der Arzheimer Str., westl. der Wohnbebauung Wernerswingert ein Baugebiet zu erschließen, dem 9 Wohnhäuser, 12 oberirdische Parkplätze, 5 oberirdische Garagen, sowie 2 Tiefgaragen mit insges. 60 Stellplätzen sowie 1 vorh. Doppelgarage zugeordnet sind.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens muß ein schalltechn. Gutachten erstellt werden, in dem die von den öffentl. Straßen ausgehenden Verkehrsgerausche an der geplanten Wohnbebauung zu prognostizieren und zu beurteilen sind. Dies kann jedoch erst durchgeführt werden wenn die konkrete Planung der Gebäude vorliegt, also im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Dabei sind für das Plangebiet die nach DIN 18 005 geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der Beurteilung zugrunde zu legen.

Die von der geplanten Erschließungsstraße und den öffentl. Stellplätzen im Plangebiet ausgehenden Geräusche sind an der bestehenden Wohnbebauung südl. der Arzheimer Straße zu beurteilen nach den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV .

Des weiteren ist nachzuweisen, daß die Geräuschimissionen, die im Bereich der privaten Parkplätze und der Tiefgarage entstehen, die schalltechn. Orientierungswerte der DIN 18 005 an der vorh. und der geplanten Wohnbebauung nicht überschreiten.

Ausgewiesene Schutzgebiete nach Denkmal- und Wasserrecht im Bereich des Bebauungsplanes liegen nicht vor.

- 2.3 Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie ein Screening ist gemäß des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie nicht erforderlich, da die zulässige Grundfläche des Bebauungsbereichs unter 20 000 m² liegt.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Lage des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet des Bebauungsplanes "Obere Ziegelhütte" liegt im westlichen Bereich der Stadt Landau.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücks Nr.: 2308 und 2318 (Gemarkung Arzheim), sowie die Flurstücke Nr. 5571/1, 2648/6, 2647/8, 2648/4 und 2648/3 (Gemarkung Landau).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch 2307/6, sowie die Wohnbebauung "Am Wemerswingert" mit der Flurst. Nr. 2648/7.

Im Osten durch die Wohnbebauung "Am Wemerswingert" mit der Flurst. Nr. 2647/20.

Im Süden durch die Arzheimer Straße (K 3) .

Im Westen durch die Feldflur Nr. 2305, 1807 sowie den Weg 2309.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12 447 m².

3.2 Topographie

Das Plangebiet hat ein leichtes Gefälle von West nach Ost, ist allerdings bis auf die nördliche Hanglage als relativ eben zu bezeichnen.

Im nördlichen Bereich steigt des Gelände nach Norden hin auf die gesamte Breite um bis zu 3.50 m an.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Die Böden weisen eine generell hohe natürliche Fruchtbarkeit auf. Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten ist eine dezentrale Versickerung vom Oberflächenwasser nur schlecht denkbar. Als Alternative zur direkten Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kann die Anlage eines Versickerungs- und Verdunstungsteiches im westlichen Bereich des Kompensationsgebietes in der natürlichen Senke sein. Dies wurde vom Büro Nied + Kocks überprüft und als technisch machbar ausgewiesen. Die Böden im Planungsgebiet sind aus Löß und Lößlehm entstanden. Als Bodenart steht ein auf dem ges. Gebiet der Stadt Landau vorkommender sandiger Lehm an.

3.4 Bestandssituation im Plangebiet

Der großflächige Mittelteil ist gekennzeichnet durch ein Einzelhaus mit altem Baumbestand. Die Nutzungen des östlichen Bereichs sind Haus- und Nutzgarten mit kleinerem Wohngebäude, welches abgerissen werden soll. Der westliche Teil ist nicht Teil der bebauten Ortslage. Hier sollen durch die Umnutzung einer Sukzessionsfläche und einer Weinbergsbrache notwendige Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und festgesetzt werden.

3.5 Verkehrserschließung

Die vorh. Erschließung von der Arzheimer Str. soll die geplante Anbindung an das zukünftige Baugebiet sein. Die Arzheimer Straße stellt die Verbindung vom Stadtkern zum Ortsteil Arzheim, sowie Teilen des Ortsteil Wollmesheimer Höhe her. Die Straßen im Planungsgebiet selbst sind als Stichstraßen geplant.

3.6 Entwässerungsplanung

Oberstes Ziel der Entwässerungskonzeption ist die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers gemäß LWG. Die Verwirklichung erfolgt innerhalb des Baugebietes durch eine harmonische Integration der Entwässerungseinrichtungen in die Freiflächengestaltung. Da eine generelle Versickerung lt. Gutachten vom 26.02.01 des Büros Control, Neustadt, nicht empfohlen wird, soll dies über einen zentralen Versickerungs- und Verdunstungsteich, sowie über Zisternen mit Überlauf an die Kanalisation erfolgen, da wie zuvor beschrieben eine allgemeine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Im Bereich der Arzheimer Straße, welche an die Kanalisation angeschlossen wird, ist ein Mischsystem vorhanden.

Die Randgrundstücke im westlichen Planbereich können direkt an den Teich angeschlossen werden. Die restlichen Gebäude und Gndstücke werden über ein Leitungssystem an Zisternen bzw. an den Teich angeschlossen.

Die anfallenden häuslichen Abwasser werden an das vorh. Kanalnetz der Stadt Landau (Mischsystem) in der Arzheimer Straße angeschlossen.

Die Ableitung der Oberflächenwasser erfolgt in das Versickerungsbecken mit einem Überlaufanschluss an die städt. Kanalisation. Die örtl. Bestandshöhen wurden von der Fa. Kocks aufgenommen. Die Sohle der Einleitung in das Sickerbecken wurde ca. 50 cm tiefer als das anstehende Gelände angelegt. Die entsprechenden Schachtsohlen sind dem Erschließungsplan der Fa. Kocks zu entnehmen. Alle neu geplanten Gebäude können über die RW-Kanäle an das Sickerbecken angeschlossen werden. Die erforderl. RW-Kanäle weisen überall eine ausreichende Überdeckung auf. Die SW-Kanäle werden in ausreichender Tiefe angelegt und an den öffentl. SW-Kanal in der Arzheimer Straße angeschlossen.

3.7 Landespflegerische Situation, Bewertung von Natur und Landschaft

Laut Landespflegerischem Planungsbeitrag des Büros Nied handelt es sich um einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft. Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Auf Grund der Lage des Gebietes, des vorhandenen parkähnlichen Gartens sowie der Tatsache, daß das vorhandene Gebäude seit vielen Jahren nicht mehr genutzt ist, wird das Gebiet als Außenbereich eingestuft.

Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sein.

Gemäß der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, in Verbindung mit dem "Entwurf für ein Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" ist der Nachweis der Umweltverträglichkeit im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

WASSERHAUSHALT

Gemäß dem Baugrundgutachten (Büro Control, Neustadt, 2001) wird eine generelle Versickerung nicht empfohlen. Auf der Grundlage von § 2 Landeswassergesetz in Verbindung mit der Broschüre "Naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser, Konzeption und ausgeführte Beispiele", Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, 2000, wird ausgeführt, daß

alles Niederschlagswasser nach Möglichkeit dort zurückgehalten, genutzt, verdunstet oder versickert werden soll, wo es anfällt.

Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen

Sämtl. unbelastete Niederschlagswässer sollen in einer naturnah ausgebildeten Retentionsanlage zusammengeführt werden. Gemäß den topographischen Gegebenheiten soll dies auf der "Sukzessionsfläche mit einsetzender Verbuschung" erfolgen.

Bei den gesamt zu entwässernden Erschließungsflächen, Stellplätzen und bebauten Flächen von ca. 2837 m² fallen ca. 113 m³ Niederschlagswässer an (der Berechnung wird ein Bemessungsregen von 0,04 m³ pro 1,00 m² versiegelter Fläche zugrunde gelegt, was ungefähr einen 20-jährigen Niederschlagsereignis entspricht. Bei einem Längsgefälle der Zuleitung von 0,5 % errechnet sich im Bereich des vorgeschlagenen Standortes der Retentionsanlage eine Einleitehöhe von 159,50 m + NN. Bei einer Einstauhöhe von 0,5 m (großflächige Versickerung) entsteht eine Wasserfläche

von 230 m². Die im Maßnahmeplan dargestellte Retentionsanlage nimmt eine Fläche von ca. 260 m² ein.

Wirkungsprognose

Durch die Übernahme der formulierten Vermeidungsmaßnahme als Festsetzung in den Bebauungsplan sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut "Wasser" zu erwarten. Eine zusätzl. Notwendigkeit zur Kompensation ist nicht gegeben.

Da bei Eingriffen in den Bodenwasserhaushalt durch Bebauung (Keller) und zentrale Rückhaltmaßnahmen keine kleinflächigen konkreten Prognosen im Hinblick auf die Verteilung der Wässer im Bodenkörper getroffen werden können, wird in solchen Fällen grundsätzl. die Abdichtung von Kellern empfohlen.

Über den Tiefgaragen wird eine Grünzone entstehen. Das da anfallende Wasser wird über Gullys gesammelt und ebenfalls der Retentionsanlage zugeführt.

BODENHAUSHALT

Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen

- Begrenzung der Grundflächenzahl auf das unbedingt erforderl. Maß.
- Überdeckung der Tiefgarage mit Bodenmaterial in einer Stärke von ca. 1,00 m zur weitgehenden funktionalen Wiederherstellung beeinträchtigter Bodenfunktionen.
- Teilweiser Erhalt der Regulationsfunktion (Puffer-/Filterfunktion, Grundwasserneubildung) des Bodens durch Teilversiegelung von Erschließungsflächen und Stellplätzen.

Wirkungsprognose

Die Nutzungsänderungen führen zu einer Neuordnung der Hemerobiegrade. Der Eingriff in den Bodenhaushalt lässt sich wie folgt quantifizieren:

Bewertung des Schutzgutes

"Boden", Bewertungskriterium: Hemerobie

Hemerobiegrad	Bodenveränderungen	Nutzungsbeispiele	Fläche
Ahemerob	keine	Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	5 535 m ²
Mesohemerob	geringe	private Grünflächen mit Pflanzgebot	846 m ²
Euhemerob	mittlere	private Grünflächen ohne Pflanzgebot	1 690 m ²
Polyhemerob bis	hohe bis	verbleibender parkähnlicher Garten Teilversiegelung, Vollversiegelung	1 579 m ²

metahemerob

sehr hohe Bebauung

2 837 m²

Von Bedeutung bei der Entwicklung der Bodenfunktionen ist die Gegenüberstellung der poly-/ metahemeroben (eingriffsrelevanten) und ahemeroben (kompensierenden) Zustände. Letztere wirken dann kompensierend für erstere, wenn eine weitgehende parallele Entwicklung erfolgt.

Im vorliegenden Fall ist eine parallele Entwicklung der eingriffsrelevanten (poly- bis Metahemeroben) sowie der kompensierenden (ahemeroben) Bodenfunktion erkennbar. Es wird sogar deutlich, dass die ahemeroben Zustände sich verbessern. Die bedingt eingriffsrelevanten euhemeroben Zustände bleiben nahezu unverändert. Die Entwicklung der mesohemeroben Zustände ist nicht eingriffsrelevant.

Aus diesem Ereignis kann der Schluß gezogen werden, dass

- unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen,
- durch die Verbesserung der Bodenfunktion auf den westlich der künftigen Bebauung liegenden Flächen (siehe nachfolgende schutzgutspezifischen Festsetzungsvorschläge)
- durch die Festsetzung „20% der privaten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen (geschlossene Strauchpflanzung) zu bepflanzen und dauerhaft zu pflanzen“.

die erheblichen und/ nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Boden“ am Eingriffsort kompensierbar sind.

KLIMA

Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen

Rückhaltung der anfallenden unbeeinträchtigten Niederschlagswässer und somit Möglichkeit zur Verdunstung.

Erhalt eines angemessenen Teils des zur Bebauung vorgesehenen Bereichs (=> 50 % = im vorliegenden Fall 2 536 m² von 5 373 m², als Freifläche mit klimatischen Funktionen (Vegetationsfläche = Rasen, Wiese, Gehölzflächen).

Erhalt von Großgrün sowie einem Großteil des parkähnlichen Gartens zur Minimierung des Eingriffs in das Lokalklima (zur langfristigen Sicherstellung des Erhalts von vorh. Baumbestand soll die Abgrenzung der Tiefgaragen außerhalb des Traufbereiches - entspricht dargestelltem Kronendurchmesser - erfolgen)

Wirkungsprognose

Die formulierte Vermeidungsmaßnahme "Erhalt von Großgrün", kann nur ansatzweise umgesetzt werden. Dies begründet sich auch in den für den langfristigen Erhalt der Bäume notwendigen Abständen, insbes. bei der empfindl. Baumart "Fagus sylvatica", welche eine Bebauung in bestimmten Bereichen in Frage stellen würde.

Durch die vorgesehene Bebauung kommt es letztendlich zu einer Abstufung der aktuellen als hoch eingestuften lokalklimatischen Funktion in eine allgem. Funktion. Der Bebauung wurde Vorrang eingeräumt, da das betroffene Gelände im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und durch die landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen ein gleichwertiger Ausgleich herbeigeführt wird. Es wurden diverse Bebauungsvorschläge unterbreitet.

Eine Alternativ-Planung die versucht, die Gebäude in das Baum-Ensemble einzufügen, wurde ebenfalls untersucht, führte jedoch auf Grund der differenzierten Baumstandorte zu keiner sinnvollen, geordneten und wirtschaftlichen Architektur bzw. städtebaulichen Planung.

Durch den weitgehenden Erhalt von Großgrün sowie einem Großteil des parkähnlichen Gartens kommt es lediglich zu einer geringfügigen Abstufung der aktuell als hoch eingestuften lokalklimatischen Funktion in eine allgemeine bis hohe Funktion.

Aus diesem Grund wird, um einen wesentlichen Teil des parkähnlichen Bereichs zu sichern, die westlich vorhandene Begrünung erhalten, die gleichzeitig, verstärkt durch die neu anzulegende westliche Ausgleichsfläche, eine großzügige Ortstrandbegrünung darstellt bzw. ergibt.

Laut landespflegerischem Beitrag wird somit ein adäquater Ausgleich und eine geordnete städtebaulich anspruchsvolle Planung erreicht.

Kompensation von unvermeidbaren erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen

Die Umsetzung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen führt anteilig zur Kompensation des Eingriffs in das Lokalklima. Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen notwendig.

Aufwertung der klimatischen Funktion der westl. Sukzessionsfläche durch die gruppenartige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern und der Weinbergsbrache durch die Anlage einer Streuobstwiese.

Anpflanzung von Großgrün im Bereich der künftigen Bebauung zur Reduzierung der Aufheizung infolge Versiegelung (je 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche soll mind. ein hochstämmiger Laubbaum hoher Qualität angepflanzt werden) = bei einer nicht bebauten Grundstücksfläche von 2.536 m² errechnen sich 13 Bäume.

Je 4 einreihig angeordneter Stellplätze ist mind. 1 Laubbaum hoher Qualität zu pflanzen (= 12 Stellpl. = 3 Bäume).

An den Gebäuden im Baugebiet sind die Fassaden zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Durch die beschriebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird einer klimatischen Veränderungen entgegengewirkt, so daß die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen gemäß den "Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung", LfUG 1998, innerhalb eines Zeitraumes von 25 Jahren nicht mehr existent ist (siehe hierzu entsprechende Ausführungen zum Schutzgut "Arten und Biotope).

ARTEN UND BIOTOPE

Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen

- Weitgehender Erhalt des parkähnlichen Gartens mit ornithologisch bedeutsamen Einzelbäumen.
- Nach Neugestaltung der Ausgleichsfläche wird Sukzession zugelassen.
- Erhalt der südexponierten gehölzfreien Böschung.

Wirkungsprognose

Die Bebauung insbes. des als "Einzelhaus mit altem Baumbestand" beschriebenen Bereiches führt zum Verlust eines für den Siedlungsbereich als hochwertig anzusehenden Lebensraumes. Wobei hierbei nicht unerwähnt bleiben darf, daß es sich gleichzeitig um einen intensiv genutzten parkähnl. Garten handelt (Rasenfläche mit Ziersträuchern, Koniferen etc.). Die herausragenden Funktionen welche die Einstufung in die Wertstufe 6 nach Kaule rechtfertigen, gehen insbes. von den zumeist adulten Laubbäumen aus.

Die sonstigen durch die Bebauung in Anspruch genommen Flächen (Hausgartenbrache, ruderale Glatthaferwiese) können im Hinblick auf ihre Lage und ihr Störinput als geringwertig angewiesen werden, was sich letztendlich in der Erheblichkeit des Eingriffs niederschlägt.

Nachfolgend wird auf die Grundlage der "Kaule-Bewertung" eine Quantifizierung des Eingriffs in das Schutzgut "Arten und Biotope" durchgeführt. Hierbei werden den aktuellen und geplanten Flächennutzungen ökologische Bedeutungen gemäß den Wertstufen nach folgender Tabelle zugewiesen:

Wertstufen nach Kaule	Beschreibung	Zuordnung von Biotoptypen im Planungsgebiet
1	vegetationsfreie Flächen	Bebauung/Versiegelung
2	fast vegetationsfreie Flächen	---
3	nur für sehr wenige Ubiquisten nutzbare Flächen	Hausgartenbrache
4	Nutzflächen, in denen nur noch Arten eutropher Einheitsstandorte vorkommen	Ruderale Glatthaferwiese, Weinbergbrache
5	Nutzflächen, in denen nur noch wenig standortspezifische Arten vorkommen	Sukzessionsfläche mit einsetzender Verbuschung (1)
6	kleinere Ausgleichsflächen zwischen Nutz-ökosystem	Einzelhaus mit altem Baumbestand
7	Gebiete mit örtl. und regionaler Bedeutung	---

8	Gebiete mit bes. Bedeutung auf Landes- und Regionalebene	---
9	Gebiete mit internationaler oder gesamtstaatl. Bedeutung	---

Begründung der Wertung der geplanten Situation:

- a) Die geschlossene Ortsrandgestaltung mit Streuobstwiese und Retentionsanlage wurde aufgrund ihrer Lage am Ortsrand (Übergangsfunktion) mit Wertstufe 6 bewertet. Im Hinblick auf die notwendige Entwicklungszeit ist diese Einstufung aktuell als gerechtfertigt anzusehen. Letztendlich ist jedoch davon auszugehen, dass bei Erreichen eines entsprechenden Entwicklungszustandes eine Höherwertung (Wertstufe 7) erfolgen kann.
- b) Die Freiflächen der Neubebauung mit ökologischen Festsetzungen, wie Fassadenbegrünung, Einzelbaumpflanzungen, Gehölzpflanzungen etc. wurde mit Wertstufe 4 bewertet, in Anlehnung an die Bewertung z. B. der in unmittelbarer Nähe befindlichen Bebauung im Bereich der Hagenauer Straße (Geschosswohnungsbau, Wertstufe 4). Es kann davon ausgegangen werden, dass die Funktionen für das Schutzgut "Arten und Biotope" durch die Neubebauung "Obere Ziegelhütte" gleichermaßen gegeben sind.

Kompensation von unvermeidbaren erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen

Die Gegenüberstellung der bilanzierten Flächen der aktuellen (54.490 WE) und geplanten Situation (50.665 WE) zeigt, dass die Kompensation für den Eingriff in das Arten- und Biotopschutzpotential zu über 100 % erbracht ist.

Zur Erwirkung eines gleichartigen und gleichwertigen Ausgleichs bzw. auch zur Begründung der Wertung der Kompensationsfläche mit Wertstufe 6 werden folgende konkrete Maßnahmen notwendig:

- Linienhafte und gruppenartige Anlage von Gehölzflächen an den Randzonen der Kompensationsfläche sowie zum verbleibenden parkähnlichen Garten hin.
- Anlage einer Streuobstwiese (Hochstammobst) im Bereich der Weinbergbrache (auf der im Maßnahmenplan entsprechend dargestellten Fläche sind standortangepasste und bewährte Obstgehölze zu pflanzen, zu pflegen und eine extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln).
- Gestaltung der Retentionsanlage in Form von Dauerstau und temporärer

Wasserfläche (limnische Vielfalt).

Die Wertung der Funktionen von Kompensationsmaßnahmen, in Verbindung mit ihrer Größe und Lage, drückt gleichsam deren Qualität aus. Im vorliegenden Fall ist die Quantität und die Qualität der Kompensation geeignet auch für die zeitliche Dimension des Eingriffs einen Ausgleich herbeizuführen. Gemäß den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“, LfUG 1998,

kann von einer Ausgleichbarkeit der Beeinträchtigungen im Einzelfall auch dann ausgegangen werden, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts innerhalb eines Zeitraumes von 25 Jahren wieder zu der vollen Leistungsfähigkeit des Voreingriffszustandes entwickelt werden (adäquat verhält es sich für die Schutzgüter „Landschaftsbild“ und „Klima“).

Die zeitliche Dimension der Wiederherstellbarkeit beeinträchtigter Funktionen ist insbesondere für den teilweisen Verlust des parkähnlichen Gartens von Bedeutung (1.000 m²). Durch die Aufwertung der westlichen Sukzessionsfläche und der Weinbergbrache in der Größenordnung von 5.535 m² wird ein gleichartiger und gleichwertiger Lebensraum in fünffacher Größe entwickelt. Die bestehenden Funktionen der Kompensationsfläche bleiben hierbei weitgehend unberührt. Dem „Zeitfaktor“ wird hierdurch sowohl qualitativ als auch quantitativ Rechnung getragen.

Durch die aufgeführten Maßnahmen werden vielfältige Habitatgrundlagen geschaffen, welche geeignet sind einen hochwertigen Lebensraum entstehen zu lassen und den Eingriff in das Schutzgut „Arten und Biotop“ zu kompensieren.

LANDSCHAFTSBILD

Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen

Weitgehender Erhalt des parkähnlichen Gartens mit landschaftsprägenden Einzelbäumen.

Die künftige Bebauung soll bestrebt sein, sowohl die Zäsur zu definieren, als auch einen Übergang in die freie Landschaft herzustellen, z. B. in Form von Traufbeständigkeit, beschränkte Verdichtung, Dachfarbe etc..

Wirkungsprognose

Durch den weitgehenden Erhalt des parkähnlichen Gartens mit seinen landschaftsbildprägenden Einzelbäumen, insbesondere im westlichen Bereich, bleibt die als „stark ausgeprägt“ bewertete Ortsrandfunktion erhalten.

Im Hinblick auf die zeitl. Dimension des Eingriffs wird auf die Ausführungen zum Schutzgebiet "Arten und Biotop" verwiesen.

Kompensation von unvermeidbaren erheblichen und/oder nachhaltigen

Beeinträchtigungen

Die bereits formulierten Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter „Klima“ und „Arten und Biotope“ führen, nach Erreichen eines entsprechenden Stadiums, zur Verbesserung der aktuellen Ortsrandsituation. Was das Schutzgut „Landschaftsbild“ anbelangt, so gilt es durch gezielte Anordnung von Einzelbäumen und Baumgruppen, in entsprechender Größe und Anzahl, die Integration der Bebauung in das Landschaftsbild zu erreichen.

Durch die Festsetzungsvorschläge

je 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche soll mind. 1 hochstämmiger Laubbaum hoher Qualität angepflanzt werden,

je 4 einreihig angeordneter Stellplätze ist mind. 1 Laubbaum hoher Qualität zu pflanzen,

kommt es im unmittelbaren Bereich der Neubebauung zur Pflanzung von 14 Einzelbäumen. Hinzu kommen 11 Stück im Bereich der westl. Kompensationsfläche (ges. 27 Stück ohne Streuobstwiese).

Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die vorgeschlagenen Maßnahmen als kompensiert angesehen werden.

SPLITTING DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Als eingriffsrelevant gelten im vorliegenden Fall die

- Erschließungsflächen / Stellplätze (1.147 m ²)	
abzüglich Bestand (943 m ²)	204 m ²
- Bebauung (1.690 m ²) abzüglich Bestand (332 m ²)	1.358 m ²

Die künftigen Freiflächen stellen für die Inanspruchnahme der Hausgartenbrache sowie der ruderalen Glatthaferwiese keinen Eingriffstatbestand dar, da keine Verschlechterung eintritt. Im Bereich des Einzelhauses mit altem Baumbestand kann der von den Freiflächen ausgehende Eingriff (Reduzierung der Wertstufe von 6 auf 4 -> entspricht 33,3%) wie folgt quantifiziert werden:

Freiflächen gesamt: 460 m², davon eingriffsrelevant 33,3% = 153 m²

Da die Freiflächen Bestandteil der Bebauung sind, treten sie zu denselben hinzu.

Splitting:

Eingriffsrelevante Flächen gesamt: 1.715 m²
davon:

- Erschließungsflächen / Stellplätze (204 m ²) =	11,9 %
- Bebauung / Freiflächen (1.511 m ²) =	88,1 %

ZUSAMMENFASSUNG

VORSCHLÄGE FÜR GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen verstehen sich als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB. Sie dienen als Grundlage zur Integration in den Bebauungsplan.

Sämtl. Festsetzungsvorschläge, Art- und Qualitätsangaben, Pflanzschemen können dem Maßnahmenplan entnommen werden. Im Rahmen der Bauausführung soll die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" Anwendung finden.

Als Grundlage der Festsetzungsvorschläge diene die "Ausarbeitung zur Kostenschätzung nach §§ 135 a bis c BauGB für die Stadt Landau i.d.Pfalz", Okt. 1999.

RESÜMEE

Die Grünordnungsplanung, als der Flächennutzungsplanung nachgeordnete Ebene, war bestrebt, die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in ihrer Intensität zu mindern und für verbleibende erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen geeignete Kompensationsmaßnahmen zu formulieren.

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 4 BNatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleibt, d.h. daß die gestörten ökologischen Funktionen in dem vom Eingriff betroffenen Raum gleichartig oder zumindest gleichwertig wiederhergestellt sind, bzw. wenn das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder gleichwertig neu gestaltet ist.

Im vorliegenden Fall kommt es zu Unterschieden in der Erheblichkeit der betroffenen Schutzgüter. Zusammenfassend kann gesagt werden, daß die Schutzgüter "Boden" und "Arten und Biotope" am erheblichsten und nachhaltigsten betroffen sind und somit entsprechende Ausgangsgrößen im Hinblick auf Quantität und Qualität der Kompensationsflächen vorgeben. Bedingt durch deren standörtliche Lage und multifunktionale Eigenschaft werden die weniger erheblich betroffenen Schutzgüter "Klima", "Wasser" und "Landschaftsbild" gleichsam hierdurch einer adäquaten Kompensation unterworfen.

Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind, an dem gewählten Standort, geeignet, einen gleichartigen und gleichwertigen Ausgleich herbeizuführen.

Nähere Informationen über den Zustand und die Bewertung von Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen der Planung sind dem Landes-pflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan "Obere Ziegelhütte" des Ingenieurbüros Nied, Schwegenheim zu entnehmen und sind nachfolgend zusammengefaßt.

Die dort beschriebenen Maßnahmen und Ziele mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf

wurden entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten im vollem Umfang in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im landespflegerischen Gutachten enthaltene Forderung, daß ein angemessener Teil des zur Bebauung vorgesehenen Bereichs (ca. 50%) als Freifläche mit klimatischer Funktionen erhalten werden soll, wird durch die Festsetzung der GRZ mit 0,4 abgedeckt. Folglich ist eine weitere Festsetzung nicht erforderlich.

Zu den nachfolgend unter 1-3 von der Unteren Landespflegebehörde angesprochenen Punkten in der Stellungnahme vom 07.11.2001 sowie der Aussage am 20.12.2001 ist folgendes anzumerken:

1. Von der Unteren Landespflegebehörde wird bestätigt, dass die Baumgruppe 5, 6, 15 und 16 trotz Baubetrieb erhalten werden können.
Es bleibt jedoch die Beeinträchtigung des in unmittelbarer Nachbarschaft stehenden Gebäudes durch die Verschattung, so dass es zu einer Minderung der Wohnqualität kommt, mit der Konsequenz, dass nach kurzer Zeit die gesamte Gehölzgruppe in Frage gestellt wird (Privatisierung, Verkehrsicherung dieses Gehölzbestandes, Verschattung).
 2. Der Baum Nr. 2 wird nach Einschätzung der Unteren Landespflegebehörde während der Baumaßnahme aufgrund der Nähe zur Tiefgarage/Gebäude zur Disposition gestellt (Arbeitsraum).
 3. Beim Baum Nr. 8 sind mittelfristig Folgeschäden nicht ausgeschlossen, primär bedingt durch den Bau der Tiefgarage, so dass mit einer Abgängigkeit gerechnet wird.
- zu 1 Baum Nr. 5 der laut landespflegerischem Gutachten als bedeutend eingestuft wird, steht ca. 12,00 m vom neu geplanten Gebäude Nr. 2 entfernt. Eine Verschattung des Gebäudes kann aufgrund der Lage und Entfernung des Baumes Nr. 5 ausgeschlossen werden, da der Baum lediglich 2,00 m in den westlichen Gebäudebereich hineinragt, die Sonne im Westen untergeht und von Norden keine Sonneneinstrahlung erfolgen kann. Auch ist die Verkehrssicherung des Baumes auf Grund der großen Entfernung zum Gebäude gewährleistet. Bei der Birkengruppe Nr. 16 sind insbesondere die westlichen Objekte erhaltenswert, wobei sie gegenüber den als „bedeutend“ aufgenommenen Exemplaren zurückstehen.
Eine Verschattung von Gebäude 2 durch die genannten Exemplare ist in einem geringen Maße denkbar, jedoch ist eine solche Beschattung nicht unbedingt als negativ anzusehen, da der Abstand der Bäume zum Gebäude (geringste Stelle ca. 7,50 m) als ausreichend anzusehen ist. Dies auch in Bezug auf die Verkehrssicherung der Bäume zum Gebäude, zumal die Kronendurchmesser und die Höhe der einzelnen Exemplare, eine Gefährdung nahezu ausschließt.

Sollte durch Privatisierung des Geländes ein Entfernen der Bäume vorgenommen werden (Verschattung und Verkehrssicherung) so wird gleichzeitig durch Festsetzung gesichert, dass bei Abgängigkeit dieser Exemplare Ersatz durch geeignete Baumarten gemäß Artenliste (2xV, StU 14/16) zu leisten ist.

- zu 2 Der Baum Nr. 2 ist nach Ansicht des landespflegerischen Gutachters nicht gefährdet. Der Stamm des Baumes steht ca. 5,00 m vom Gebäude entfernt (Kronendurchmesser ca. 8,00m).
Der Arbeitsraum wird max. 2,00 m ab Gebäudekante betragen, so dass eine Gefährdung des Baumes nahezu ausgeschlossen werden kann, wenn man davon ausgeht, dass Kronendurchmesser gleich Wurzelrand darstellt.
Sollte trotzdem eine Abgängigkeit eintreten, so ist wie unter „zu 1“ ausgeführt, Ersatz zu leisten.
- zu 3 Baum 8 weist einen Abstand zur Tiefgarage von 11,00 m auf, bei 2,00 m Abzug für Arbeitsraum noch 9,00 m, was dem Kronendurchmesser entspricht.
Bei solchem Abstand kann eine Gefährdung des Baumes nahezu ausgeschlossen werden. Kommt es durch Folgeschäden mittelfristig zu einer Abgängigkeit des Baumes, so ist wie unter „zu 1“ beschrieben Ersatz durch geeignete Baumarten zu leisten.
Grundsätzlich ist jedoch auf Grund der großen Entfernung zur Baumaßnahme davon auszugehen, dass eine unmittelbare Beeinträchtigung ausgeschlossen und somit ein Erhalt gesichert werden kann.

Der Bebauung wurde aus folgenden Gründen Vorrang eingeräumt:

1. Der Bebauung wurde Vorrang eingeräumt, da das betroffene Gelände im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und durch die landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen ein gleichwertiger Ausgleich herbeigeführt wird.
2. Durch die neue Bebauung wird die Größe, hier vor allem die Höhe und die Dichte des östl. liegenden Baugebietes, positiv kaschiert.
3. Speziell der in den letzten Jahren nahezu auf den Nullpunkt gekommenen Geschosswohnungsbau, ist auf Grund von neuerlichen Nachfragen wieder im Aufwärtstrend.

Eine Alternativ-Planung die versucht, die Gebäude in das Baum-Ensemble einzufügen, wurde ebenfalls untersucht, führte jedoch auf Grund der differenzierten Baumstandorte zu keiner sinnvollen, geordneten und wirtschaftlichen Architektur bzw. städtebaulichen Planung.

Aus diesem Grund wird, um einen wesentlichen Teil des parkähnlichen Bereichs zu sichern, die westlich vorhandene Begrünung erhalten. Dazu wird, verstärkt durch die neu anzulegende westliche Ausgleichsfläche, eine großzügige Ortstrandbegrünung hergestellt.

Laut landespflegerischem Beitrag wird somit ein adäquater Ausgleich und eine geordnete städtebaulich anspruchsvolle Planung erreicht.

6. Es findet also eine legitime Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan statt, dies auch in Bezug und Anpassung an die vorh. umliegende Bebauung. Die neue Bebauung stellt somit eine Entwicklung unter Rücksichtnahme auf den vorh. Naturhaushalt sowie des Landschaftsbildes dar. Die östl. vorh. hohe Bebauungsdichte wird nicht fortgeführt, sondern stark reduziert, was auch auf die Anzahl der Wohnungen und die Höhe der baul. Anlagen zutrifft.

3.8 Vorprüfung Vogelschutzverträglichkeit

Die Untere Landespflegebehörde hat in einer Stellungnahme an das Stadtbauamt vom 13.12.2001 darauf hingewiesen, dass in räumlicher Nähe (ca. 70 m) zum Bebauungsplangebiet „Obere Ziegelhütte“ dem Land die Ausweisung eines Vogelschutzgebietes von der Unteren Landespflegebehörde vorgeschlagen wurde.

Die Untere Landespflegebehörde kann zur Zeit noch nicht abschließend mitteilen, ob die fachlichen Voraussetzungen zur förmlichen Festsetzung eines Vogelschutzgebietes vorliegen. Eine formale Verträglichkeitsprüfung kann deshalb (noch) nicht gefordert werden.

In einer weiteren Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde vom 14.12.2001 wurde aus diesem Grund empfohlen, unabhängig vom förmlichen Schutzstatus eines Vogelschutzgebietes nach den Vogelschutzrichtlinien eine Vorprüfung bzw. ein Screening durchzuführen, ob die Belange des Vogelschutzes bei der Planung berücksichtigt werden müssen.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes „Obere Ziegelhütte“ ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung der Lebensgrundlagen des Bienenfressers denkbar ist.

Hierzu wurde geprüft, ob innerhalb des Planungsgebietes oder seines Umfeldes Vorkommen des Bienenfressers durch entsprechende Sichtungen nachgewiesen sind. Weiterhin wurde auf Grundlage der Lebensraumsprüche geklärt, ob und wenn ja wo ein Vorkommen des Bienenfressers überhaupt denkbar ist.

Als Ergebnis zeigt sich, dass ein gesicherter Nachweis des Bienenfressers in Landau nicht vorliegt. Für das Jahr 1999 liegt der Nachweis zweier Bruthöhlen vor; für die Jahre 2000 und 2001 sind im Bereich des 1999 festgestellten Brutortes keine neuen Höhlen entstanden.

Als potentieller Brutstandort für den Bienenfresser scheidet das Planungsgebiet selbst aus. Allenfalls kann ein Vorkommen im Bereich der ca. 300 m entfernten, durch einen Höhenrücken getrennten ehemaligen Sandgrube potentiell möglich sein. Da mit der geplanten Bebauung der Siedlungsbereich nicht näher an die ehemalige Sandgrube heranrückt und von der Bebauung keine spezifischen Nahrungsräume unmittelbar durch Überbauung oder mittelbar durch eine zusätzliche Störwirkung betroffen werden, kann eine Beeinträchtigung des Bienenfressers – unabhängig davon, ob die Art tatsächlich im Bereich der ehemaligen Sandgrube brütet – ausgeschlossen werden.

Ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht somit nicht.

Die Vorprüfung hinsichtlich der Erforderlichkeit der Verträglichkeitsprüfung nach der Vogelschutzrichtlinie hat also ergeben, daß eine Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

3.9 Geräuschemissionen

Die Firma Speeter Gewerbe- und Wohnbau Bauträger GmbH & Co. KG plant an der Arzheimer Straße, westlich der Wohnbebauung Wernerswingert ein Baugebiet zu erschließen, dem 9 Wohnhäuser, 19 oberirdische PKW-Stellplätze, davon 7 in Garagen und 2 Tiefgaragen mit 40 bzw. 20 Stellplätzen

Aufgabenstellung:

1. Im Zuge des Bebauungsplansverfahrens muß ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden, in dem die von den öffentl. Straßen ausgehenden Verkehrsgeräusche an der geplanten Wohnbebauung zu prognostizieren und zu beurteilen sind.

Dabei sind für das Plangebiet die nach DIN 18 005 geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der Beurteilung zugrunde zu legen.

2. Die von der geplanten Erschließungsstraße und den oberirdischen Stellplätzen im Plangebiet ausgehenden Geräusche sind an der bestehenden Wohnbebauung südlich der Arzheimer Straße zu beurteilen nach den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV.
3. Des weiteren ist nachzuweisen, dass die Geräuschemissionen, die im Bereich der Parkplätze und der Tiefgarage entstehen, die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung nicht überschreiten.

4. Außenwohnbereiche

Bei der Beurteilung der Geräuschemissionen an den Wohnhäusern im Plangebiet werden als Beurteilungskriterien die Vorgaben der DIN 18 005 berücksichtigt.

Das Bauvorhaben ist gemäß seiner Nutzung wie die bestehende umgebende Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) einzustufen. Damit sind für die Beurteilung der Einwirkung der Verkehrsgeräusche von öffentlichen Verkehrswegen die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 zugrunde zu legen.

Danach gelten folgende Werte:

- tags 55 dB (A)
- nachts 45 dB (A)

Die durch die Nutzung der öffentlichen Anliegerstraße und der öffentlich gewidmeten oberirdischen Stellplätze entstehenden Geräusche sind an der bestehenden Wohnbebauung südlich der Arzheimer Straße zu beurteilen nach den Vorgaben der 16. BImSchV. Danach gelten folgende Immissionsgrenzwerte:

- tags 59 dB (A)
- nachts 49 dB (A)

Die schalltechnischen Untersuchungen haben zu folgendem Ergebnis geführt:

RESÜMEE

1. Verkehrslärm Anliegerstraße

Als Beurteilungszeiten gelten 16 Stunden am Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und 8 Stunden in der Nacht. Nach DIN 18005 entfällt damit eine Beurteilung für die ungünstigste Nachtstunde, wie sie nach TA Lärm zu berücksichtigen wäre.

Es wurde der Verkehrslärm betrachtet, der sich aus der Nutzung der oberirdischen Stellplätze, der Garagen und der Tiefgaragen ergibt. Die Immissionsberechnung berücksichtigt zwei Tiefgaragen mit 40 bzw. 20 Stellplätzen, 5 öffentlich genutzte oberirdische Stellplätze, 1 vorhandene Doppelgarage, 5 weitere Garagen im Gebäude Nr. 4, sowie jeweils 5 Stellplätze vor den Garagen von Gebäude 4 und 2 Stellplätzen vor der vorh. Doppelgarage. Die Doppelgarage und die Garagen im Haus 4 sowie die Stellplätze vor diesen Garagen sind als privat genutzt in die Berechnungen aufgenommen worden.

Für die 5 Garagen des Hauses 4, für die Doppelgarage und die davor angeordneten Stellplätze werden die Fahrzeugbewegungen angenommen, die in der Parklärmstudie für Tiefgaragen von Wohnanlagen vorgesehen sind.

Für die öffentlichen Stellplätze in Wohnanlagen werden in der Parklärmstudie keine Aussagen gemacht. Infolge der höheren Attraktivität dieser Stellplätze wird für diese Stellplätze am Tage die doppelte Anzahl der Bewegungen angesetzt wie bei der privaten Nutzung von Tiefgaragenstellplätzen.

Die Ergebnisse zeigen folgendes:

Die Orientierungswerte tags sind mit 55 dB (A) angegeben (DIN 18005), als höchster ermittelter Wert wurden 48,3 dB (A) errechnet, also 6,7 dB (A) unter dem zulässigen Wert.

Der Orientierungswert nachts ist mit 45 dB (A) angegeben (DIN 18005), als Höchstwert errechnet wurden 40,9 dB (A), also 4,1 dB (A) unter dem zulässigen Wert.

Daraus ergibt sich:

- Die Sollwerte werden am Tage und in der Nacht an allen Immissionsorten deutlich unterschritten.
- Die Emissionen der Garagen im Haus 4 wurden wie die oberirdischen Stellplätze in der Berechnung berücksichtigt. Da z.B. das Starten der Motoren innerhalb der Garagen stattfindet, sollten hier mit folgenden Schallschutzmaßnahmen Pegelerhöhungen an den Wohnungen direkt über den Garagen vermieden werden:
- Schallabsorbierende Verkleidung der Decke und mind. einer Seitenwand der Garagen, z.B. mit Holzwolle-Mineralfaser-Verbundplatten.
- Bedämpfung der Garagen-Schwingtore mit einseits selbstklebenden Entdröhnstreifen.
- An den im Bereich der Tiefgarageneinfahrt gewählten Immissionsorten wird der schalltechnische Orientierungswert sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit unterschritten.

Voraussetzung sind dabei folgende Schallschutzmaßnahmen, die im Bereich der Rampe mit in die Berechnungen eingeflossen sind:

- Möglichst weite Überdeckung (mind. 5,00m) der Rampe mit Stahlbeton. Alternativ können Holz- oder Stahlkonstruktionen eingesetzt werden, die eine Masse von 20 bis 30 kg/m² bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß von mind. 20 dB haben.
- Schallabsorbierende Verkleidung Decke und Seitenwände. Die Verkleidung der Rampenseitenwände kann auch mit Lochsteinen erfolgen.
- Die Decke der Tiefgarage selbst ist im Bereich der Einfahrt ebenfalls mit Absorptionsmaterial zu belegen, Ausführung etwa 100 m². Damit wird erreicht, daß die Geräusche aus der Tiefgarage soweit gemindert werden, daß sie die Schallabstrahlung über die Tiefgaragenrampe nicht erhöhen.

2. Verkehrslärm der Arzheimer Straße

Als Grundlage der Beurteilung wurde die 16. BImSchV (Verkehrslärm-Schutzverordnung) zu Grunde gelegt.

Die Berechnung erfolgte nach den Vorgaben der RLS-90 (Richtlinie für Lärmschutz an Straßen).

Dabei wurden Immissionsgrenzwerte tags von 59 dB (A) und nachts von 49 dB (A) vorgegeben.

Für tags ist ein Lärmpegel von 44,4 bis max. 67,2 errechnet worden (alles ohne Lärmschutzmaßnahmen) also eine max. Überschreitung von 8,2 dB (A).

Für nachts ist ein Lärmpegel von 33,2 bis max. 55,9 errechnet worden (alles ohne Lärmschutzmaßnahmen) also eine max. Überschreitung von 6,9 dB (A). Das Ergebnis zeigt, daß die Verkehrsgeräusche der Arzheimer Str. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl an der besteh. Bebauung südl. der Arzheimer Straße als auch an der geplanten Bebauung überschreiten. Dabei ist festzustellen, daß die Emissionen aus dem Plangebiet, die Immissionen, verursacht durch den Verkehr der Arzheimer Straße, nur unwesentlich erhöhen.

Infolge dieser Überschreitung greift die Vorgabe der baurechtl. eingeführten DIN 4109 Schallschutz im Hochbau.

Diese legt bei bestehendem Außenlärmpegel baul. Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm am Gebäude fest.

Die nach DIN 4109 erforderl. Schalldämm-Maße der Außenbauteile der einzelnen Fassaden von 30 bzw. 35 dB sind bei der Gebäudewerkplanung zu erfüllen bzw. sind die Schalldämmmaße für die Außenwände, Fenster und Dachkonstruktionen zu bestimmen.

Im Gutachten ist bereits die Wirkung eines Schallschirmes an der südl. Grenze des Plangebietes parallel zur Arzheimer Straße untersucht und beschrieben worden.

Nach Ansicht des Gutachters ist hier eine Schirmhöhe von max. 2 m städtebaulich zu realisieren. In der Berechnung sind die Verkehrslärmimmissionen mit einer 2 m hohen Lärmschutzwand zusammengestellt. Dabei ist die Schirmlänge östl. der Anliegerstraße mit 40,0 m, westl. davon mit 30,0 m in der Berechnung berücksichtigt. Infolge der begrenzten Länge des Schirmes verbleibt eine seitliche Schalleinstrahlung, die die Pegelminderung begrenzt. Dies gilt auch für den Bereich der Lücke des Schallschirmes bei der Einmündung der Anliegerstrasse in die Arzheimer Strasse.

Die Berechnung mit Lärmschutzwand zeigt, dass in den Erdgeschossen der Immissionsorte direkt hinter der Lärmschutzwand Pegelminderungen von bis zu 10 dB erreicht werden.

Die Wirkung der Lärmschutzwand in den Obergeschossen reduziert sich nahezu auf Null, da die Höhe des Schallschirms aus städtebaulicher Sicht begrenzt ist.

Aus städtebaulichen Gründen, sowie der gänzlich fehlenden Wirkung in den Obergeschossen, wird auf diese Maßnahme verzichtet, zudem führt die Errichtung eines Schallschirmes an der bestehenden Bebauung südlich der Arzheimer Strasse zu einer minimalen Erhöhung der Lärmwerte.

In den Festsetzungen sind die Lärmpegelbereiche incl. der erforderl. Schalldämm-Maße der Außenbauteile festgesetzt. Damit sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens muß der schalltechnische Nachweis geführt werden, dass die festgesetzten Vorgaben eingehalten sind.

3. Erhöhung des Verkehrslärms an der bestehenden Wohnbebauung durch die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet

Hier gelten die gleichen Werte wie zuvor beschrieben. Zu untersuchen waren die von der geplanten Erschließungsstraße bzw. vom Verkehr des neuen Baugebiets ausgehenden Geräusche an der besteh. Wohnbebauung südl. der Arzheimer Straße.

Die Berechnung ergab eine Pegelerhöhung von 0,01 dB (A) bis 0,03 dB (A).

Die vom Fahr- und Parkierverkehr innerhalb des Plangebietes ausgehenden Geräusche führen also zu keiner wesentlichen Erhöhung des vorh. Straßenverkehrslärms an der besteh. Wohnbebauung südl. der Arzheimer Straße. Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind damit an der besteh. Wohnbebauung nicht erforderlich.

Nach Aussage des Gutachters zeigen die Berechnungen, daß die durch den Anliegerverkehr im Plangebiet an der Wohnbebauung südlich der Arzheimer Strasse verursachten Pegelerhöhungen vernachlässigt werden können.

4. Außenwohnbereiche

Eine Beurteilung der Geräuscheinwirkung durch den Verkehrslärm Arzheimer Straße zeigt, daß an allen Immissionsorten die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte überschritten sind. Trotz dieser Feststellung erfüllt der Bebauungsplan die Anforderungen der DIN 18005. Danach lassen sich in vorbelasteten Bereichen, insbes. bei bestehenden Verkehrswegen, die schalltechnischen Orientierungswerte nicht einhalten. Durch Festlegung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm werden die baurechtlichen Anforderungen der DIN 4109 trotz der Überschreitung der Orientierungswerte erfüllt.

Baurechtlich von Bedeutung ist allein eine planungsrechtliche Absicherung des Schutzes der Wohn- und Schlafräume vor unzulässig hohen Geräuschemissionen. Unberücksichtigt bleibt dabei die Geräuscheinwirkung auf die Außenbereiche der Wohnungen (Terrassen, Balkone). Hierfür können aus schalltechnischer Sicht baurechtlich keine Anforderungen festgelegt werden. Diese Außenbereiche sind keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109.

5. Belüftungsöffnungen Tiefgarage

Bei den Belüftungsöffnungen der Tiefgarage sind unter Umständen weitere Absorptionsmaßnahmen erforderlich, die jedoch erst nach Festlegung der Lage und Größe der Öffnungen, wiederum im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, bestimmt werden können.

Im einzelnen sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

a) Im Bereich der Tiefgarage

- Möglichst weite Überdeckung der Rampe mit Stahlbeton (mind. 5 m). Alternativ können Holz- oder Stahlkonstruktionen eingesetzt werden, die eine Masse von 20 bis 30 kg/m² bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß von mind. 20 dB haben.
- Schallabsorbierende Verkleidung Decke und Seitenwände.
- Die Decke der Tiefgarage selbst ist im Bereich der Einfahrt ebenfalls mit Absorptionsmaterial zu belegen, Ausführung etwa 100 m². Damit wird erreicht, daß die Geräusche aus der Tiefgarage soweit gemindert werden, daß sie die Schallabstrahlung über die Tiefgaragenrampe nicht erhöhen.
- Die Bereiche der Lüftungsöffnungen sind separat zu behandeln, sobald bekannt ist, wo diese Öffnungen liegen und welche Querschnitte sie haben.

b) Im Bereich der Garagen, Haus 4

- Schallabsorbierende Verkleidung der Decke und mind. einer Seitenwand der Garagen, z.B. mit Holzwole-Mineralfaser-Verbundplatten.
- Bedämpfung der Garagen-Schwingtore mit einseits selbstklebenden Entdröhnstreifen.

Die Wohngebäude im Plangebiet werden durch den vorh. Verkehrslärm der Arzheimer Str. beaufschlagt. In dem vorliegenden schalltechn. Immissionsgutachten wurde die Geräuscheinwirkung berechnet und beurteilt. Zum Schutz gegen Außenlärm sind in dem Immissionsgutachten für die Außenbauteile schutzbedürftige Räume nach den Vorgaben der baurechtlichen eingeführten DIN 4109, Schallschutz im Hochbau folgende Schalldämm-Maße festgelegt worden:

Erste Häuserzeile nördlich der Arzheimer Straße (Nr. 1, 7 und 9):

- Südfassaden parallel zur Arzheimer Straße (**Messpunkte I02, I05 und I08**)
 - Lärmpegelbereich IV
 - maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A)

- erforderl., bewertetes, resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile Wand und Fenster erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
- Dach erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

- West- und Ostfassaden senkrecht zur Arzheimer Straße
(Messpunkte I01, I03, I04, I06, I07 und I09)
 - Lärmpegelbereich III
 - maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A)
 - Wand und Fenster erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

- Nordfassade parallel zur Arzheimer Straße
 - Lärmpegelbereich III
 - maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A)
 - Wand und Fenster erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

**Zweite Häuserzeile nördl. der Arzheimer Straße (Nr. 2, 6 und 8):
(Messpunkte I010 und I013)**

- Alle Fassaden und Dach
 - Lärmpegelbereich II
 - maßgeblicher Außenlärmpegel 56 bis 60 dB(A)
 - erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

**Dritte Häuserzeile nördl. der Arzheimer Straße (Nr. 3, 4 und 5):
(Messpunkte I014, I016 und I015)**

- Alle Fassaden und Dach
 - Lärmpegelbereich I
 - maßgeblicher Außenlärmpegel bis 55 dB(A)
 - erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Landau i. d. Pfalz, ist die Fläche des Geltungsbereiches als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan "Obere Ziegelhütte" kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Darstellung der städtebaulichen Planungsziele

5.1 Planungsziel

In der Stadt Landau i. d. Pfalz ist eine unverändert anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland vorhanden.

Speziell der in den letzten Jahren nahezu auf den Nullpunkt gekommenen Mehrfamilienwohnungsbau, ist auf Grund von neuerlichen Nachfragen wieder im Aufwärtstrend.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll dieser Nachfrage Rechnung getragen werden. Um einer breiten Bevölkerungsschicht das Bauen zu ermöglichen und um sparsam mit der nicht vermehrbaren Ressource "Boden" umzugehen, soll eine flächensparende Bauform (Doppel-, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau) angestrebt werden.

Ferner sollen in diesem Planungsbereich evtl. dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen (z. B. für den täglichen Bedarf, Gastronomie etc.) ermöglicht werden.

Ziel ist die Schaffung von attraktiven und hochwertigen Wohnungsgrundstücken, die durch die Lage am Stadtrand, die städtebauliche Struktur, die kurzwegige Verknüpfung (per Rad bzw. fußläufig zum Stadtkern und gemeinschaftlichen Einrichtungen), die Sicherung ökologischer Mindeststandards und die Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, Wohnwerte bieten, ohne die Gestaltungsfreiheit wesentlich zu beeinträchtigen.

Die durch das Baugebiet zu erwartenden Anforderungen an Kindergarten- und Schulplätzen können durch die bestehenden Einrichtungen in Landau bewältigt werden.

Weiterhin werden Flächen, die im Besitz der Fa. Speeter sind, zur Gebietseingrünung und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

5.2 Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan "Obere Ziegelhütte" soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bebauung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die städtebauliche Entwicklung des Gebietes knüpft an bestehende Strukturen an. Der Siedlungskörper wird in verträglichem Maße weiterentwickelt, ein neuer Ortsabschluß geschaffen.

Die Berücksichtigung der verschiedenen Belange ist Inhalt des § 1 Abs. 5 BauGB. Mit dem Bebauungsplan "Obere Ziegelhütte" werden insbes. die unter den Nummern 1,2,4 und 7 genannten Planungsgrundsätze berücksichtigt:

Nr. 1 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- + Arbeitsbevölkerung,

Nr. 2 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung,

Nr. 4 die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorh. Stadtbereiche sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

Nr. 7 die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens... sowie das Klima,

Um diese Ziele zu erreichen, liegen der Planung folgende Prämissen zugrunde: Schaffung von Wohnbauland zur Befriedigung bestehender Nachfrage, bei insgesamt sparsamem Umgang mit Bauland, Angebot verschiedener Bauformen, funktionsgerechte und wirtschaftliche interne Erschließung unter Nutzung der bestehenden Anschlußmöglichkeit, Minimieren der Versiegelung, Zentrale Versickerung anfallender Dachwässer bzw. Regenwässer, gem. Entwässerungsplanung im öffentlichen Bereich, Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes auf seinen öffentlichen und privaten Flächen zur Schaffung eines hohen Wohnwertes, Einbindung in die Landschaft, weitgehende Integration landespflegerischer Zielvorstellungen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, Vorgaben zur Gestaltung bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen.

Aus diesem Grund wird der westliche Teil des parkähnlichen Bereich erhalten. Durch die festgesetzte großzügige zusätzliche Ortsrandbegrünung auf der neu anzulegenden Ausgleichsfläche wird eine verstärkte Ausbildung des Ortsrandes erreicht.

Laut landespflegerischem Beitrag wird somit ein adäquater Ausgleich und eine geordnete städtebaulich anspruchsvolle Planung erreicht.

6. Erforderlichkeit der Planinhalte, Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, in dem Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht zulässig sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Bau NVO, alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5.

Es werden nur solche Nutzungen zugelassen, die den Charakter eines Wohngebietes nicht gefährden und die allgemeine Zweckbestimmung wahren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und die Höhe baulichen Anlagen

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Der Größe der baulichen Anlagen wird mit einer GFZ von 0,8 und II Vollgeschoßen eine Grenze gesetzt.

Das auf die 2 Vollgeschoße aufgesetzte Dachgeschoß darf kein Vollgeschoss sein.

Bei der mit 0,4 festgelegten Grundflächenzahl ist § 19 Abs. 4 anwendbar, aus dem hervorgeht, daß eine Überschreitung von bis zu 50 von Hundert zulässig ist, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

§ 19, Abs. 4 BauNVO sagt aus, dass Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Durch die Errichtung von 2 Tiefgaragen wird der ruhende Verkehr von den Baugrundstücken verbannt. Nach wie vor ist aus städtebaulichen Gründen anzustreben den ruhenden Verkehr in erster Linie in Tiefgaragen unterzubringen, um das Wohnumfeld zu verbessern. Dadurch kann den ökologischen Erfordernissen besser Rechnung getragen werden, zumal die Tiefgaragen bei einer Bodenüberdeckung bis zu 1,00 m eine optimale Bepflanzungsmöglichkeit bieten.

In § 21a Abs. 4 (Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen) werden bei der Ermittlung der GFZ die Flächen von Garagengeschoßen, Stellplätzen und Garagen nicht berücksichtigt, was durchaus vertretbar ist, da die Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche liegen, mit einer Bodenschicht überdeckt werden und nicht als sichtbare Gebäude erkennbar sind.

Ziel der Planung ist, daß sich die baulichen Anlagen in die Landschaft so einfügen, daß es zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kommt. Ferner soll dem im Osten und Norden angrenzenden Baugebiet "Am Wemerswingert" die voluminöse Größe bzw. Gebäudehöhe etwas genommen werden. Das neue Gebiet soll als städtebaulicher Ausgleich zwischen der vorh. östl. hohen Verdichtung und dem südl. der Arzheimer Straße liegenden, geringer verdichteten Gebiet, wirken. Aus diesem Grund ist auch für die einzelnen Gebäude eine maximale First-, Trauf- und Brüstungshöhe (der Dachterrassen) festgesetzt. Diese Werte sollen auch ein Bauen mit heutigen Nutzungs- und Gestaltungserfordernissen ermöglichen, dabei aber auch als Regulativ im Sinne eines abgestimmten Ortsbildes bei der Volumenbildung von Gebäuden dienen.

Da weiterhin im gesamten Baugebiet Nebenanlagen und Garagen (bis auf 5 Garagen die im Gebäude integriert sind) unzulässig sind, und die Fahrzeuge (bis auf 5 oberirdische Stellplätze) in Tiefgaragen untergebracht sind, wird eine klare Bauweise geschaffen, die der Begrünung und einer geordneten Architektur zuträglich ist.

6.3 Zahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen ist in den Festsetzungen ersichtlich. Auf Grund der Größe der vorgegebenen Baufenster wird in dem neuen Baugebiet sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen.

Die Anzahl von max. 48 Wohnungseinheiten wird jedoch sehr wahrscheinlich unterschritten, da in Teilbereichen, bei gleicher Bauweise, Hausgruppen entstehen können. Bei 48 Wohnungen sind 72 Stellplätze erforderlich, die zu fast 90 % durch die Tiefgaragen abgedeckt werden, so daß oberirdisch keine PKW-Ansammlungen entstehen werden.

6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Da das Planungsgebiet vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird und die Ortsrandlage keine typologischen Gesetzmäßigkeiten vorgibt, wird die offene Bauweise festgesetzt.

Das oberste Geschoß wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen als zurückgesetztes Geschoß ausgeführt.

Der ruhende Verkehr wird bis auf 5 oberirdische öffentliche Stellplätze und 7 oberirdische Garagen sowie 7 Stellplätzen vor den genutzten Garagen und über Tiefgaragen abgedeckt, so daß im oberirdischen Bereich des Plangebietes keine größeren PKW-Ansammlungen entstehen.

Balkone sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Pro Gebäude sind max. pro Geschoß 3 Balkone mit einer Breite von max. 3,20 m sowie einer Tiefe von max. 2,20 m zulässig.

Die Größe wurde gewählt, um den Bewohnern die Aufstellung eines kleinen Tisches mit Bestuhlung bzw. von 2 Liegestühlen zu ermöglichen, so daß ein angenehmer Aufenthalt auf den Balkonen möglich wird und die Architektur der Gebäude positiver und interessanter gestaltet werden kann.

Die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück ist durch die Angabe von Hauptfirstrichtungen entsprechend der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

Die Stellung der Gebäude ist nach Süden und Westen ausgerichtet, damit ein optimales Wohnen in Bezug auf die Grundrissfunktionen sowie Sonneneinstrahlung erreicht wird.

Die Mindestbreite der vorgesehenen Reihenhausgrundstücke wurde mit 6,0 m festgesetzt um zum einen die Dichte der Bebauung einzuschränken, zum anderen eine gehobene Wohnqualität und Grundrisskonzeption zu gewährleisten.

6.5 Verkehrsflächen und Belange der Erschließung

Das Plangebiet wird von der bestehenden Arzheimer Straße aus erschlossen. Diese Anbindung ist gleichzeitig auch die einzige Erschließung und ist als Stichstrasse ausgebildet. In etwa auf halber Länge der Straße ist ein dominanter Platz angeordnet, der zum einen den Mittelpunkt des Gebietes definieren soll, um anderen als Wendemöglichkeit dient.

Die Gebäude 8 und 9 werden dann über Wege erschlossen, die auch ausnahmsweise (z. B. bei Umzug, Möbeltransport udgl.) mit PKW und LKW befahren werden dürfen. Die Ausbildung der eigentlichen Gehwege (Breite ca. 1.25 m) soll in wasserdurchlässigen Verbundsteinen die des daran anschließenden Fahrstreifens (Breite ca. 1.25 m) in Rasengittersteinen oder gleichwertigem erfolgen.

Der vorh. Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Straßen nur rahmengebende Festsetzungen, wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Es ist beabsichtigt die Straßen entsprechend dem Gebietscharakter verkehrsberuhigt zu gestalten. Der ruhende Verkehr soll wie bereits erwähnt zum allergrößten Teil über Tiefgaragen geregelt werden.

Die öffentl. Stellplätze (max. 5), sowie die 7 Garagenvorplätze sollen mit Rasengittersteinen oder gleichwertigem ausgeführt werden.

Garagen mit direkter Zufahrt werden von der Verkehrsfläche bzw. von der Straßenbegrenzungslinie, von der sie erschlossen sind, mind. 5 m zurückstehen, von sonstigen öffentl. Verkehrs- und Grünflächen mind. 1,50 m.

An der Arzheimer Straße sind für Gas- und Elektrokästen, in Absprache mit der Energie Südwest, 2 Standorte im Bebauungsplan ausgewiesen.

6.7 Belange der Grünordnung/ Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die Integration der Belange von Natur und Umwelt erfolgt auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages, der begleitend zur Bauleitplanung durch das Büro Nied, Schwegenheim erarbeitet wurde.

Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt können gemäß dem Fachgutachten durch die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Die Qualifizierung der landespflegerischen Maßnahmen sowie Aussagen zur Art der Bepflanzung mittels bestimmter Pflanzlisten sollen einen Mindeststandard der Begrünungsmaßnahmen sicherstellen und eine ortstypische Vegetation gewährleisten.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Eingrünung des Gebietes und sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sicherstellen und einen Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt,

das Klima, den Arten- und Biotopsschutz sowie für landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen darstellen. Durch den Bezug auf die beigefügte Artenliste soll eine naturnahe Bepflanzung entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung gewährleistet.

Dadurch dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im Rahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrages erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Bebauung

Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Bebauung finden insbesondere durch Großgrün (standortgerechte Laubbäume) statt, zur Integration der Bebauung in das Landschaftsbild, zur Reduzierung der Aufheizung infolge Versiegelung und zur Schaffung von Habitatgrundlagen.

Die Einzelbaumpflanzungen wurden so angeordnet, daß eine Betonung der Arzheimer Straße erreicht wird.

Der überwiegende Teil der unbefestigten Freiflächen wird naturnah gestaltet (Wiese). Sonstige unbefestigten Freiflächen dienen der Nutzung durch Anwohner. Von Bedeutung ist jedoch insbesondere, daß der Anteil der unbefestigten Freiflächen aus lokalklimatischen Gründen, in annähernd gleichem Verhältnis zur Bebauung erfolgt (im vorliegenden Fall nehmen die unbefestigten Freiflächen 2.536 m² in Anspruch, Bebauung und Erschließung zusammen 2.837 m²).

Westliche Kompensationsfläche mit Maßnahmen

Die westlich der Bebauung liegende Fläche für Kompensationsmaßnahmen in Verbindung mit den darauf festgesetzten Maßnahmen (Streuobstwiese, Feldhecke, Retention, Einzelbäume/ Baumgruppen,

Sukzessionsflächen) ist aufgrund ihres Standortes, insbesondere für eine landschaftsgerechte Wiederherstellung der Ortsrandfunktion, bestens geeignet. Die mit den festgesetzten Maßnahmen einhergehende Lebensraumvielfalt trägt zur Kompensation der mit dem Eingriff einhergehenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen nennenswert bei.

Hinzu kommt die Eigenschaft als Vernetzungselement zu den nördlich angrenzenden Biotopflächen.

6.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes (Altlasten + Rückhaltemaßnahmen)

Das Wasserangebot im Bereich des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens ist ausreichend, um das neue Baugebiet mit Trinkwasser zu versorgen.

Das gleiche trifft auf die Stromversorgung zu. Das neue Baugebiet kann gemäß Aussagen der Energie Südwest Landau durch den Anschluß an vorhandene Leitungen mit Erdgas versorgt werden.

Gemäß Mitteilung durch die SGD Neustadt sind im Planbereich keine Altablagerungen bekannt. Im Rahmen der Neubebauung werden jedoch Bodenüberprüfungen stattfinden.

Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen ergeben, wird dies umgehend der SGD gemeldet.

Die Entwässerungsleitungen für die Gebäudeentwässerung, die in den Grünstreifen zu liegen kommen, sind nach Aussage des Erschließungsplaners (Fa. Kocks) als unproblematisch anzusehen. Die Überprüfung der Kanäle wird über Kontrollschächte erfolgen, ferner liegen die Leitungen in einer Tiefe, die einer Überpflanzung nicht im Wege steht. Des weiteren werden die Leitungen direkt an der Tiefgarage verlegt und erhalten eine Schutzummantelung, die ein Eindringen von Wurzeln verhindert und tangieren dadurch nicht die Ausgleichsflächen.

6.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen.

6.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bauherr soll durch die Festsetzungen nicht in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit eingeschränkt werden. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster an Formen und Materialien vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Nur eine grell und disharmonisch wirkende Vielfalt unterschiedlicher Formen und Materialien soll dabei verhindert werden. Die Fassaden können als Putzfassaden und/ oder als Holzfassaden ausgeführt werden. Die Außenwand des 2. Vollgeschoßes ist beim Dachgeschoß bis auf Brüstungshöhe weiterzuführen. Das oberste Geschoß ist oberhalb der Brüstungshöhe in der Materialauswahl und/ oder Farbgebung gestalterisch abzuheben. Die Farbgestaltung des Teils unterhalb des Fassadenrücksprunges muß in hellen Farbtönen sein.

Die Ausführung des zurückgesetzten Fassadenteils muß sich farbl. absetzen. Verkleidung mit Klinkern und keramischen Materialien sind unzulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich Dachform, Material und Farbe der Dacheindeckung, der Firshöhe, der Traufausbildung, der Dachneigung und Material und Farbe der Fassadenflächen, aufeinander abzustimmen.

6.9.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Die getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab, einen ausreichenden Grünflächenanteil auf den Grundstücken zu sichern, den Versickerungsanteil von Niederschlägen zu erhöhen und ein insgesamt positives Gesamtbild des Baugebietes zu erzielen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß die Schutzgüter "Boden, Arten und Biotope, Klima, Wasser und Landschaftsbild" einer angepassten Kompensation unterworfen werden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das überplante Gebiet befindet sich vollständig im Besitz der Fa. Speeter ebenso die vorgesehene Ausgleichsfläche. Die Aufteilung der einzelnen Gebäude, soll im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden, zumal die Errichtung der Gebäude vom jetzigen Grundstücksbesitzer vorgenommen wird.

8. Zusammenfassendes Ergebnis zum Zeitpunkt der ersten Auslegung des Bebauungsplanes

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Obere Ziegelhütte" liegt eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB zugrunde. Den Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde weitestgehend entsprochen.

Ebenfalls fanden im Rahmen der Integration des Grünordnungsplanes die Landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie zum Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen Eingang in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**Erstellt im Auftrag der Firma Speeter Gewerbe- und Wohnbau
Bauträger GmbH & Co. KG, Berliner Str. 57, 76829 Landau
durch Büro Treiling in Landau, den 22. März 2002**