Textteil zum Bebauungsplan WH 3

im Ortsteil Wollmesheim

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

I. Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

II. Begründung Teil A (Städtebaulich)
Teil B (Landschaftsplanerisch)

III. Situation des Baugebietes

IV. Erschließung - Ver- und Entsorgung

V. Städtebauliche Zahlen

VI. Bodenordnungsmaßnahmen

VII. Überschlägige Kostenzusammenstellung

VIII. Genehmigungsvermerke

Landau i.d.Pf., 15.09.1991
Stadtbauamt

i.A.

Peter

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 20. Jan. 1993
Az.: 35/405-03 La-01/Wol 6

I. Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Wollmesheim südlich des Birnbaches, westlich der Mörzheimer Straße (L 510), nördlich des Feldweges Fl. Nr. 306 und östlich des Feldweges Fl. Nr. 372 in der Gewanne "An der Pferdsbach".

Das Baugebiet wird umschlossen:

Im Norden von einem Teilstück der Nordgrenze der Straße "Am Neuberg", Fl. Nr. 297, zwischen der Südwestecke des Grundstücks Fl. Nr. 201 und der Südostecke des Grundstückes Fl. Nr. 214, von der Ostgrenze des Grundstückes Fl. Nr. 214, von einer Teilfläche des Birnbaches, Fl. Nr. 225, zwischen der Nordostecke des Grundstücks Fl. Nr. 214 und der Südostecke des Grundstücks Fl. Nr. 154, von einem Teilstück der Nordgrenze des Birnbaches, Fl. Nr. 225, zwischen der Südostecke des Grundstücks Fl. Nr. 154 und der Südostecke des Grundstücks Fl. Nr. 135/2, von einer Teilfläche des Birnbaches Fl. Nr. 225, zwischen der Südostecke des Grundstücks Fl. Nr. 135/2 und der Nordwestecke des Grundstückes Fl. Nr. 221/2, von den Westgrenzen der Grundstücke Fl. Nrn. 221/2, 221/1 und 220, von einem Teilstück der Nordgrenze der Straße "Am Neuberg", Fl. Nr. 297, zwischen der Südwestecke des Grundstückes Fl. Nr. 220 und der Südostecke des Grundstücks Fl. Nr. 298, von einer Teilfläche der Straße "Am Neuberg", Fl. Nr. 297, zwischen der Südostecke des Grundstücks Fl. Nr. 298 und der Nordostecke des Grundstücks Fl. Nr. 300, von der Ostgrenze des Grundstücks Fl. Nr. 300, von der Südgrenze des Grundstücks Fl. Nr. 296/1, von der Ostgrenze des Grundstücks Fl. Nr. 301, von der Südgrenze des Grundstücks Fl. Nr. 295 und von ihrer Verlängerung nach Osten bis zur Ostgrenze der Mörzheimer Straße (L 510), Fl. Nr. 310.

Im Osten von einem Teilstück der Ostgrenze der Mörzheimer Straße (L 510), Fl. Nr. 310, zwischen der verlängerten Südgrenze des Grundstückes Fl. Nr. 295 nach osten und der Südwestecke des Grundstücks Fl. Nr. 3711/23

Im Süden von Teilflächen der Mörzheimer Straße (L 510), Fl. Nr. 310, der Wege Fl. Nr. 309 und 306, zwischen der Südwestecke des Grundstücks Fl. Nr.3711/23 und der Südostecke des Grundstücks Fl. Nr. 305, von einem Teilstück der Nordgrenze des Weges Fl. Nr. 306, zwischen der Südostecke des Grundstücks Fl. Nr. 305 und der verlängerten Westgrenze des Weges Fl. Nr. 372 nach Süden.

Im Westen von einem Teilstück der Westgrenze des Weges Fl. Nr. 372, zwischen der Nordgrenze des Weges Fl. Nr. 306 bis zur Südostecke des Weges Fl. Nr. 382, von einem Teilstück der Südgrenze des Weges Fl. Nr. 382 auf eine Länge von ca. 35 m nach Westen gemessen.
Von Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 382 und 384/28, von den Westgrenzen der Grundstücke Fl. Nrn. 383/3, 383 und 383/1, von einer Teilfläche der Straße "Am Neuberg" (Fl.Nr. 297) zwischen der Nordwestecke des Grundstückes Fl.Nr. 383/1 und der Südwestecke des Grundstückes Fl. Nr. 201.

II. Begründung zum Bebauungsplan

Teil A:

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungskonzept sieht eine ausgewogene Siedlungsentwicklung in der Kernstadt und den Stadtteilen vor. Entsprechend dieser Konzeption, die jedem Stadtteil eine angemessene Eigenentwicklung zuordnet und unter Berücksichtigung, daß in Wollmesheim für Bauwillige keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, ist es erforderlich, Wohnbauflächen durch einen Bebauungsplan zu sichern und zur Bebauung bereitzustellen.

Die Realisierung der im Flächennutzungsplan für einen Planungszeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren ausgewiesenen Wohnbauflächen soll entsprechend den Bedürfnissen des Stadtteiles in Abschnitten erfolgen. Zur Sicherung einer funktionsgerechten Planungseinheit ist es jedoch erforderlich, die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche insgesamt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes WH 3 einzubeziehen.

Nach den Empfehlungen des Landschaftsplanes sollen die zwischen dem Birnbach und dem Wirtschaftsweg "Am Neuberg" gelegenen Hausgärten, die das Ortsbild prägen sowie für den Landschaftshaushalt und das Siedlungsklima bedeutsam sind, erhalten und ihre Nutzung in den Bebauungsplänen gesichert werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan WH 1 sichert jedoch nur 3/4 der Gesamtfläche der Hausgärten. Daher ist es erforderlich, die bisher in diesem Bebauungsplan nicht erfaßten Hausgärten in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes WH 3 einzubeziehen.

Um eine harmonische Anbindung des Neubaugebietes an die vorhandene Bebauung am Neuberg zu sichern, war es auch erforderlich, das Gelände des Kindergartens in die Planung einzubeziehen.

Die verkehrliche Anbindung des Neubaugebietes erfolgt im Westen über die Straße am Neuberg, im Osten über die Mörzheimer Hauptstraße (L 510). Der Wirtschaftsweg am Neuberg wird in seiner derzeitigen Funktion belassen.
Fußläufig wird das Baugebiet über das Milchgässel sowie über eine Verbindung zum Schulhof an den alten Ortskern angebunden. Die ursprünglichen Wirtschaftswegeverbindungen vom Ortskern zur freien Landschaft werden beibehalten und in das Erschließungsnetz integriert.
Die gesamte Erschließung ist niveaugleich vorgesehen, sie entspricht der maßvollen Verdichtung sowie der Erschliessungsstruktur.
Entsprechend der Ausweisung im FNP und unter Berücksichtigung der vorhandenen und angrenzenden Nutzungen, wurde das Neubaugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Zur Sicherung der Wohnruhe im Neubaugebiet war es erforderlich, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO anzuschließen.

...

Doppel- und Einzelhäuser sowie kleinere Hausgruppen entsprechen der dörflichen Bauweise. Entsprechend dieser Bauweise und der geplanten sparsamen, niveaugleichen Erschließung sowie im Hinblick auf Wohnruhe im Neubaugebiet und den angrenzenden Gebieten und einen angemessenen Grünflächenanteil im Baugebiet, verbietet sich eine weitergehende nicht kontrollierbare Verdichtung.

Daher war es erforderlich eine abweichende Bauweise mit einer Längenbegrenzung für Gebäude sowie Mindestgrundstücksbreiten festzulegen und in überwiegenden Teilen des Neubaugebietes die Zahl der Wohnungen auf max. 2 je Wohngebäude einzuschränken.

Auf 2 größeren Grundstücken (Bereich B2), welche aufgrund ihrer Lage her schwer aufteilbar sind, wurde die Zahl der Wohnungen auf max. 6 je Wohngebäude eingeschränkt.

Im Hinblick auf die vorgenannten Gründe wurde das Maß der baulichen Nutzung bestimmt und festgelegt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen, einschließlich der zugehörigen Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände bei der Berechnung der Geschoßfläche ganz mitzurechnen sind.

Am südlichen Bereich des Baugebietes war aus klimatologischen Gründen (Durchlüftung des Baugebietes und Vermeidung von Froststau) erforderlich, die zulässige Gebäudelänge auf maximal 15 m einzuschränken und Durchlüftungsschneisen (von Bebauung und dichter Bepflanzung freizuhalten) festzulegen. Aus dem gleichen Grunde wurden dichte Gehölzpflanzungen im geplanten Obstbaumgürtel ausgeschlossen.

Für das Neubaugebiet wurde im Hinblick sowohl auf die Wünsche der bauwilligen Bürger als auch auf die Einbindung des Baugebietes in die Topographie und an den Siedlungskörper "1 1/2geschossige" Bebauung festgelegt (1 Vollgeschoß + zusätzliches Dachvollgeschoß).

Um im Rahmen der Baugrenzen eine unangemessene Höhenentwicklung zu vermeiden, welche das Ortsbild stören würde, war es erforderlich, maximale Gebäudehöhe (Traufe und First) festzulegen.
Das Baugebiet läßt sich in 3 Bauabschnitte gliedern.
Im allgemeinen Wohngebiet befindet sich derzeit eine Erwerbs-Kiwi-Anlage. Diese Anlage wird erst im 3. Bauabschnitt für Baugelände in Anspruch genommen; bis dahin kann davon ausgegangen werden, daß die Anlage über einen wirtschaftlichen Zeitraum betrieben worden ist.

Das unter D ausgewiesene Dorfgebiet wurde entsprechend seiner Vorprägung als Bereich für Nutzgärten mit der Möglichkeit der Errichtung von landwirtschaftlichen Gebäuden für Lagerzwecke und Geräteaufbewahrung festgelegt. Es ist im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Anwesen zwischen Hauptstraße und Birnbach zu sehen, die in diesem Bereich ihre Nutzgärten besitzen.

Um den Charakter dieser Gartenzone zu wahren und eine geschlossene Bebauung entlang des Birnbaches zu vermeiden, war es auch hier erforderlich, eine abweichende Bauweise mit eingeschränkten Gebäudelängen festzusetzen.

...

Durch entsprechende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie durch Pflanzgebote wird eine Einbindung sowohl in die Landschaft als auch an den gewachsenen Ortskern gewährleistet.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bebauungsplan festgesetzt. Grundlage dafür ist die im Teil B der Begründung dargestellte Landschaftsplanung und Eingriffsbewertung. Bauleitplaner und Landschaftsplaner haben bei der Erstellung des Bebauungsplanes eng zusammengearbeitet.

Da der nach Landespflegegesetz erforderliche Ausgleich für die Geländeversiegelung nicht im Baugebiet selbst vorgenommen werden kann, verpflichtet sich die Stadt Landau diesen im Bereich der städtischen Grundstücke auf der Gemeindekuhweide, im Westen von Wollmesheim durchzuführen.

Im Bereich der östlichen Anbindung des Bebauungsplanes wird im Hinblick auf den Überweg zur Kirche sowie auf die Fußwegeanbindung von bzw. zum Kindergarten die Einrichtung einer Tempo-30-Zone auf der Mörzheimer Straße erforderlich.

Auf der Basis dieser Festlegung wurde ein schalltechnisches Immissionsgutachten erstellt. Im Ergebnis liegt die zukünftige schalltechnische Belastung für das außerhalb des Baugebietes liegende allgemeine Wohngebiet deutlich unter den Immissionsgrenzwerten des Verkehrslärmschutzgesetzes.

Für das Neubaugebiet selbst wurde eine Berechnung nach DIN 18005 durchgeführt. Es ergibt sich für die am stärksten betroffenen 2 Wohnhäuser am Ostende des Baugebietes in der Summe aller Verkehrsgeräusche eine geringfügige Überschreitung der schalltechn. Orientierungswerte von 0,2 dBA bei Nacht. Die Tagwerte werden unterschritten.

Lärmminderungsmaßnahmen durch Wälle und Wände sind aufgrund der örtlichen Topographie sowie aus klimatologischen Gründen nicht möglich, sie würden darüber hinaus gemessen am erforderlichen Ergebnis (0,2 dBA!) einen unangemessenen finanziellen Aufwand erfordern.

Ein Abrücken des Baugebietes von der Mörzheimer Straße verbietet sich im Hinblick sowohl auf das Gebot des BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch aus städtebaulichen Gründen (Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper, geschlossenes Ortsbild).

Im Hinblick auf die zuvor genannten Belange und im Hinblick auf das hohe Schalldämm-Maß der nach der Wärmeschutzverordnung erforderlichen Isolierverglasung, kann die geringfügige Überschreitung des Nachtwertes von nur 0,2 dBA als Ergebnis einer gerechten Abwägung in Kauf genommen und als zumutbar betrachtet werden.

...

T E I L B

GRÜNORDNUNGSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

WH 3

DER STADT LANDAU I.D. PFALZ

STADTTEIL WOLLMESHEIM

"AN DER PFERDSBACH"

Aufgestellt :

DIPL.ING. HANS- PETER SCHMITT

FREIER GARTEN + LANDSCHAFTSARCHITEKT
KRÄMERSTRASSE 20 A
6747 ANNWEILER TEL.06346/7786

Im März 1991

INHALTSÜBERSICHT

1. Anlaß zur Planung

2. Rechtliche Grundlagen

3. Landschaftsplanung im Bebauungsplangebiet und Bewertung nach § 17 LPflG
3.1. Planungshoheit
3.2. Bestandsaufnahme
3.2.1. Naturraum, Landschaftsbild
3.2.2. Topographie
3.2.3. Geologie und Boden
3.2.4. Klima
3.2.5. Wasserhaushalt
3.2.6. Vegetation und Nutzung
3.2.7. Fauna
3.3. Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet

4. Landespflegerische Zielvorstellungen
4.1. Minimierung der Versiegelung
4.2. Erhaltung schützenswerter Landschaftselemente
4.3. Durchgrünung mit einheimischen standortgerechten Pflanzungen
4.4. Eingliederung des Baugebietes in die Landschaft
4.5. Gewährleistung des Kaltluftabflusses
4.6. Erhaltung von Bodenfunktion
4.7. Gewährleistung der Grundwasserneubildung

5. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes
5.1. Landschaftsbild
5.2. Boden und Wasserhaushalt
5.3. Vegetation und Tierwelt

6. Flächenbedarf

7. Bilanzierung und Funktionsausgleich
7.1. Flächenverluste und Bilanzierung des Bestandes
7.2. Flächenbedarf und Bilanzierung der Planung
7.3. Bewertung des Eingriffs

8. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen
8.1. Tabellarische Gegenüberstellung der Eingriffe und Ausgleichs- /Ersatzmaßnahmen
8.2. Ersatzmaßnahme Streuobstwiesen

9. Umweltverträglichkeit / Zusammenfassende Bewertung der Maßnamen im Hinblick auf Natur und Landschaft

10. Textliche Festsetzungen

1. ANLASS ZUR PLANUNG

Wegen der vorhandenen Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Bauland hat die Stadt Landau i.d.Pf. die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "An der Pferdsbach" eingeleitet. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 8.3.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes "WH 3" beschlossen. Die Zielsetzung des Planes besteht in der Sicherung von Flächen für Wohngrundstücke.

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlage des vorliegenden Grünordnungsplanes bildet der § 17 LPflG (Landschaftsplanung in der Bauleitplanung), der festlegt, daß in den Bauleitplänen die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen sind (Abs.1).
Grundlagen hierfür sind Erhebungen, Analysen und Bewertungen des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen (Abs. 2). Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan ist zur Umweltverträglichkeit darzulegen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen (Abs. 4, Nr. 2).

Landschaftsplanung und Grünordnungsplanung sind keine eingenständigen Rechtspläne. Sie erlangen die Rechtsverbindlichkeit nur insoweit, als sie geeignet sind, in die Bauleitpläne aufgenommen zu werden. Sie sind also immer in Verbindung mit den Bauleitplänen zu sehen. Dementsprechend gelten die planungsrechtlichen Anforderungen des BauGB - § 5 für die Landschaftsplanung und § 9 für die Grünordnungsplanung.
Diese Rechtsstellung spricht in keiner Weise gegen die Bedeutung der Landschaftsplanung, sondern unterstreicht auch die Notwendigkeit, daß die Erkenntnisse aus der Beurteilung der Naturgegebenheiten in die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unmittelbar einfließen. Bei der Abwägung während des Planungsprozesses kommen dadurch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege weit stärker als bisher in die Diskussion. Sie sind für den Planungsträger eine Entscheidungshilfe im Erkennen gesetzlicher Zusammenhänge.
Aussagen der Grünordnungsplanung, die in den Bebauungsplan übernommen werden sollen, werden nach § 9 BauGB planungsrechtlich festgesetzt.
Nach Inkrafttreten des Baugesetzbuches i.d.F. vom 01.07.1987 ist mit der Einführung des § 9 (1) Nr. 20 die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft rechtsverbindlich möglich. Die in diesem Plan genannten Festsetzungen können für Grundstücksflächen zur Anwendung kommen, für welche nach Inkrafttreten dieser grünplanerischen Regelungen ein Bauantrag gestellt wird.
Für die bereits bebauten Grundstücke innerhalb des Geltungs bereiches des hier vorliegenden Planes gelten die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan gemachten Aussagen zur Grünplanung. Die rechtliche Grundlage zur Durchsetzung dieser Aussagen ist § 178 BauGB.
"Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen" (Pflanzgebot).

Neue Festsetzungen sind nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den dortigen Gesetzesangaben rechtliche Grundlagen.
Nach dem neuen Landespflegegesetz (LpflG) i.d.Fassung vom 01. Mai 1987 muß die Bauleitplanung einer Landschaftsökologischen Bewertung unterliegen. Dies wird in § 17 (LPflG) geregelt und nachfolgend unter Nr. 5 erörtert.

3. LANDSCHAFTSPLANUNG IM BEBAUUNGSPLANGEBIET UND BEWERTUNG NACH § 17 LPFLG

3.1. PLANUNGSHOHEIT

Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Landau i.d.Pf.
Die geplanten Flächen sind, mit Außnahme des Dorfgebietes, direkt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landau i.d.Pf. entwickelt. Die Fläche des Dorfgebietes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

3.2. BESTANDSAUFNAHME

3.2.1. NATURRAUM, LANDSCHAFTSBILD

Naturräumlich gesehen ist das Planungsgebiet der "Südlichen Oberhaardt" zuzuordnen, einer rebenbestandenen 6- 8 km breiten Vorhügelzone des Pfälzer Waldes zwischen Queich und Lauter mit verhältnismäßig tiefer, zum Rhein gerichteter Zertalung.
Das Planungsgebiet befindet sich am Südrand der Ortslage Wollmesheim. Die südliche und südwestliche Begrenzung bilden Feldwege hinter denen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Rebflächen) anschließen. Im Westen bildet das Siedlungsgebiet "Am Neuberg" die Abgrenzung. Hier ist, noch innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, ein Kindergarten mit Jugendheim vorhanden. An seinem nördlichen Rand wird das Gebiet von der Straße "Am Neuberg" durchquert und erschlossen. Diese stellt im Osten die Verbindung zur L 510 her. Die vorhandene, als Dorfgebiet geplante Fläche nördlich der Straße "Am Neuberg" ist bereits bebaut und durch den in einem betonierten Trog verlaufenden Birnbach von der sich nördlich anschließenden Bebauung getrennt.
Im Norden und Nordosten wird das Bebauungsplangebiet durch die vorhandene Ortsrandbebauung begrenzt. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung, zur Landschaft hin, befinden sich Hausgärten, die entsprechend dem dörflichen Charakter des Gebietes als Gemüse- und Obstgärten zur Selbstversorgung genutzt werden.
Die östliche Begrenzung wird durch die von Wollmesheim nach Mörzheim verlaufende L 510 gebildet, hinter der sich im Osten vorhandene Bebauung anschließt. Die Bebauungsplanfläche steht überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung.

3.2.2. TOPOGRAPHIE

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Vorhügelzone des Pfälzerwaldes und steigt von Norden nach Süden leicht an. Der nördliche Bereich liegt am Birnbach auf einem Niveau von ca. 172 m, der südliche Bereich auf ca. 180 m ü.NN.

3.2.3. GEOLOGIE UND BODEN

Der Planungsraum liegt im Grenzbereich von tertiären Randhügeln und dem Vorderpfälzer Tiefland. Aufgebaut sind die tertiären Randhügel hier aus oligozänem Material, bestehend aus Tonen, Sanden und Mergeln, welche teils bedeckt sind von quartärem Löß. Die entsprechenden Böden sind je nach Höhenlage Rendzina bis Tschernosem.
Entsprechend dem relativ hohen Feinbodenanteil (bindiger Boden) liegt eine gute Feldkapazität vor. Die Wasserdurchlässigkeit ist als eher mäßig einzustufen.

3.2.4. KLIMA

Die Jahressumme der Niederschläge beträgt 650- 700 mm. Die mittlere wirkliche Lufttemperatur im Monat Juli liegt wie im gesamten Vorderpfälzer Tiefland bei 19° C, die Vegetationszeit dauert im Mittel 230- 240 Tage an.

3.2.5. WASSERHAUSHALT

Festgelegte, festgesetzte und in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.
An der Nordgrenze des Planungsgebietes verläuft der Birnbach, der hier, wie fast in der gesamten Ortslage in einem Betontrog gefasst ist.

3.2.6. VEGETATION UND NUTZUNG

3.2.6.1 Heutige potentiell natürliche Vegetation

Die heutige potentiell natürliche Vegetationsform, d.h. die Vegetationsform, die sich ohne menschliche Einwirkungen aufgrund der natürlichen Gegebenheiten entwickeln würde, ist der Erlen- Eschen- Auenwald mit den Hauptholzarten Fraxinus excelsior (Esche) und Alnus glutinosa (Schwarzerle). Typische Gehölzvertreter sind weiterhin:

Alnus incana	(Grauerle)
Corylus avellana	(Haselstrauch)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera periclymenum	(Waldgeißblatt)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Viburnum opulus	(Schneeball)

3.2.6.2 Reale Vegetation und Nutzung

Vertreter der potentiellen natürlichen Vegetation sind in der Realität im Planungsgebiet nicht anzutreffen.
Das Planungsgebiet steht im nicht bebauten Bereich nahezu vollständig in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, größtenteils als Ackerfläche.
Im Westteil des Planungsgebietes befindet sich ein Gebäudekomplex, in dem ein Kindergarten und ein Jugendheim untergebracht sind. Östlich davon, jenseits des Weges Flurst.Nr. 372 befindet sich eine intensiv genutzte Ackerfläche, die etwa die Hälfte des gesamten Planungsgebietes in Anspruch nimmt. Ein ca. 33 m breiter Streifen, der intensiv als Obstanbaufläche (Kiwis) genutzt wird, schließt sich östlich an. Ein Feldweg (Flurst.Nr. 359) trennt dieses Gebiet nach Osten zu von einer weiteren größeren Ackerfläche, die sich bis zur L 510 erstreckt, und kleineren Flächen, die intensiv zum Obst- und Weinbau genutzt werden. Am Rande der Weinbaufläche befindet sich eine Reihe älterer Obstbäume (Apfel, Höhe 6- 8 m), die erhaltenswert sind.

3.2.7. FAUNA

Entsprechende Daten aus der Biotopkartierung liegen nicht vor, jedoch kann von einer siedlungsorientierten Tierwelt mit geringer Artenvielfalt ausgegangen werden.
Für den Biotoptyp der locker bebauten Ortsrandlage mit Gartenanlagen und Obstbaumbestand können folgende Charakterarten genannt werden: Girlitz, Feldsperling, Grasmücke, Heckenbraunelle, Grünfink, Dompfaff, Rotkehlchen.

3.3. BEWERTUNG DES ZUSTANDES VON NATUR UND LANDSCHAFT IM PLANUNGSGEBIET

Die geschilderten Standortverhältnisse hätten hier in der Birnbachaue, ohne menschliche Beeinflussung, die Entwicklung eines Auenwaldes in Form des Erlen- Eschen- Auenwaldes bewirkt. Abweichend von dieser natürlichen Vorgabe ist der Zustand von Natur und Landschaft im Planungsgebiet ausschließlich durch menschliche Nutzung geprägt worden, d.h. das Baugebiet wird überwiegend landwirtschaftlich zum Acker- und Weinbau genutzt. Zum kleineren Teil sind Gebäude mit Hausgärten vorhanden. Vertreter der potentiellen natürlichen Vegetation wurden nicht festgestellt. Das Gebiet ist, auch aufgrund der Immissionsbelastungen, die von dem im Gebiet vorhandenen Wirtschaftswegenetz und der östlichen L 510 ausgehende, als naturfern einzustufen.
Aufgrund der intensiven Nutzung, nicht nur im Baugebiet selbst, sondern auch auf den umliegenden Flächen, ist die Tierwelt verhältnismäßig verarmt, es finden sich nur "Allerweltsarten", die für den Bereich der locker bebauten Ortsrandlage typisch sind. Gefährdete Arten wurden nicht festgestellt. Das Baugebiet besitzt, aufgrund der vorherrschenden intensiven Nutzung, für den Arten- und Biotopschutz geringe Qualität.
Entsprechend dem relativ hohen Feinbodenanteil (bindiger Boden) liegt eine gute Feldkapazität vor. Die Wasserdurchlässigkeit ist als eher mäßig einzustufen, reicht jedoch momentan, aufgrund des nur geringen Anteils an versiegelten Flächen, zur Versickerung und Grundwasserneubildung aus.

4. LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN GEMÄSS § 17 LFPLG

Gemäß § 17 LpflG sind landespflegerische Zielvorstellungen zu formulieren über

- den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft sowie notwendige Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen,
- Flächen, auf denen im einzelnen zu bestimmende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft durchzuführen sind.

Die landespflegerischen Zielvorstellungen sollen nicht die Eignung der Flächen zur Bebauung und die hierzu erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen abhandeln, sondern ausschließlich den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft aus landespflegerischer Sicht darstellen.

Landschaftspflegerische Zielvorstellungen sind hier

a) Begrünung der Fläche mit Pflanzengesellschaften der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation.
Aufgrund der unter Punkt 3.2 geschilderten Standortverhältnisse bietet das Planungsgebiet die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Erlen- Eschen- Auenwaldes, der seinen Standort in breiteren, teils überfluteten Niederterrassen mit hohem Grundwasserstand hat. Diese Waldgesellschaft würde natürlichen Lebensraum für Tierarten bieten, die an das Gewässer gebunden sind, und gleichzeitig als optische Eingliederung der bestehenden Ortsrandbebauung in die Landschaft und als Puffer zu den intensiv genutzten Rebflächen, die sich südlich anschließen, dienen.
Die Beschränkung auf Arten der potentiellen natürlichen Vegetation ist wesentliche Voraussetzung um die Pflanzungen optimal in das vorhandene Standortgefüge einzugliedern. Über Jahrzehntausende gebildete Lebensgemeinschaften bestimmter Standorttypen sind nur bedingt in der Lage, fremde Arten reibungslos und sofort zu integrieren. Fremde Pflanzenarten können funktional vergleichsweise isolierte Fremdkörper innerhalb gewachsener Lebensgemeinschaften bleiben. Manche können sich durch ungehemmtes Konkurrenzverhalten oder notwendige Pflege sogar direkt oder indirekt zur Beeinträchtigung des ökologischen Gefüges beitragen, oft verändert ihr fremder Habitus darüber hinaus auch das Landschaftsbild nachhaltig.

b) Renaturierung des Birnbaches.
Der Birnbach ist momentan in einen betonierten Trog gefasst und somit im ökologischen Sinn von geringem Wert, d.h. er ist biologisch verarmt und durch seine Abtrennung vom Grundwasser ohne Einfluß auf dessen Neubildung. Durch das Fehlen von Retentionsraum kommt es zu Abflußverschärfungen und Belastungen im Unterlauf.
Die landespflegerische Zielvorstellung ist hier die Beseitigung der Bacheinfassung und ein naturnaher Ausbau, d.h. eine mäandrierende Bachführung nach natürlichem Vorbild und die Anlage eines natürlichen Bachsaumes. Durch diese Maßnahmen würde Lebensraum für entsprechende Tierarten geschaffen, die Grundwasserneubildung gewährleistet und der Abfluß gedämpft.

c) Erhaltung schützenswerter Landschaftselemente.
Das Planungsgebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt, schützenswerte Landschaftselemente sind mit Ausnahme einiger Obstbäume nicht vorhanden.
Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich eine Reihe mittelalter Apfelbäume mit einer Höhe von 6 - 8 m und ein Kirschbaum mit 8 m Höhe. Diese Bäume sollen, da sie sie sich in gesundem Zustand befinden und typisch für den Bereich der Dorfrandlage sind, erhalten werden.

d) Erhaltung und Verbesserung von Bodenfunktion und Wasserhaushalt.

Boden dient als Standort und Lebensraumhabitat von Pflanzen und Tieren. Im natürlichen Boden laufen viele biochemische und physikalische Prozesse ab. Abgestorbene Pflanzen werden unter dem Einfluß von Mikroorganismen wieder in pflanzenverfügbare Nährstoffe umgewandelt, kleinere Bodentiere durchwühlen den Boden und sorgen so auch für die Erhöhung des Porenvolumens und damit für eine bessere Durchlüftung und Wasserleitfähigkeit. Das Wasseraufnahmevermögen des Bodens wird gesteigert, das immer knapper werdende Grundwasser angereichert und somit auch die Trinkwasserversorgung für den Menschen gesichert.
Aus landespflegerischer Sicht sollten die vorhandenen Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen im Planungsgebiet entfernt werden und Neuversiegelungen unterbleiben, um Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung zu sichern.
Nachteilige Wirkungen von Versiegelungen stellen sich dar in:

- Verlust an biotisch aktiver Fläche;
- Verlust an versickerungsfähiger Fläche; Niederschlagswasser kann nicht mehr an Ort und Stelle zur Grundwasserneubildung beitragen, sondern muß u.U. aufwendig in die Kanalisation abgeleitet werden.
- Verlust an Bodenfunktion; der Gasaustausch zwischen dem Untergrund und der Luft wird verhindert, Bodenleben im Bereich der Versiegelung praktisch unterbunden.
- Beeinträchtigung des Mikroklimas durch erhöhte Abstrahlwerte;

Eine Begrünung mit Bach- Eschen- Auenwald, wie unter Punkt 4.a erläutert, würde Bodenerosionen verhindern und durch die Aufschließung des Bodens durch Pflanzenwurzeln eine Verbesserung [illegible] des Bodens [illegible]
der Biomasse (Humus) durch abgestorbene Pflanzenteile würde das Bodenleben aktivieren und die Bodenqualität weiter verbessern.

5. VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DES NATURHAUSHALTES

5.1. LANDSCHAFTSBILD

Folgende Festsetzungen wurden in Abstimmung mit dem Bauleitplaner getroffen, um ein disharmonisch wirkendes Durcheinander vieler unterschiedlicher Formen und Materialien zu verhindern, und die baulichen Anlagen in die Umgebung einzubinden. Die Vorgaben orientieren sich an den für die Gemeinde Wollmesheim und die umgebende Kulturlandschaft traditionellen Architekturelementen:
In den Bereichen A, B1 und B2 sind nur Häuser mit einer Grundflächenzahl von 0,3 zugelassen (Textliche Festsetzung 1.2.2). Durch diese Festsetzung wird ein vertretbares Minimum an Flächenversiegelung erreicht, Flächen zur Begrünung möglichst groß gehalten.
In den Bereichen A, B1 und B2 und C sind nur Häuser mit maximal einem Geschoß und einem Dachgeschoß zugelassen, im Bereich D ist 1 Geschoß die Höchstgrenze (Textliche Festsetzung 1.2.1), d.h. die Bauwerke werden sich in ihrer Höhe nicht mehr als nötig störend im Landschaftsbild auswirken.
Durch die Festlegung der Dacheindeckungen in traditionelle rötliche bis braune Farbtöne werden sich diese ebenfalls harmonisch in die Landschaft einpassen (Textliche Festsetzung 2.1 d)

5.2. BODEN, WASSERHAUSHALT

Laut Baunutzungsverordnung in der Ausgabe vom 26.01.1990 wäre in Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 möglich. Durch Festsetzung der GRZ auf 0,3 wird in der vorliegenden Planung eine Minimierung von Versiegelung erreicht und dadurch möglichst viel Boden erhalten (s. Textl. Festsetzung 1.2.2).

Oberboden wird erhalten, indem er im Bereich der Bebauung und Versiegelung in einer Stärke von 20 cm abzutragen, zu sichern und an einer von der Stadt Landau zu bestimmenden Stelle in ordnungsgemäßen Mieten zur Weiterverwendung zu lagern ist (s. Textl. Festsetzung 1.13.1).

5.3. VEGETATION UND TIERWELT

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Obstbäume im nordöstlichen Bereich des Baugebietes sind zu erhalten (s. Textl. Festsetzung 1.12). Durch diese Maßnahme wird das bereits vorhandene Lebensraumhabitat von Tieren gesichert. Diese Maßnahme entspricht der landespflegerischen Zielvorstellung Punkt 4.c.

Oberboden wird als belebte Bodenschicht erhalten, indem er im Bereich der Bebauung und Versiegelung in einer Stärke von 20 cm abzutragen, zu sichern und an einer von der Stadt Landau zu bestimmenden Stelle in ordnungsgemäßen Mieten zur Weiterverwendung zu lagern ist (s. Textl. Festsetzung 1.13.1).

6. FLÄCHENBEDARF

A - GEPLANTE FLÄCHEN

Verkehrsflächen		4.204 qm
Fußwege		170 qm
Parkplätze		112 qm
Öffentliche Grünfläche		605 qm
Baugrundstücke	25.459 qm	
davon 30 % Bebauung =		7.638 qm
20 % Wege, Terrassenflächen =		5.092 qm
Heckenpflanzung =		1.340 qm
Obstbaumgürtel =		604 qm
Private Grünfläche		10.785 qm

B - UNVERÄNDERTE FLÄCHEN

Bereits bebaute Flächen	6.117 qm
Garten auf Grundstück Fl.St. 301	684 qm
Verkehrsflächen (versiegelt)	2.841 qm
Wirtschaftsweg (unversiegelt)	450 qm
Wiese	193 qm
Birnbach mit Ufersaum	280 qm

GESAMTFLÄCHE BEBAUUNGSPLANGEBIET 41.115 qm

7. BILANZIERUNG UND FUNKTIONSAUSGLEICH

Die ökologische Bewertung der verschiedenen Flächen, die durch die Planung geändert werden, wurde nach dem nachstehenden Bewertungsrahmen vorgenommen. Dieser wird von der Bezirksregierung Rheinhessen- Pfalz zur Bewertung von Biotoptypen empfohlen um eine gewisse einheitliche Regelung für Ausgleichsbilanzierungen zu schaffen. Er dient zur überschlägigen Ermittlung der Wertigkeit verschiedener Flächen und Flächennutzungen aus der Sicht der Landespflege und bildet einen entsprechenden Rahmen zum Vergleich von Landschaftsbereichen unterschiedlicher Ausstattung.
Weiterhin sollen durch den Bewertungsrahmen objektivierte Angaben über Art und Umfang von erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Sinne der §§ 4, 5 und 6 LPflG ermöglicht werden.

Zur Objektivierung der Bewertung der ökologischen Verhältnisse ist in der Bilanzierung von Bestand und Planung jeweils zusätzlich die Bewertung der Gesamtfläche nach den "Bewertungsstufen für eine flächendeckende Bewertung für Belange des Artenschutzes" von KAULE (s. Anhang) angegeben.

Bilanziert sind nur diejenigen Bereiche, die eine neue Bebauung erfahren (die allgemeinen Wohngebiete A und B). Die Gebiete Dorfgebiet und Sondergebiet, die bereits bebaut sind, sind in der Bilanzierung nicht erfasst, da davon ausgegangen wird, daß durch die spätere Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine nennenswerten Änderungen im Zustand des Naturhaushaltes eintreten werden. Ebenso nicht bilanziert ist der Teil des Grundstückes Flurst. 301, der in seiner bisherigen Nutzung (Garten) erhalten werden soll.

Der Bewertungsrahmen ist in Stufen von 0,0- 1,0 unterteilt, die mit der jeweiligen Fläche multipliziert werden. Dabei ist 0,0 als niedrigster (= versiegelte Flächen) und 1,0 als höchster Wert (= §§ 20, 21, 22, 24 LPflG; Biotopkartierung Rheinland- Pfalz Wertstufen I und II) eingesetzt.

Innerhalb der Bewertungsbereiche werden für die Einstufung der Biotoptypen folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- **Vielfalt** an biotoptypischen Arten für das Auftreten oder die Konzentration verschiedener Elemente und Erscheinungsformen in einer abgegrenzten Einheit
- **Seltenheit** als qualitatives Kriterium in Bezug auf Verbreitung zahlenmäßiger Vorkommen oder zeitlichen Entwicklung einer Erscheinungsform, insbesondere Rote- Listen- Arten
- **Natürlichkeit** für den Grad und die Entstehung anthropogener Störungen und Belastungen
- **Gefährdung** als Verringerung des Vorkommens von Tieren und Pflanzen im Vergleich zur Norm
- **Unersetzbarkeit** entweder durch menschliche Eingriffe nicht herstellbare oder in der Natur in absehbarer Zeit nicht regenerierbare Erscheinungsformen, z.B. Wälder
- **Vollkommenheit** als quantitatives Kriterium in Bezug auf die optimale Ausprägung einer komplexen Erscheinungsform innerhalb ihrer Variationsbreite
- **Repräsentanz** für das Vorkommen oder den Zustand eines Merkmals

oder einer Erscheinungsform im Vergleich zum Gesamtvorkommen
- **Strukturell- visuelle Vielfalt** für die optimale Landschaftsraumentwicklung

Die vorgegebenen Wertfaktoren sind als flexible Mittelwerte zu verstehen und können in begründeten Fällen, um örtlichen oder regionalen Gegebenheiten und Besonderheiten Rechnung zu tragen unter- oder überschritten werden.

BEWERTUNGSRAHMEN

	Biotoptypen	**Wertfaktor**
1.	Versiegelte Flächen	0,0
2.	Wassergebundene Decken, Pflasterflächen	0,1
3.	Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen	0,2
4.	Intensiv bewirtschaftete Acker-/ Rebflächen	0,3
5.	Extensive Ackerfläche/ Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6.	Gartenflächen/ Private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7.	Gartenflächen/ Private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8.	Kleingartenanlagen	0,4
9.	Öffentliche Grünfläche	0,5
10.	Öffentliche Grünfläche/ Parkanlage mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11.	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; (gemäß § 9 (1), Ziffern 20 und 25 Baugesetzbuch)	0,6
12.	Intensive Grünlandnutzung	0,4
13.	Extensive Grünlandnutzung	0,7
14.	Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15.	Streuobstwiesen	0,9
16.	Brachflächen/ Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24	0,7
17.	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18.	Laub- Mischwald, Laub- Nadel- Mischwald	0,8
19.	Nadelwald	0,5
20.	Feldgehölze/ Hecken/ stufige Waldränder	0,7
21.	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8
22.	Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23.	Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24.	Biotoptypen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht, hochstaudenreiche Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0

7.1. FLÄCHENVERLUSTE UND BILANZIERUNG DES BESTANDES

		Verrechnungseinheit
Intensiv genutzte Ackerfläche	24.466 qm x 0,3 =	7.340
Obstplantage (Erwerbsobstbau)	5.008 qm x 0,4 =	2.003
Rebfläche	372 qm x 0,3 =	112
Wiese (artenarm)	254 qm x 0,5 =	152
Wirtschaftsweg (Grasweg)	450 qm x 0,5 =	225
Summe	30.550 qm	**9.832**

Die mittlere Wertigkeit der Gesamtfläche beträgt
9.832 VE : 30.550 qm = Faktor 0,32.
Im vorliegenden Fall wird die Gesamtfläche auf den Faktor 0,4 höhergestuft, begründet durch den räumlichen Bezug zum Ortsrand. Durch die neue Bebauung wird der bestehende Ortsrand seiner Funktion enthoben; eine Verdichtung durch zusätzliche Bebauung in den bisher bestehenden Lücken und damit eine Verschlechterung im Naturhaushalt auf diesen Flächen ist zu erwarten.

Nach den "Bewertungsstufen für eine flächendeckende Bewertung für Belange des Artenschutzes" von KAULE (1986) ist die Baufläche in der neunstufigen Bewertungsskala mit 4 einzustufen, also in etwa identisch mit der oben ermittelten mittleren Wertigkeit.

7.2. FLÄCHENBEDARF UND BILANZIERUNG DER PLANUNG

		Verrechnungseinheit
Verkehrsflächen (Neuversiegelung)	4.204 qm x 0,0 =	0
Fußwege (Teilversiegelung)	170 qm x 0,1 =	17
Parkplätze (Rasengitterbelag)	112 qm x 0,2 =	22
Öffentliche Grünfläche	605 qm x 0,5 =	303
Baugrundstücke 25.459 qm		
davon 30 % Bebauung =	7.638 qm x 0,0 =	0
20 % Wege, Terrassenflächen =	5.092 qm x 0,1 =	509
Heckenpflanzung =	1.340 qm x 0,7 =	938
Obstbaumgürtel =	604 qm x 0,7 =	423
Private Grünfläche	10.785 qm x 0,4 =	4.314
Summe	30.550 qm	**6.526**

Die mittlere Wertigkeit der Gesamtfläche beträgt
6.526 VE : 30.550 qm = Faktor 0,21.

Nach den "Bewertungsstufen für eine flächendeckende Bewertung für Belange des Artenschutzes" von KAULE (1986) ist die Baufläche in der neunstufigen Bewertungsskala mit 2 einzustufen, also in etwa identisch mit der oben ermittelten mittleren Wertigkeit.

7.3. BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Die ökologische Wertigkeit der durch die Bebauung veränderten Flächen verringert sich um 3.306 Verrechnungseinheiten (6.526 - 9.832 = - 3.306 VE); es findet eine Verschlechterung des Naturhaushaltes im Planungsgebiet um ca. 35 % statt bezogen auf die reine Fläche.

Die durchgeführte Bilanzierung dient hier nur als Maßstab für die Größenordnung des Eingriffes in den Naturhaushalt, der durch die Planung entsteht. Die gemäß Landespflegegesetz geforderten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für die Beeinträchtigung der Landschaftsökologie werden nachstehend unter Punkt 8 aufgeführt und erläutert, wobei den einzelnen Eingriffen jeweils die erforderlichen Maßnahmen gegenübergestellt sind.

8. AUSGLEICH UND ERSATZ VON EINGRIFFEN

In Kenntnis der Gegebenheiten von Natur und Landschaft im untersuchten Planungsraum sowie der ausbaubedingten Eingriffe wird zur Beachtung der Belange von Natur und Landschaft dieser Grünordnungsplan aufgestellt. Das Landespflegegesetz (LPflG) von Rheinland- Pfalz beschreibt in § 5 "Zulässigkeit, Folgen und Ausgleich von Eingriffen". Der Grundsatz lautet, daß durch den Ausgleich oder Ersatz zerstörter Funktionen von Natur und Landschaft keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt, und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt wird.

Der durch die vorliegende Planung entstandene Eingriff, kann mit den Maßnahmen wie sie unter Punkt 8.1 tabellarisch aufgeführt, in den Textlichen Festsetzungen festgelegt und in den Plänen dargestellt sind ausgeglichen werden.

8.1. TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG DER EINGRIFFE UND AUSGLEICHS-/ ERSATZMASSNAHMEN

Siehe nachfolgende Seiten.

Die einzelnen Eingriffe werden durch die jeweils zugeordneten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ausgeglichen wobei zur Berechnung des Maßes der Ausgleichsmaßnahmen der lfd. Nr. 1- 5 die Bewertungsstufen der Flächen nach KAULE herangezogen wurden. Der Wertigkeit der neuen Flächenarten ist hierbei die mittlere Wertigkeit der Gesamtfläche im Bestand gegenübergestellt. Ein Ausgleich oder Ersatz erfolgt bei einer geringeren Einstufung der geplanten Fläche im Verhältnis von mindestens 1 : 1. Ein Ersatz ist im vorliegenden Fall nur bei Eingriff 1 (Versiegelung und Teilversiegelung) erforderlich, da die restlichen Teilflächen in ihren einzelnen Wertigkeiten die mittlere Wertigkeit des Bestandes nicht unterschreiten.

Für jene Eingriffe, für die ein Ausgleich gemäß Landespflegegesetz nicht möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Diese dienen über die Verbesserung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zur Gewährleistung der durch den Eingriff gestörten Funktionen der Landschaft an anderer Stelle.

Generell sind die nachstehenden Eingriffe im Verhältnis von mindestens 1 :1 ausgeglichen.

DIPL.ING. HANS PETER SCHMITT LANDSCHAFTSARCHITEKT KRÄMERSTRASSE 20 a 6747 ANNWEILER TEL. 06346/7786

	E I N G R I F F E		A U S G L E I C H U N D E R S A T Z			
d. .	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Betroffene Fläche	Lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Notwendige Fläche	Begründung der Maßnahme
	Versiegelung und Teilversiegelung - Verlust an biotisch aktiver Fläche - Verlust an versickerungsfähiger Fläche - Verlust von Bodenfunktion Eingriff auf Flächen der mittleren Wertstufe 4. Dadurch Minderung auf Wertstufe 1. Wertverlust: 3 Stufen Verkehrsflächen Bebauung Fußwege Parkplätze Wege, Terrassen	 4.204 qm 7.638 qm 170 qm 112 qm 5.092 qm Summe 17.216 qm	1	Herstellung einer extensiven Streuobstwiese der Wertstufe 7 auf Flächen der Wertstufe 3 (intensiv gen. Acker) Wertgewinn: 4 Stufen Berücksichtigung des Zeitfaktors, der nötig ist, bis der Ökosystemtyp Streuobstwiese seine Funktion tatsächlich erfüllen kann durch höheren Flächenansatz und Wertgewinn von 4 Stufen im Vgl. zum Wertverlust des Eingriffes von 3 Stufen.	 20.477 qm	Verbesserung des Naturhaushaltes als Ersatzmaßnahme und Funktionsausgleich für Versiegelung und Teilversiegelung. Die geplanten Gehölze schließen den Boden tiefgründig auf und tragen zur Erhöhung der Wasserrückhaltefähigkeit bei. Die Biotopvielfalt wird erhöht, das Landschaftsbild bereichert.

E I N G R I F F E			A U S G L E I C H U N D E R S A T Z			
Lfd. Nr.	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Betroffene Fläche	Lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Notwendige Fläche	Begründung der Maßnahme
2	Anlage öffentlicher Grünflächen mit der Wertstufe 4 auf Flächen der mittleren Wertstufe 4	605 qm	2	Zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Ausgangswertstufe 4 durch die Planung nicht verändert wird.		
3	Anlage einer Hecke mit einheimischen standortgerechten Arten der Wertstufe 7 auf Flächen der mittleren Wertstufe 4 Wertgewinn: 3 Stufen	1.340 qm	3	Zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Maßnahme für sich schon eine Ersatzmaßnahme mit einer Aufwertung der Fläche darstellt.		
4	Anlage eines Obstbaumgürtels der Wertstufe 6 auf Flächen der mittlere Wertigkeit 4. Wertgewinn: 2 Stufen	604 qm	4	Zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Maßnahme für sich schon eine Ersatzmaßnahme mit einer Aufwertung der Fläche darstellt.		

EINGRIFFE			AUSGLEICH UND ERSATZ			
Lfd. Nr.	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Betroffene Fläche	Lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Notwendige Fläche	Begründung der Maßnahme
5	Anlage privater Grünflächen innerhalb des Baugebietes mit einer Wertstufe 4 auf Flächen mit einer mittleren Wertstufe 4.	10.7[illegible]5 qm	5	Zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Maßnahme für sich schon eine Ersatzmaßnahme darstellt.		
6	Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Versiegelung. Oberflächenwasser muß wegen des anstehenden nichtversickerungsfähigen Untergrundes der Kanalisation zugeleitet werden (Begründung s. Punkt 9.2). Hierdurch kann es nicht mehr zur Grundwaserneubildung an Ort und Stelle beitragen. Zusätzliche Belastung der Kläranlage und Abflußverschärfung. Rückhaltevolumen ca.	4[illegible] cbm	6	Herstellung von Retentionsraum im Bereich des wasserrechtlichen Einzug gebietes des Baugebietes Als Standort des Retentionsraumes wird vorbehaltlich der hydraulischen Berechnung und der genaueren Überprüfung der topographischen Situation der Uferbereich des Birnbaches im Abschnitt der gepl. Ersatz maßnahme vorgeschlagen. Die Herstellung des Retentionsraumes könnte hier mit einer Renaturierung des Birnbaches gekoppelt werden. Der Retentionsraum soll naturnah gestaltet und bepflanzt werden.	400 cbm	Dämpfung von Hochwasserspitzen; Schaffung von Raum für Grundwasserneubildung nach längerer Verweilzeit; Schaffung eines hochwertigen Biotopes durch entsprechende naturnahe Gestaltung.

DIPL.ING. HANS PETER SCHMITT LANDSCHAFTSARCHITEKT KRÄMERSTRASSE 20 a 6747 ANNWEILER TEL. 06346/7786

E I N G R I F F E			A U S G L E I C H U N D E R S A T Z			
K.Nr.	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Betroffene Fläche	Lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Notwendige Fläche	Begründung der Maßnahme
7	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung.		7	Textl. Festsetzungen 1.9 (Pflanzgebote) Textl. Fests. 1.9.1: Obstbaumgürtel Textl. Fests. 1.9.2: Heckenpflanzung Textl. Fests. 1.9.4: Pflanzgebot für Bäume im Vorgartenbereich Textl. Fests. 1.9.5: Fassadenbegrünung Festsetzung öffentlicher Grünflächen Festsetzung privater Grünflächen	604 qm 1.340 qm 605 qm 10.785 qm	Landschaftsgerechte Arrondierung des Ortsrandes durch Anordnung eines Obstbaumgürtels sowie öffentlicher Grünfläche. Massive Durchgrünung des Baugebietes. Durch Festsetzung einheimischer standortgerechter Pflanzenarten für die Heckenpflanzung Berücksichtigung von Pflanzen mit natürlichem Erscheinungsbild im Landschaftsraum.

E I N G R I F F E			A U S G L E I C H U N D E R S A T Z			
Lfd. Nr.	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Betroffene Fläche	Lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Notwendige Fläche	Begründung der Maßnahme
8	Beeinträchtigung des Mikroklimas durch erhöhte Abstrahlwerte von Bauwerken und Versiegelung. Somit erhöhte Temperaturen im Bereich der Anlage.		8	Textl. Festsetzungen 1.9 (Pflanzgebote) Textl. Fests. 1.9.1: Obstbaumgürtel Textl. Fests. 1.9.2: Heckenpflanzung Textl. Fests. 1.9.4: Pflanzgebot für Bäume im Vorgartenbereich Textl. Fests. 1.9.5: Fassadenbegrünung Festsetzung öffentlicher Grünflächen Festsetzung privater Grünflächen Textl. Fests. 1.3: Offene Bauweise mit max. 14 m Gebäudelänge. Textl. Fests. 2.5.b: Transparente Einfriedungen aus Maschendraht entlang der landwirtschaftlichen Wirtschaftswege. Lockere südliche Abpflanzung durch Obstbäume; keine dichte Heckenpflanzung.	604 qm 1.340 qm 605 qm 10.785 qm	Ausgleich der höheren Abstrahlwerte der Versiegelung durch erhöhte Verdunstungsrate der massiven Durchgrünung. Somit Regulation von Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Gewährleistung des Kaltluftabflusses; Verhinderung der Schädigung der sich südlich anschließenden Rebflächen.

8.2. ERSATZMASSNAHME STREUOBSTWIESEN (s. Zeichnung nachfolgende Seite)

Die unter Punkt 7 abgehandelte Bilanzierung der ökologischen Wertigkeit des Planungsgebietes im Bestand und in der Planung zeigt als Ergebnis, daß die Planung mit 6.526 Verrechnungseinheiten gegenüber dem Bestand mit 9.832 Verrechnungseinheiten im Soll steht. Die Differenz von 3.306 Verrechnungseinheiten ist hier innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgleichbar.
Als Ersatz ist deshalb wie nachfolgend beschrieben die ökologische Aufwertung von sich in städtischem Besitz befindlichen Flächen an anderer Stelle vorgesehen.

Im Besitz der Stadt Landau i.d.Pf stehen die im Plan "Ersatzmaßnahme Streuobstwiesen" gekennzeichneten Ausgleichsflächen in der Gemarkung Wollmesheim, Gewanne "Gemeindekuhweide".
Diese Flächen befinden sich westlich der Ortslage Wollmesheim und stehen zur Zeit als Ackerflächen in intensiver Nutzung bzw. zum geringeren Teil als Sukzessionsflächen entstanden aus der Ackerbrache. Die Ausgleichsflächen verlaufen im Osten entlang des Hainäckerweges und folgen dann im Westen einem Wirtschaftsweg, der entlang eines Entwässerungsgrabens verläuft. Dieser Graben mündet weiter nordöstlich in den Birnbach. Westlich der Ausgleichsflächen schließen sich Weinbauflächen an, östlich der Sportplatz Wollmesheim.
Als Ersatzmaßnahme zur Verbesserung des Naturhaushaltes in diesem Bereich ist geplant, die angegebenen Flächen in einer Breite von 25 m entlang der Wege in Streuobstwiesen umzuwandeln.
Streuobstwiesen zählen zu den wichtigsten und wertvollsten Kulturlandschaftsbiotopen Süd- und Südwestdeutschlands. Besonders die Artenvielfalt und der Artenreichtum lassen diesem Ökosystemtyp eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zukommen.
Artenreichtum und Artenvielfalt sind nur möglich, weil in Streuobstbeständen eine sonst so gut wie nirgends anzutreffende Kombination von lockerem Baumbestand mit niedriger Vegetation (Wiese) zu finden ist und die Obstbäume wie die Wiesen nur sehr extensiv genutzt werden. Diese extensive Nutzung ermöglicht eine artenreiche Flora und damit auch eine artenreiche Fauna, insbesondere bei den Wirbellosen. Für den Wert der Streuobstbestände als Lebensraum sind vielfach bestimmte Strukturen, wie etwa Baumhöhlen, Totholz oder Fallobst, ausschlaggebend; darauf sind viele Tiere existentiell angewiesen. Weiterhin [illegible] Deckung vor Feinden und Witterung oder als Überwinterungshabitate für viele Feldarten.
Streuobstbestände sind oft letzte Rückzugsgebiete für bedrohte Vogelarten- Rotkopfwürger, Steinkauz, Wiedehopf, Raubwürger, Neuntöter, Wendehals und Ortolan- und sind unverzichtbarer Brut- und Nahrungsraum für eine Vielzahl insektenfressender Singvogelarten sowie für seltene Fledermausarten (z.B. Abendsegler, Bechsteinfledermaus). Die buntblühenden Wiesen und Obstbestände sind eine ideale Nahrungsquelle für Bienen, Käfer und Schmetterlinge sowie für eine Vielzahl anderer Wirbelloser.

Die in der Planzeichnung "Ersatzmaßnahme Streuobstwiesen" gekennzeichneten Flächen sind mit Wiese einzusäen. Pro 100 qm Wiesenfläche ist ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Hierbei sollte es sich möglichst um alte pflegeextensive Sorten handeln. Aus Höhlenbrütersicht ist das Kernobst (Apfel, Birne) dem Steinobst wegen der besseren Eignung zum Bruthöhlenbau vorzuziehen. In der Pflanzung sollen auch Nußbaumgruppen vorgesehen werden. Die Qualität und Größe der Bäume muß mindestens H, 3xv, 12-14 betragen.

Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Um die Arten nicht zu gefährden, ist der Einsatz von Düngern und chemischen Mitteln zu unterlassen. Die Fläche ist ein mal pro Jahr zu mähen (nach dem 15. Juni). Durch abschnittsweise Mahd, d.h. Einbringung eines hohen Grenzlinienanteils zwischen kurzen und ungemähten Graspartien läßt sich der Biotop für die Würgerernährung verbessern, da diese Vogelarten nur auf kurzrasigen Flächen gut jagen können.
Durch diese Maßnahme wird das Landschaftsbild bereichert, das Klima verbessert und ein neues Lebensraumhabitat für viele Tierarten geschaffen. Das Band der Streuobstwiese ist parallel zum Hang und zu den Wegen angeordnet; die Richtung des Talverlaufes wird somit betont, das Landschaftsbild gestaltet.

Die Verwirklichung von Herstellung, Entwicklung und Pflege der Streuobstwiesen obliegt der Stadt Landau i.d.Pf. Die Ausgleichsflächen sind analog zum Erschließungsausbau herzustellen.

Durch die geschilderten Ersatzmaßnahmen ergibt sich nach dem Bewertungsrahmen der Bezirksregierung Rheinhessen- Pfalz ein numerischer Ausgleich,, wie die nachstehende Bilanzierung zeigt. Einem hier errechneten Überschuß von 5.500 VE stehen 3.307 VE gegenüber, die aus Punkt 7.3 noch auszugleichen sind.

Abweichend von der Vorgabe des Bewertungsrahmens, der den Faktor 0,9 vorsieht, wurde die Streuobstwiese mit dem Faktor 0,7 berechnet, um den Zeitfaktor zu berücksichtigen, der nötig ist, bis ein derartiger Ökosystemtyp entsprechend seiner Definition die Funktionen tatsächlich erfüllen kann.

FLÄCHENVERLUSTE UND BILANZIERUNG DES BESTANDES

		Verrechnungseinheit
Intensiv genutzte Ackerfläche	13.750 qm x 0,3 =	4.125
Kompensationsfläche	2.750 qm x 0,7 =	1.925
Summe	16.500 qm	**6.050**

FLÄCHENBEDARF UND BILANZIERUNG DER PLANUNG

		Verrechnungseinheit
Streuobstwiese	16.500 qm x 0,7 =	**11.550**

BEWERTUNG DER ERSATZMASSNAHME

Die ökologische Wertigkeit der durch die Ersatzmaßnahme veränderten Flächen vergrößert sich um das durch 5.500 Verrechnungseinheiten ausgedrückte Maß (11.550 - 6.050 = + 5.500 VE); es findet hier eine Verbesserung des Naturhaushaltes um fast 100 % statt, bezogen auf die reine Fläche.

Verrechnet man diesem Wertgewinn von 5.500 VE mit den noch auszugleichenden 3.306 VE aus Punkt 7.3 so erhält man einen Gesamtüberschuß von 2.194 VE. Dieser soll den gestörten Funktionen des Wasserhaushaltes, bedingt durch die Zuführung des Oberflächenwassers in die Kanalisation, zu gute kommen.

9. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER MASSNAHMEN IM HINBLICK AUF NATUR UND LANDSCHAFT

9.1. LANDSCHAFTSBILD

Die vorgesehene Bebauung stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, der jedoch durch die massive Durchgrünung des Baugebietes gemindert werden kann.
Durch die Anordnung eines Obstbaumgürtels im Süden und Norden sowie abschnittsweise von öffentlicher Grünfläche wird eine Arrondierung des Baugebietes erreicht, dasselbe in die Landschaft eingebunden (Textliche Festsetzung 1.9.1)
Durch die Pflanzung von Hecken (Textl. Festsetzung Punkt 1.9.2), das Pflanzgebot für Einzelbäume in den Vorgärten (Textl. Festsetzung 1.9.4) und den Anteil von ca. einem Drittel privater Grünflächen bezogen auf die Gesamtfläche wird das Baugebiet durchgrünt und gestaltet.
Die Festsetzung der Fassadenbegrünung bei Flächen größer als 25 qm (Textl. Festsetzung 1.9.5) bewirkt eine zusätzliche Einbindung der Gebäude in die Landschaft.
Durch die Festsetzung einheimischer standortgerechter Pflanzenarten für die Gehölzpflanzungen wird gewährleistet, daß sich die Pflanzungen dem natürlichen Erscheinungsbild der Vegetation im Planungsraum anpassen.
Gravierende topographische Änderungen sind nicht durchzuführen; das Baugebiet wird sich der bestehenden leichten Hangneigung anpassen.

9.2. BODEN, WASSERHAUSHALT

Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zu erhalten. Hier ist er im Bereich der Bebauung und Versiegelung in der vorliegenden Mächtigkeit abzutragen, zu sichern und an einer von der Stadt Landau zu bestimmenden Stelle in ordnungsgemäßen Mieten zur Weiterverwendung zu lagern.

Die neu herzustellenden Fußwege sollten als Teilversiegelung mit gepflasterter oder wassergebundener Decke hergestellt werden, die öffentlichen Parkplätze mit einem Belag aus Rasengittersteinen. Hierdurch wird gewährleistet, Wasser kann an Ort und Stelle versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

Die Versickerung der Oberflächenwasser, d.h. Regenwasser von Dächern, Terrassen und anderen versiegelten Flächen, wäre im Gebiet zur Neubildung des Grundwassers zwar wünschenswert, ist jedoch aufgrund der Untergrundverhältnisse, abweichend von der landespflegerischen Zielvorstellung (Punkt 4.d), nicht möglich. Der im Gebiet massiv anstehende bindige Untergrund läßt die Verwirklichung dieser Vermeidungsmaßnahme nicht zu. Oberflächenwasser muß über ein Mischsystem an die zentrale Kläranlage der Stadt Landau abgeleitet werden. Die gesonderte Ableitung der Oberflächenwässer über ein Trennsystem in den Birnbach ist in technischer Hinsicht seitens der Stadt Landau nicht realisierbar; deren Zweck würde zudem in keinem Verhältnis zum erforderlichen Aufwand stehen. Ein weiteres Problem, das die Realisierung eines Trennsystems erschwert, ist in der Tatsache zu sehen, daß die Kanaltrasse zum Birnbach hin über private Grundstücke verlaufen würde.

Als Ersatzmaßnahme für die Störung des Wasserhaushaltes im Baugebiet, ist die Herstellung von Retentionsraum im Einzugsbereich des betroffenen Vorfluters Birnbach, außerhalb des Baugebietes vorgesehen. Zu diesem Zweck muß eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigungsplanung durchgeführt werden.
Als Standort des Retentionsraumes wird der Uferbereich des Birnbaches im Abschnitt der geplanten Ersatzmaßnahme Streuobstwiese vorgeschlagen. Der Retentionsraum soll naturnah gestaltet und bepflanzt werden. Sinnvoll erscheint hierbei die Anlage von Geländemulden als Feuchtbiotope zur Versickerung bzw. Wasserrückhaltung. Die Herstellung des Retentionsraumes könnte hier mit einer Renaturierung des Birnbaches gekoppelt werden.
Die Rückhaltemaßnahme ist vor Beginn der Versiegelungen auszuführen.

Eine Renaturierung des 75 m langen Abschnittes des Birnbaches an der Nordgrenze des Planungsgebietes scheint, abweichend von der landespflegerischen Zielvorstellung (Punkt 4 b), im Rahmen des vorliegenden Grünordnungsplanes wenig sinnvoll. Sie sollte als eigenständiges Projekt über einen größeren Abschnitt durchgeführt werden. Ein "Freistreifen" zugunsten der späteren ökologischen Entwicklung ist im Bebauungsplan vorgesehen.

9.3. VEGETATION UND TIERWELT

Abweichend von der landespflegerischen Zielvorstellung Punkt 4.a, die eine Aufforstung der Fläche mit Bach- Eschen- Auenwald vorsieht, ist auf der Planungsfläche ein allgemeines Wohngebiet bzw. ein Dorfgebiet und ein Sondergebiet Kindergarten geplant. Begründet ist diese Abweichung in der vorhandenen Nachfrage nach Bauland, die die Ausweisung eines Baugebietes erfordert.

Beeinträchtigungen von Vegetation und Tierwelt entstehen in vergleichsweise geringem Umfang, da das Baugebiet fast vollständig in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung steht und entsprechend artenarm ist. Auch eine Beeinträchtigung benachbarter Biotope ist auszuschließen, da das Baugebiet ausschließlich von intensiv bewirtschafteten Flächen bzw. bestehenden Bebauungen umgeben wird. Die Eingriffe werden durch massive Pflanzgebote ausgeglichen, neue Lebensraumhabitate werden geschaffen (s. Textl. Festsetzungen 1.9.).

Diese Durchgrünung des Baugebietes hat mehrere positive Effekte Das Kleinklima wird durch Regulierung der Luftfeuchtigkeit und der Temperatur verbessert, die Luft durch Ausfiltern von Staub und Schadstoffen gereinigt.
Vegetation sorgt außerdem für Wind- und Schallschutz. Nicht zu vergessen ist die psychologische Funktion von Pflanzen. Grüne Pflanzen wirken beruhigend, entspannend.
Weitere wichtige Effekte der geplanten Vegetation sind die Schaffung von Nist- und Nahrungsplätzen, und damit eine Erhöhung der Artenvielfalt von Tieren, die Erhöhung der Biomasse (Humus), die das Bodenleben aktiviert und eine Verbesserung und Stabilisierung des Bodenwasserhaushaltes durch die Aufschließung des Bodens durch Pflanzenwurzeln.

Die vorgeschriebenen Gehölze (Textl. Festsetzungen 1.9.1, 1.9.2, 1.9.4) sind einheimisch und standortgerecht, wodurch eine Beeinträchtigung des ökologischen Gefüges im Planungsraum vermieden wird.

9.4. KLIMA

Die massive Durchgrünung des Baugebietes (Textl.Festsetzung 1.9) bewirkt eine Dämpfung der durch die Baukörper und die Versiegelung bewirkten Beeinflussungen des Mikroklimas. Insbesondere zu nennen ist die Fassadenbegrünung (Textl. Festsetzung 1.9.5) bei ungegliederten Flächen über 25 qm. Durch diese Maßnahmen werden Temperatur und Luftfeuchtigkeit an den Gebäudeflächen reguliert, eine höhere Wärmeabstrahlung verhindert.

Ein Problem für die Landwirtschaft wäre denkbar insofern Kaltluft, die bis jetzt hangabwärts nach Nordosten abfließt, durch die neue Bebauung gestaut würde und den Weinbau südlich des Baugebietes beeinträchtigen würde. Als Vermeidungsmaßnahmen fungieren die Textlichen Festsetzungen 1.9.1, 2.5.b. Durch die südliche Begrenzung der Grundstücke im Bereich A durch einen Obstbaumgürtel mit niedrigem Wiesenunterwuchs sowie einem transparenten Maschenzaun und der Maximierung der Hauslängen hier auf 12 m mit offener Bauweise wird sichergestellt, daß wie bisher Kaltluft in die Fläche des Baugebietes einfließen kann. Die Luft kann wie bisher nach Nordosten abfließen, so daß eine Beeinträchtigung der Rebflächen durch Kaltluftstau vermieden wird.

10. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung wurden in die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Teils A integriert und sind dort zu ersehen.