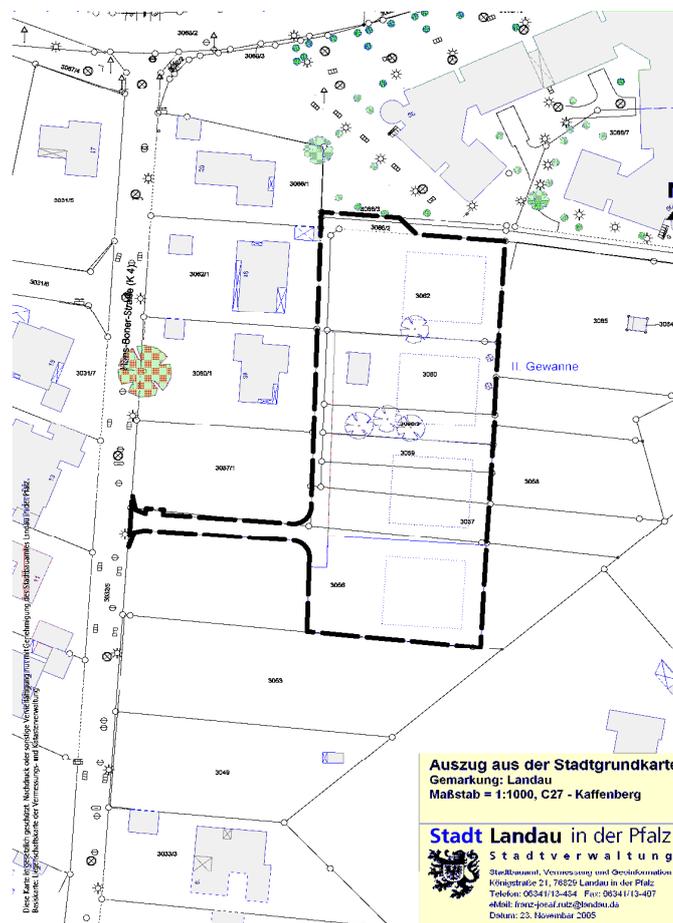

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	1
1.1.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	1
1.2.	Angrenzende Nutzungen	2
1.3.	Eigentumsverhältnisse.....	2
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG UND ANLASS DER BEBAUUNGSPLANUNG	2
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	2
3.1.	Regionaler Raumordnungsplan	2
3.2.	Flächennutzungsplan.....	2
4.	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	3
5.	FACHGUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	3
6.	ERFORDERLICHKEIT EINES UMWELTBERICHTS	3
7.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER BESTANDSSITUATION UND DARAUS ABGELEITETE PLANUNGSZIELE	4
7.1.	Vorhandene Nutzungen	4
7.2.	Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	4
7.3.	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	4
7.4.	Planungsziele des Landespflegerischen Planungsbeitrags.....	6
7.5.	Immissionen.....	7
7.6.	Bodenbelastungen	7
8.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT, PLANINHALTE SOWIE PLANUNGSABWÄGUNG	8
8.1.	Bauliche Nutzung.....	8
8.1.1.	Konzept	8
8.1.2.	Festsetzungen	8
8.1.3.	Hinweise zur baulichen Nutzung	10
8.2.	Erschließung und technische Infrastruktur	10
8.3.	Naturhaushalt, Landschaftsbild und Bodenschutz, Ausgleich	11
9.	STATISTIK	15
10.	STÄDTEBAULICHER VERTRAG / ERSCHLIEßUNGSVERTRAG	15
11.	PLANUMSETZUNG	15
11.1.	Bodenordnung	15
11.2.	Kosten.....	15
12.	VERFAHREN	15

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt nahe dem nordwestlichen Stadtrand von Landau / Pfalz, südwestlich des städtischen Krankenhauses, im rückwärtigen Bereich der östlichen Bebauung der Hans-Boner-Straße.



Ausschnitt aus der Stadtgrundkarte, unmaßstäblich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft östlich der Hans- Boner- Straße entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 3056, entlang der östlichen Grenzen von Flurstücksnummern 3057/1, 3060/1 und 3062/1 bis zur westlichen Grenze von Flurstücksnummer 3066/3, entlang der nördlichen Grenze von Flurstücksnummer 3066/3 mit einer Länge von 20 m, parallel zu dem westlich davon gelegenen Weg bis zur nördlichen Grenze von Flurstücksnummer 3062 bis zu seiner westlichen Grenze, parallel zu dem westlichen Grenzverlauf, Flurstücksnummern 3057/1 bis 3062/1 bis zur südlichen Grenze von Flurstücksnummer 3056, entlang der südlichen Grenze von Flurstücksnummer 3056 mit einer Länge von 50 m, innerhalb des Flurstücksnummer 3056 nach Norden und mit einem mittleren Abstand von 6 m zur nördlichen Grenze von Flurstücksnummer 3056 zur Hans- Boner- Strasse. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtgröße von 0,64 ha.

1.2. Angrenzende Nutzungen

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Norden das Studentenwohnheim, im Osten und Süden grenzen Kleingärten an. Im Westen befinden sich Wohnbauflächen mit Einzelhausbebauung.

1.3. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Planungsgebiets befinden sich ca. zu einem Drittel in städtischem, zu zwei Drittel in Privateigentum.

2. **ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG UND ANLASS DER BEBAUUNGSPLANUNG**

In der Vergangenheit gab es bei der Stadtverwaltung Landau immer wieder Anfragen seitens privater Interessenten für Grundstücke in einer Lage und Größe, wie sie in den ausgewiesenen Neubaugebieten nicht zur Verfügung stehen. Die Qualität der Grundstücke soll eine gehobene Einfamilienhausbebauung mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.300 m² bis 1500 m² ermöglichen. Seitens der Stadtplanung wurde dies zum Anlass genommen zu untersuchen, wo solche Grundstücke in Landau vorhanden sind bzw. entwickelt werden können.

Als ein potentieller Standort hierfür gilt das Gebiet „Am Kaffenberg“. Dieser Standort erwies sich als besonders günstig, da die umliegende Bebauung bereits den vorgenannten Käuferwünschen entspricht. Die Bebauung in der Hans-Boner-Straße, der Eichbornstraße sowie des Löhls weist durchgängig eine gehobene, stadtnahe Einfamilienhausbebauung auf Grundstücken mit einer Größe von ca. 1.000 m² - 3.000 m² aus.

Dreiviertel der Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landau als Teil der Erweiterungsfläche für das städtische Krankenhaus Landau dargestellt. Allerdings bestätigt das Krankenhaus in einer Stellungnahme, dass auch langfristig für das Gelände kein eigener Bedarf für die Nutzung als Krankenhaus zu erwarten ist. Insofern kann die Fläche in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen und ebenfalls einer Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden. Da diese „Umnutzung“ mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Landau grundsätzlich vereinbar ist, soll der Flächennutzungsplan geändert und zur planungsrechtlichen Sicherung der Wohnnutzung der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden.

3. **ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

3.1. Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 stellt das Planungsgebiet als „Siedlungsbereich Wohnen – Bestand“ dar.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau stellt den größten Teil des Planungsgebiets als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus, Klinik“ dar. Angrenzend an das Planungsgebiet sind im Norden, Westen und Süden Wohnbauflächen, im Osten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus, Klinik“ dargestellt.

Da das überwiegende Planungsgebiet bisher im Flächennutzungsplan als Teil der Fläche des östlich angrenzenden Krankenhauses vorgesehen war, widerspricht die Darstellung im Flächennutzungsplan der geplanten Wohnbebauung. Eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird im Parallelverfahren vorgenommen.

4. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Eine verbindliche Bauleitplanung für das vorliegende Bebauungsplangebiet existiert nicht. Aus den Jahren 1963 bis 1967 liegen verschiedene Baufluchtenpläne vor, die keine Rechtskraft erlangt haben. Der aus dem Jahre 1963 datierte Plan sah damals bereits eine Bebauung der jetzt zu überplanenden Fläche mit Wohngebäuden vor. In der jüngeren Fassung von 1967 war ein Großteil der Fläche als Sondergebiet „Vorbehaltsfläche zur Erweiterung des Krankenhauses“ ausgewiesen. Aus dem Jahre 1986 existiert ein falsch ausgefertigter Bebauungsplan, der ebenfalls für einen Großteil der Fläche Sondergebiet festsetzt. Für das Grundstück Flst.Nr. 3056 war reines Wohngebiet mit einem relativ großen, im rückwärtigen Bereich des Grundstücks liegenden Baubereich festgesetzt. Allerdings besitzt auch dieser Bebauungsplan keine Rechtskraft. Bauvorhaben im Bereich der Hans-Boner-Straße werden derzeit nach § 34 BauGB beurteilt.

5. FACHGUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag (Peter Busch, Freier Landschaftsarchitekt, August 2005) erstellt, welcher Grundlage des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen ist. Auf das Ergebnis des Fachgutachtens wird in den folgenden Kapiteln der Begründung näher Bezug genommen.

Im vorliegenden Bereich ist nicht mit Lärmbeeinträchtigungen durch die umgebenden Nutzungen und Verkehrsanlagen zu rechnen. Die Bundesstraße 10 liegt in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Ein weitergehendes Lärmgutachten ist nicht erforderlich.

6. ERFORDERLICHKEIT EINES UMWELTBERICHTS

Das Städtebaurecht ist durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau), das zum 20.07.2004 in Kraft getreten ist, geändert worden. Nunmehr unterliegt die Aufstellung aller Bauleitpläne, einer Umweltprüfung. Pläne, die vor dem 20.07.2004 eingeleitet wurden, können nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weitergeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans wurde am 02.12.2003 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 15.12.2003. Nach den Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB wird das Verfahren des vorliegenden Bebauungsplans nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften ohne Umweltbericht durchgeführt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3c (1) UVPG in der Fassung vom 12. Februar 1990, neu gefasst am 05. September 2001 ist nicht erforderlich. Die Größe des Plangebiets liegt unter der im UVP-Gesetz, Anlage 1 / Nr. 18.7.2 vorgegebenen Schwelle von 20.000 m² Grundfläche.

7. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER BESTANDSSITUATION UND DARAUS ABGELEITETE PLANUNGSZIELE

7.1. Vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet ist derzeit noch unbebaut. Auf den umgebenden Flächen besteht fast durchgängig eine ältere ein- bis zweigeschossige Bebauung, meist als Einzelhäuser und überwiegend mit Wohnnutzungen belegt. Trotz der Prägung durch die vorhandene Bebauung besteht für das Planungsgebiet eine besondere Situation durch die Lage „in zweiter Reihe“ ohne direkte Straßenfront. Ziel des Bebauungsplans ist es, das Planungsgebiet entsprechend der Prägung der Umgebung einer Bebauung zuzuführen, die dem Charakter dieser Umgebung nicht widerspricht und die sich in die gegebene städtebauliche Ordnung und Gestaltung einfügt.

7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das rückwärtig liegende Planungsgebiet besitzt derzeit keine Anbindung an die öffentliche Erschließung der Hans-Boner-Straße. Mit der Planung wird eine solche öffentliche Anbindung über das derzeitige private Flurstücksnummer 3056 neu geschaffen.

In der Hans-Boner-Straße besteht ein öffentlicher Mischwasserkanal. Nach derzeitiger Erkenntnis ist der Kanal geeignet, das im Planungsgebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser aufzunehmen.

Für das Gebiet selbst ist ein Kanal neu zu dimensionieren. Er wird in die geplante Straße verlegt und an den bestehenden Kanal der Hans-Boner-Straße angeschlossen. Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas sind für das Planungsgebiet ebenfalls neu zu verlegen.

7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft ist umfassend im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum vorliegenden Bebauungsplan dargestellt. Der Inhalt wird hier gekürzt wieder gegeben.

Arten- und Biotopschutz: Das Vegetationsvorkommen im Planungsgebiet ist charakterisiert von einer Kernzone im Vorwaldstadium (1.604 qm), die radial mit einer breiten gestuften Waldrandsituation (1.629 qm / 891 qm) und vereinzelt Wiesenstreifen (122 qm / 361 qm) umgeben ist. In den Untersuchungsraum miteinbezogen wird eine Teilfläche des vorhandenen Hausgartens (185 qm) auf Flurstücksnummer 3060/1.

Für den Naturschutz und die Landespflege stellt die Kernzone aus Vorwald, unterschiedlicher Ausprägung, mit starkem Baumholz und artenreichen Feldgehölzen (Wertstufe 3) und eine artenreiche Glatthaferwiese (Wertstufe 3) sehr wertvolle Biotopflächen dar. Von hoher schutzgutbezogener Bedeutung (Wertstufe 2) sind die an der Waldrandzone entwickelten Brombeergebüsche und Feldgehölze, die in artenarme Wiesen übergehen, beziehungsweise an das Gartengrundstück grenzen.

Erhaltenwert sind die beiden hoch gewachsenen Eichen und ein Bergahorn auf Flurstücksnummer 3059/3, eine Silberweide mit einer geschätzten Standzeit von 25 bis 30 Jahren auf Flurstücksnummer 3062 und zwei abgängige alte Obstbäume auf Flurstücksnummer 3060.

Insgesamt besitzt die waldartige Vegetationsausprägung mit den angrenzenden dichten, schwerzugänglichen Verbuschungszonen eine hohe ökologische Wertigkeit als floraler Standort und als Lebens- und Nahrungsraum der heimischen Fauna (beispielsweise Zaunkönig, Grünspecht). Schützenswerte Pflanzen und Tiere nach § 24 Landespflegegesetz, Rheinland-Pfalz wurden nicht festgestellt.

Geologie: Geologisch gesehen liegt das Planungsgebiet in der Oberrheinischen Tiefebene.

Boden: Das Plangebiet befindet sich topographisch mit seiner Höhenlage ≥ 150 m üNN. in der Nördlichen Oberhaardt. Die vorwiegend kalkhaltigen Böden haben einen relativ hohen natürlichen Nährstoffvorrat. Es handelt sich um nicht voll entwickelte Braunerden und Braunerden mit einer hohen Basensättigung. Kennzeichnend für die Bodenarten sind tiefgründige Lössböden mit geringer Auswaschung in ebener, flachwelliger und hügeliger Lage und einem großen Flurabstand des Grundwassers.

Die seit Jahrzehnten brach gefallenem ehemals als Obstgärten extensiv genutzten Oberböden sind mit typischen Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation und einigen kleineren ruderalisierten Wiesen bedeckt und haben einen hohen Natürlichkeitsgrad (Wertstufe 3) hinsichtlich des Bodengefüges und des Bodenlebens. Demnach sind die Böden bezüglich ihrer natürlichen Absorptions-, Filter- und Speichereigenschaften, sowie als Puffermedium gegenüber Schadstoffeinträgen und zur Speicherfunktionen im Wasserhaushalt voll funktionsfähig. Zwar sind die Produktions- und Lebensraumfunktion des intensiv genutzten Hausgartens voll funktionsfähig, allerdings ist von einer Vorbelastung der Puffer- und Filterfunktion durch langjährigen Schad- und Nährstoffeintrag auszugehen (Wertstufe 1).

Schutzgut Wasser, Grundwasser: Die Grundwassersituation im Plangebiet ist geprägt durch eine über 3 m mächtige Lösslehmdeckschicht, einem über den Jahresverlauf stabilen Flurabstand von 5,50 m und der langjährig anthropogen unbeeinträchtigen Naturbelastung des Geländes, beziehungsweise einer Extensivnutzung einzelner Wiesen und der Intensivbewirtschaftung einer kleinen Hausgartenfläche.

Die mächtige Deckschicht (Lössböden) und der große Flurabstand bewirken zwar eine geringe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen, aber der versickerungsträge, schwere Boden lässt nur eine mäßige natürliche Grundwasserneubildung zu.

Während die nutzungsreifen Bereiche (Wertstufe 3) und die extensiv genutzten Wiesen (Wertstufe 2) eine hohe schutzgutbezogene Wertigkeit aufweisen, besitzt die durch Schadstoff- und Düngemittelnährstoffe überprägte Deckschicht des Hausgartens eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut.

Schutzgut Wasser, Gewässer: Die anstehende lehmige und mindestens 3 m dicke Deckschicht hat die Eigenschaft, dass nur mäßige Niederschlagsmengen versickern können, was eine eingeschränkte Grundwasserneubildung zur Folge hat.

Im Gegensatz zu vegetationsfreien Flächen, reduziert das höhengestufte und dichte Vegetationsvorkommen (Baum-, Strauch, Krautschicht) im Plangebiet die auf den Boden anfallende Niederschlagsmenge und verhindert, auch bei Starkregenereignissen, einen Oberflächenabfluss. Die Versickerungsfähigkeit und die Verdunstungsrate wird durch die relativ geringe Geländeneigung von 3% und die mögliche lange Verweildauer in natürlichen Oberflächenunregelmäßigkeiten (Kuhlen, Mulden) begünstigt.

In der Summe kann die schutzgutbezogene Bedeutung der Freiflächen mit der Wertstufe 3 beurteilt werden, da der natürlichen Eigenschaft einer ungestörten Flächenversickerung im Sinne des Hochwasserschutzes (Grundwasserneubildung, Retention von Niederschlägen) eine hohe Bedeutung zukommt.

Klima / Luft: Niederschlagsmengen von durchschnittlich 630 mm im Jahr und eine hohe Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 10°C kennzeichnen das Klima des Untersuchungsgebiets, das als klimatisch begünstigt (Weinbauklima) und relativ niederschlagsarm bezeichnet werden kann. Es herrscht ein überwiegend günstiges Wuchsklima und eine lange Vegetationsperiode vor, welches jedoch durch regionale bioklimatische (Wärme, Schwüle) und lufthygienische Belastungsfaktoren beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet wird in diesem Zusammenhang von regional und städtisch bedeutsamen Luftaustauschbahnen (Queichtalwind) tangiert. Bedeutsam sind die im Untersuchungsraum vorhandenen waldartigen Vegetationsstrukturen (Wertstufe 3) und verbuschten Freiflächen (Wertstufe 2). Mit der Produktion von Frischluft und Verdunstungskühle und in ihrer Eigen-

schaft Luftstäube binden zu können und Winde zu bremsen übernehmen sie bedeutsame bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen gegenüber der angrenzenden thermisch belasteten Siedlungsflächen.

Der Hausgarten wird dagegen von der Bebauung thermisch dominiert und besitzt deshalb nur eine untergeordnete bis mittlere schutzgutbezogene Ausgleichfunktion (Wertstufe 1) für die kleinräumige Umgebung.

Stadt- und Landschaftsbild: Auf Grund seiner räumlichen Lage im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung mit dicht und hoch eingewachsenen Hausgärten ist das Gebiet von der Hauptblickrichtung, Hans-Boner-Strasse, für die Öffentlichkeit kaum wahrnehmbar, auch wird es zu privaten Erholungszwecken wegen seines dichten Unterholzes seit Jahren nicht oder nur eingeschränkt genutzt.

Trotz der geringen optischen Fernwirkung weist das waldähnliche dichte Vegetationsvorkommen mit seinen Strauchrandzonen und den peripheren Wiesenstreifen, beziehungsweise einer schmalen Gartenzone, ein landschaftstypisches Erscheinungsbild auf und hat damit eine hohe schutzgutbezogene Bedeutung (Wertstufe 2).

7.4. Planungsziele des Landespflegerischen Planungsbeitrags

Der Landespflegerische Planungsbeitrag zum vorliegenden Bebauungsplan formuliert aus der Sicht der Landespflege Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft sowie die notwendigen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Für die einzelnen Landschaftspotentiale werden folgende Zielsetzungen formuliert:

Arten und Biotope

Im Sinne einer naturnahen Entwicklung eines Siedlungsbiotops sind folgende Zielvorstellungen anzustreben:

- Die 4 Einzelbäume auf den Flurstücksnummern 3062 (Silberweide) und 3059/3 (2 Eichen, 1 Bergahorn) sollen gesichert werden.
- Eine Mindestbegrünung mit landschaftsprägenden heimischen Bäumen und Sträuchern ist auf allen geplanten Baugrundstücken zu entwickeln.
- Alle Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wassergebundener Bauweise herzustellen.
- Flachdächer sollen mindestens extensiv begrünt werden.
- Größere fenster- und türlose Hausfassadenteile sollen mit Kletter- und Schlingpflanzen begrünt werden.

Boden

Im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege ist die Funktionsfähigkeit des natürlichen Wirkungsgefüges des Bodens hinsichtlich seiner biotischen und abiotischen Vielfalt anzustreben. Ziel sind biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden.

- Der Oberboden muss schonend behandelt werden; rechtzeitiges Abschieben, fachgerechtes Zwischenlagern in Mieten und der Wiedereinbau als Oberboden sollen durchgeführt werden.
- Der Erhalt möglichst großer offener Bodenflächen ist anzustreben.
- Eine unnötige Verdichtung durch Baumaßnahmen muss vermieden werden.
- Schadstoffeinträge, vor allem während der Baumaßnahme, müssen vermieden werden.

Wasser, Grundwasser

- Anfallendes, unbeeinträchtigt Oberflächenwasser von Versiegelungsflächen soll dezentral in Zisternen gesammelt, zurückgehalten genutzt und erst zeitverzögert abgeleitet werden.
- Offene, versickerungsfähige Bodenflächen sollen erhalten bleiben. Zum Thema Versickerungsfähigkeit des Bodens siehe Begründung, Ziffer 8.2: Umgang mit Niederschlagswasser.

Wasser, Gewässer

- Herstellung eines dezentralen Entwässerungssystems mit Anschluss aller versiegelten Flächen zur Abführung und Sammlung aller unbelasteten Oberflächenwässer in Zisterne.
- Sicherung möglichst großer zusammenhängender, versickerungsfähiger, offener und begrünter Bodenflächen. Zum Thema Versickerungsfähigkeit des Bodens siehe Begründung, Ziffer 8.2: Umgang mit Niederschlagswasser.

Klima/Luft

Ziel muss sein, das Potential Klima/Luftqualität bezüglich der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge landschafts- und naturräumlich spezifisch zu fördern. Zielvorstellungen im Neubaugebiet sind daher:

- Die Gebäude sind in aufgelockerter Bauweise und klimatisch angepasst zu errichten.
- Eine Durchgrünung der Baugrundstücke mit Laubbäumen und Sträuchern ist anzustreben.

Stadt-/Landschaftsbild

Das übergeordnete landespflegerische Ziel für das Schutzgut „Landschaftsbild“ ist die landschaftliche Gestaltung mit raumbildenden Vegetationselementen, die die Vielfalt und den Abwechslungsreichtum für die öffentliche visuelle Erlebnis- und die private Erholungsnutzung verbessert. Auf Grund seiner räumlichen Lage im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung entfaltet das Planungsgebiet kaum eine Wirkung auf das Stadt- und Landschaftsbild.

Dennoch sollen folgende Zielvorstellung erreicht werden:

- Landschaftsgerechte Gebäudegestaltung und Gebäudeanordnung.
- Mindestbegrünung der Hausgärten.
- Fassadenbegrünung.
- Vermeidung regional untypischer Materialien und Pflanzen bei Einfriedungen, die mit nachteiliger räumlicher Wirkung das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen können.

7.5. Immissionen

Aufgrund des Charakters der bestehenden Nutzungen in der Umgebung ist davon auszugehen, dass keine Emissionen von Luftschadstoffen schädlich auf das Planungsgebiet einwirken. Für das Planungsgebiet ist auch weiterhin keine Belastung durch Luftschadstoffe zu erwarten.

In Bezug auf die Lärmbelästigung durch Verkehrsanlagen ist nicht von relevanten Belastungen auszugehen. Das Plangebiet liegt im rückwärtigen Bereich der Hans-Boner-Straße und rückt nicht näher an die bestehenden Straßen (Godramsteiner Straße, B 10) heran, sondern bleibt innerhalb der bebauten Ortslage. Die Situation entspricht der bereits umgebenden schutzwürdigen Bebauung an der Hans-Boner-Straße. Insofern wird durch die Planung kein Konfliktpotential hervorgerufen. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen sind nicht zu treffen.

In Nachbarschaft des Plangebiets befindet sich das städtische Krankenhaus, welches über einen Hubschrauberlandeplatz verfügt. Hier kommt es vereinzelt zu Flugbewegungen, die hinsichtlich der Lärmemission aufgrund der geringen Anzahl als vernachlässigbar einzustufen sind. Da für die Krankenhausnutzung selbst in Bezug auf möglicher Lärmeinwirkungen höhere Schutzanforderungen zu stellen sind als an ein Wohngebiet, werden für das Planungsgebiet keine weitergehenden Schutzvorkehrungen erforderlich.

7.6. Bodenbelastungen

Nach derzeitiger Kenntnis ergeben sich für das Planungsgebiet keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen. Im Planungsgebiet kann aufgrund der Historie eine vorherige bauliche Nutzung ausgeschlossen werden. Ein Luftbild aus dem Jahre 1960 zeigt, dass ein Großteil der Fläche als Weinberg, der Rest als Gär-

ten/Nutzgärten mit Obstbäumen und anderen Gehölzarten belegt war. Der Weinbau geht dabei bereits auf die Festungszeit zurück. Aus dieser historischen Betrachtung können Altasten innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden. Auch Kriegslasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

8. STÄDTEBAULICHES KONZEPT, PLANINHALTE SOWIE PLANUNGSABWÄGUNG

8.1. Bauliche Nutzung

8.1.1. Konzept

Grundlegende städtebauliche Zielsetzung bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Zulassung einer angemessenen Wohnbebauung im Planungsgebiet.

Dabei ist die Einbindung des Planungsgebietes in das umgebende Siedlungsgebiet sowie die Berücksichtigung der besonderen Situation im Planungsgebiet (Bauen in „zweiter Reihe“) maßgebend.

8.1.2. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als reines Wohngebiet entspricht dem derzeit bestehenden, vorherrschenden und für das Planungsgebiet gewünschten Gebietscharakter.

Zum Schutz des Gebietscharakters werden die nach § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ausgeschlossen. Aufgrund der Größe und Position stellt das Planungsgebiet aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht keinen passenden Standort für diese Nutzungen dar.

Die Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist in Hinblick auf die übergeordnete Zielsetzung des Schutzes des reinen Wohngebietscharakters sowie der Größe und der Lage des Planungsgebietes gerechtfertigt.

- Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der besonderen Lage des Planungsgebietes und dem Wunsch, hier eine gehobene Einzelhausbebauung zu realisieren, sollen auf der Gesamtfläche lediglich vier Einzelhäuser zugelassen werden. Um dem gehobenen Standard gerecht zu werden, wird diesen Grundstücken eine recht hohe Ausnutzung zugestanden. Die zulässige Grund- und Geschossfläche (GR, GF) wird jeweils als absolute Größe von maximal 400 m² bzw. 450 m² pro Baugrundstück angegeben. Allerdings zeigt sich bei einer Umrechnung in die Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) dass sich hierbei ein Maß zwischen 0,26 und 0,3 ergeben würde. Dieses Maß ist wiederum geringer als es die BauNVO in Wohngebieten zulassen würde. Insofern entspricht die vorliegende Maßfestsetzung den Zielen für das Planungsgebiet und wird an dieser Stelle für städtebaulich vertretbar gehalten.

Die Lage der Gebäude ist durch Baufenster begrenzt. Die Gebäudestandorte werden dabei relativ genau vorgegeben, damit eine städtebaulich klare Struktur erkennbar bleibt.

Die zulässige Trauf- und Firsthöhe wird auf die durch Bezugspunkte in den einzelnen Baufenstern festgelegte Höhe über NN bezogen. Die Höhenangaben der Bezugspunkte entsprechen dabei den geplanten Höhen der Ausführungsplanung der Straße auf Höhe der jeweiligen Grundstücke. Die Traufhöhen und Firsthöhen sind so gewählt, dass die Gebäude maximal zweigeschossig in Erscheinung treten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Allerdings ist aufgrund der zulässigen Geschossfläche gesichert, dass bei Ausnutzung von zwei Vollgeschossen jeweils nur die Hälfte der zulässigen Grundfläche überbaut werden kann.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um max. 200 m² überschritten werden. Dieses Maß entspricht der zulässigen 50%-Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO. Wasserdurchlässig hergestellte Flächen werden dabei nur zur Hälfte berechnet. Hiermit werden die durch diese Bauweise erzielbaren geringeren Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen berücksichtigt.

- Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Flächen für Garagen und Stellplätze werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nicht gesondert festgesetzt. Damit wird den Bauherren eine große Gestaltungsfreiheit gewährt. Durch die Begrenzung des Maßes der Nutzung wird sichergestellt, dass auch ohne genaue Festsetzung der Standorte für Stellplätze und Garagen keine zu große Versiegelung zu erwarten ist.

Üblicherweise wird auf den Baugrundstücken die Errichtung von Nebenanlagen wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Pavillons, Brennholzlager und dergl. gewünscht. Diese Nebenanlagen sollen bis zu einer Größe von insg. 40 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Solche Anlagen sind auf den Grundstücken der umliegenden Bebauung anzutreffen und werden aufgrund der wenig exponierten Lage des Planungsgebiets städtebaulich für vertretbar gehalten. Allerdings darf das o.g. zulässige Maß der Grundfläche (GF) nicht überschritten werden.

- Bauweise

Für alle Grundstücke gilt die offene Bauweise. Gleichzeitig wird die Einzelhausbebauung als zulässige Bauweise festgesetzt. Damit soll der offene, großzügige Baucharakter des Gebiets gesichert werden.

- Zahl der Wohneinheiten

Zur Wahrung des Charakters der umgebenden Bebauung sowie angesichts der Erschließungssituation erfolgt eine Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude.

- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen

Mit Realisierung des Baugebiets werden öffentliche Erschließungsflächen erstellt. In der Regel sind dazu an den Grundstücksgrenzen Böschungen, Stützmauern sowie Stützfundamente erforderlich. Aus diesem Grund wird die Duldung dieser Anlagen auf Privatgrundstücken festgesetzt.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - Um einer zeitgerechten Architektur gegenüber offen zu sein, werden flexible Dachformen zugelassen. Es sind demnach alle Dachformen, die sich aus flachen und / oder geneigten ebenen Dachflächen zusammensetzen zulässig. Damit werden lediglich gewölbte Dachformen ausgeschlossen. Durch die Vorgabe der maximal zulässigen Firsthöhe ist die Höhenentwicklung der Gebäude ausreichend begrenzt.
 - Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen 0,80 m nicht überschreiten. Als Materialien sind nur Hecken, Zäune, Mauern aus Naturstein, Beton oder als verputzte Mauern zulässig. Bei einer Kombination Mauer-Zaun ist die Höhe der Mauern auf maximal 0,40 m zu begrenzen. Maschendrahtzäune sind nur mit einer Zaun hohen Hinterpflanzung zulässig. Damit wird erreicht, dass der ohnehin schmale Straßenraum nicht durch zu hohe Pflanzen weiter eingeengt wird. Auf Grundstücksflächen, die nicht zur öffentlichen Fläche liegen sind als Sichtschutz Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Mauern aus Naturstein, Beton oder verputzte Mauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, bezogen auf das tiefer liegende Grundstück zulässig.

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen führen zu Einschränkungen der möglichen baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke. Diese Einschränkungen sind vor dem Hintergrund der städtebaulichen und architektonischen Zielsetzung einer Erhaltung des Gebietscharakters bei gleichzeitiger Berücksichtigung zeitgerechter Architektur vertretbar.

8.1.3. Hinweise zur baulichen Nutzung

Neben den Festsetzungen zur zulässigen baulichen Nutzung werden mehrere Hinweise zur baulichen Nutzbarkeit gegeben:

- Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.
- Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- Für die geplante Erschließungsstraße ergeben sich aus Gründen des Brandschutzes für die geplanten Gebäude Anforderungen, die bei der Realisierung zu beachten sind.

8.2. Erschließung und technische Infrastruktur

Verkehrerschließung: Der Anschluss des Plangebiets erfolgt an die Hans-Boner-Straße. Die Erschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Verkehrsführung berück-

sichtigt im Einmündungsbereich die erforderlichen Sichtdreiecke, so dass die Festsetzung von Sichtdreiecken nicht notwendig ist. Die Breite der geplanten Straße beträgt 5,0 m und ist damit für den Begegnungsfall Pkw/Pkw ausreichend dimensioniert. Das Wenden von Pkw ist im öffentlichen Verkehrsraum durch die Ausbildung einer Wendeanlage am Ende der Stichstraße gesichert. Die Dimension reicht allerdings für das Wenden eines Müllfahrzeuges nicht aus. Im Bereich der Einmündung wird deshalb ein Müllbehälterstandplatz festgesetzt. Öffentliche Parkierungsflächen sind in der Stichstraße nicht vorgesehen. Die privaten Grundstücke sind ausreichend groß und das zulässige Maß der Nutzung so bemessen, dass hier Parkierungsflächen für den Besucherverkehr angeordnet werden können.

Durch die Planabgrenzung verbleiben östlich außerhalb des Geltungsbereichs Restgrundstücke, deren Erschließung über die Eintragung von Geh- und Fahrrechten auf den entsprechenden Grundstücken zu sichern ist.

Versorgung: Die nähere Festlegung der Trassierung der Versorgungsleitungen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

Entsorgung: Ein Anschluss des Schmutz- wie auch des Regenwassers ist grundsätzlich an den vorhandenen Kanal in der Hans-Bohner-Straße möglich.

Umgang mit Niederschlagswasser: Angesichts der mäßigen Versickerungsfähigkeit der anstehenden schweren und mächtigen Löß-Lehmböden, sind ohne erheblichen baulichen und damit finanziellen Aufwand keine Versickerungsmöglichkeiten für anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet möglich.

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist deshalb über die öffentlichen Abwasserkanäle zu gewährleisten. Entsprechend der Vorgaben der Entsorgungswerke Landau soll der Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Oberflächenkanal eine Auffanggrube bzw. Zisterne mit einem nutzbaren Volumen von 25 l pro m² überbauter Fläche (einschließlich Garagen) vorgeschaltet werden.

8.3. Naturhaushalt, Landschaftsbild und Bodenschutz, Ausgleich

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung, die Minimierung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Grundlage für die Berücksichtigung ist der gemäß §§ 5 und 17 Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz erstellte Landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan.

Im Landespflegerischen Planungsbeitrag sind grünordnerische Maßnahmen aufgeführt, mit denen die Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz, Boden, Wasser, Klima/Luft, Stadt-/Landschaftsbild vermindert bzw. ausgeglichen werden können.

Konkret werden im Landespflegerischen Planungsbeitrag folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

Schutz und Erhalt von einem Einzelbäumen

Innerhalb des Plangebiets stehen als Bestandteile des Biotoptyps „Vorwald“ (Kernzone) hoch gewachsene Laubbäume mit artgerechtem Habitus und einer Standzeit von ungefähr 25 Jahren. Als gestalterisch und bioökologisch wertvolle Elemente sind sie schutzwürdig. Sie sollten im Zuge der geplanten Baumaßnahmen erhalten und in die Freiraumgestaltung mit einbezo-

gen werden. Bedingt durch die räumliche Nähe der Baumstandorte zu den geplanten überbaubaren Flächen, ist nur der Bergahorn auf Flurstücksnummer 3059/3 bezüglich den zu erwartenden Erdabgrabungen und Bebauungen mit einem notwendigen Mindestabstand von 5 m als ungefährdet einzuschätzen und deshalb zu erhalten.

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan: Die Erhaltung des Baums wird im zeichnerischen Teil festgesetzt. Mit dem Schutz und der Bestandserhaltung des standortgerechten, heimischen Einzelbaums wird ein Lebens- und Nahrungsraum für viele Tierarten gesichert. Hinsichtlich des örtlichen Kleinklimas bewirkt der 25 Jahre alte artgerecht gewachsene Baum durch seinen ausgeglichenen Feuchtigkeits- und Temperaturhaushalt eine Positivwirkung. Durch Taubildung und die Bodenbeschattung wird die Wärmeabstrahlung der angrenzenden Gebäude und versiegelten Flächen spürbar verringert. Die Erhaltung des landschaftstypischen Baums ist als ein maßgeblicher Beitrag zur Baugebietsdurchgrünung sehr hoch zu werten. Der Bergahorn ist während der Baumaßnahme vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Auch diese Vorgabe ist aus ökologischer Sicht sinnvoll und wird als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Der Baumstandort ist nicht vermessungstechnisch eingemessen, eine geringfügige Abweichung von dem im Plan eingetragenen Standort ist möglich.

Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen der privaten Grundstücke sollen als Hausgärten gestaltet werden. 15% der Gesamtgrundstücksflächen sollen mit heimischen Pflanzen bepflanzt werden, um siedlungsnahen Trittsteinbiotop zu sichern. Folgende Festsetzung soll aufgenommen werden. 15% der privaten Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Sträuchern mindestens mittlerer Qualität in Reihen und/oder Gruppen mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Zudem ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Baum II. Ordnung zu pflanzen. Bei den Baumpflanzungen sind Arten mit mindestens mittlerer Qualität zu verwenden. Die Erhaltung von Bäumen wird hinsichtlich der Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

Im Übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.1, 1.2 und Kapitel 6 der Anlage zu § 2, Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeträge der Stadt Landau in der Pfalz.

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan: Mit der Anpflanzung standortgerechter höhengestufter Gehölze (Bäume, Sträucher mit unterschiedlichen Wuchshöhen) werden „Klein-Biotop“ geschaffen, die Schlupfwinkel und Nahrung für viele Tierarten auf verhältnismäßig engem Raum bieten.

Baum- und Gebüschgruppen erreichen durch einen ausgeglichenen Feuchtigkeits- und Temperaturhaushalt eine Positivwirkung auf das baugebietsbezogene Kleinklima. Durch Taubildung und die Bodenbeschattung wird die Wärmeabstrahlung der angrenzenden Gebäude und versiegelten Flächen spürbar verringert.

Die Grundstücksbepflanzung mit kulturraumtypischen Landschaftselementen wird in ihrer Gesamtwirkung das Siedlungsbild abwechslungsreich gestalten. Die Baugrundstücke mit den Gebäuden werden eingegrünt und mit den angrenzenden Gartengrundstücken visuell verzahnt.

Der Einsatz der genannten Mindestqualitäten dient der zeitnahen Funktionserfüllung wesentlicher Aspekte von Natur und Landschaft, vor allem dem Lebensraumangebot und dem Landschaftsbild / Ortsbild. Die Vorgaben werden als Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufgenommen.

Private Garagenzufahrten

Die privaten Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Der Unterbau soll aus Mineralbeton, Körnung 4-32 mm, die Deckschicht mit Split, Körnung 2-5 mm oder als breittufiges Pflaster ausgeführt werden.

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan: Die wasserdurchlässige Zufahrts- bzw. Stellplatzfläche ist ein Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung, Grundwasserneubildung und zur Entlastung des Entwässerungskanals. Die Vorgabe wird als Festsetzung „Maßnahme zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ aufgenommen.

Flächengestaltung

Die Geländemodellierungen auf den privaten Grundstücken sollen sich den künftigen Anschlusshöhen und dem Landschaftsbild anpassen. Die unbebauten und nicht befestigten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen.

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan: Zur Erfüllung des landespflegerischen Gestaltungsziels sollen alle offenen Grundstücksflächen angemessen mit Begrünungsmaßnahmen gestaltet und die Bodenmodellierungen dem natürlichen Relief angepasst werden. Die Begrünung der unbebauten und befestigten Flächen der Grundstücke wird als örtliche Bauvorschrift aufgenommen.

Einfriedungen

Ziel der siedlungsbezogenen Freiflächengestaltung ist die Vermeidung von regional untypischen Materialien und Pflanzen, die mit nachteiliger räumlicher Wirkung das Strassen- und Ortsbild beeinträchtigen könnten.

Im reinen Wohngebiet darf die maximale Höhe der Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, 0,80 m nicht überschreiten. Als Materialien sind zulässig: Hecken, Zäune, Mauern aus Naturstein bzw. verputzte Mauern. Bei einer Kombination Mauer-Zaun ist die Höhe der Mauern auf maximal 0,40 m zu begrenzen. Maschendrahtzäune sind nur mit einer Zaun hohen Hinterpflanzung zulässig.

Auf Grundstücksflächen, die nicht zur öffentlichen Fläche liegen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Mauern aus Naturstein oder verputzte Mauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, bezogen auf das tiefer liegende Grundstück zulässig

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan: Durch die Vermeidung überhöhter Einfriedungs- und Abstützbauwerke, wird der landschaftsgerechte Übergang in die benachbarten Gartengrundstücke und zu den bestehenden bebauten Flächen sichergestellt. Die Vorgaben werden als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan übernommen.

Folgende Empfehlungen des Landespflegerischen Planungsbeitrags werden als Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Empfehlung zum Erhalt von Einzelbäumen

Es wird empfohlen, die zwei Eichen auf der Flurstücksnummer 3059/3 und die Silberweide auf der Flurstücksnummer 3062 hinsichtlich ihrer Funktionen als charakteristische Raumelemente und bioökologisch wertvolle Vegetationselemente zu erhalten. Die Baumstandorte sind wegen des geringen Abstands zu den ausgewiesenen überbaubaren Flächen gefährdet. Zur Erhaltung wird deshalb empfohlen, die Bäume während des Baubetriebs zu schützen und tiefer reichende, Wurzel gefährdende Erdabgrabungen und Baumaßnahmen in einem Mindestabstand von 5 m durchzuführen.

Abwägung und Umsetzung im Bebauungsplan Die zwei Eichen und die Silberweide werden in den Bebauungsplan als bestehende Bäume aufgenommen. Ihre Erhaltung und der Schutz vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahme werden empfohlen, aber wegen des geringen Abstands zu den ausgewiesenen Baubereichen nicht verbindlich vorgeschrieben. Hier soll die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht zu sehr eingeschränkt werden. Durch die Festsetzung, dass auf den privaten Grundstücksflächen je angefangene 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Baum II. Ordnung zu pflanzen ist, kann – sollte eine Erhaltung nicht möglich sein - auf den Grundstücken ein Ausgleich geschaffen werden.

Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung des Siedlungsbildes und der mikroklimatischen Situation sollen fensterlose Hausfassaden begrünt werden. Es werden folgende Pflanzmaßnahmen empfohlen.

An den Gebäuden im Baugebiet sind die Fassaden, die größer als 25 qm fenster- und türlos sind, mit Kletter- und Schlingpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Im Übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 3.1 und Kapitel 6 der Anlage zu § 2, Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeträge der Stadt Landau in der Pfalz.

Dachbegrünung

Die Festsetzung der Dachbegrünung dient vorwiegend der stadtgestalterischen und mikroklimatischen Wirkung. Von den Maßnahmen wird eine Minderung der Aufheizung, eine Verringerung der Abflussmenge durch Speicherung von Niederschlagswasser, sowie eine optische Einbindung und Aufwertung baulicher Anlagen erwartet. Begrünungen bewirken eine siedlungsökologische Aufwertung und eine Positivwirkung auf das Ortsbild. Es wird empfohlen, Flachdächer mindestens extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 7 cm zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Im Übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 3.2 und Kapitel 6 der Anlage zu § 2, Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeträge der Stadt Landau in der Pfalz.

GESTALTUNG DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE

Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild ist die Umgestaltung einer intensiv genutzten Landwirtschaftsfläche in eine Extensivwiese mit Obstbaumbesatz auf der gewählten Ersatzfläche (Ökokontofläche) in der Gemarkung Landau - Arzheim, Flurstücksnummer 8561 notwendig. Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt 12.454 m². Die für die Kompensation zugeordnete Teilfläche beträgt 9.370 m².

Folgende Pflanz- und Einsaatmaßnahmen sollen durchgeführt werden:

Auf dem Grundstück Flurstücksnummer 8561, Gemarkung Landau - Arzheim, sind auf einer Fläche von 9.370 m² standortangepasste und bewährte Obstgehölze zu pflanzen, zu pflegen und damit eine extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln.

Der Pflanz- und der Reihenabstand haben im Mittel 10 m zu betragen.

Es sind Hochstämme von mindestens mittlerer Qualität zu pflanzen.

Die Gesamtfläche ist als Wiese, RSM 8.1, artenreiches Extensivgrünland mit einem Kräuteranteil von 30% einzusäen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

Im Übrigen gelten die Grundsätze zur Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Kapitel 1.4 und Kapitel 6 c der Anlage zu § 2, Abs. 3 der Satzung über Kostenerstattungsbeträge der Stadt Landau in der Pfalz.

Begründung:

Die Neuanlage der Streuobstwiese innerhalb einer großflächigen Weinbergsflur ist ein Beitrag zur Gestaltung und Wahrung der traditionellen Kulturlandschaft und zur Entwicklung und Sicherung aller landschaftsplanerisch relevanter Umweltfunktionen.

Umsetzung: Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahme soll über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen. Die Zuordnung der Maßnahme ist in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Im Rahmen der vorgezogenen Behördenanhörung wurde seitens der unteren Natur-schutzbehörde anhand einer Scoping-Checkliste eine Abschätzung der Umweltfolgen für das geplante städtebauliche Vorhaben durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass durch die Planung keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

9. STATISTIK

Gesamtfläche des Plangebiets	6.452 m ²
Verkehrsfläche	704 m ²
Baufläche	5.748 m ²
Anzahl der Wohngebäude	4

10. STÄDTEBAULICHER VERTRAG / ERSCHLIEßUNGSVERTRAG

Zwischen der Stadt Landau und dem Vorhabenträger werden ein Städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag geschlossen, welche alle erforderlichen Erschließungsmodalitäten regeln.

11. PLANUMSETZUNG11.1. Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im Rahmen einer gesetzlichen (amtlichen) Umlegung im vereinfachten Verfahren.

11.2. Kosten

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen ist gem. § 124 BauGB ein Vorhabenträger eingeschaltet, der von der Stadt verpflichtet wurde, die Erschließungskosten ganz zu tragen. Somit entstehen der Stadt Landau keine Kosten. Die Kosten für die Neuordnung werden umgelegt.

12. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)	02.12.2003
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	24./25.01.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	Schreiben vom 16.01.2006
Offenlagebeschluss	14.03.2006
Offenlage (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	24.03.06 bis 24.04.06
Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)	11.07.2006