

**STADT LANDAU IN DER PFALZ**

**BEBAUUNGSPLAN „DH5-Änderung“**

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gemäß § 88 LBauO  
sowie integriertem landespflegerischem Planungsbeitrag (GOP)

**SATZUNGSFASSUNG VOM 22.04.2008**

---

**Begründung**

---

**Stadtverwaltung Landau in der Pfalz**  
Stadtbauamt  
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Bearbeiter: Herr Rückert

Für den landespflegerischen Teil in Zusammenarbeit mit:

**Garten- und Landschaftsplanung Peter Busch**  
Kalmitsstraße 8  
76829 Landau  
Bearbeiter: Herr Busch

**INHALTSVERZEICHNIS***( \* = keine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan "DH 5")*

<b>1. *Angaben zur Gemeinde</b>	2
<b>2. Abgrenzung des Plangebiets</b>	2
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
2.2. Örtliche Gegebenheiten	3
<b>3. Planungserfordernis und Wahl des Bebauungsplanverfahrens</b>	4
<b>4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	5
<b>5. Fachgutachten zum Bebauungsplan</b>	5
5.1 *Schalltechnisches Gutachten	5
5.2 *Straßentechnische und hydraulische Vorplanung	5
5.3 *Versickerungstechnisches Gutachten	5
5.4 Landespflegerischer Fachbeitrag – Grünordnungsplanung und Ergänzungsgutachten von 2007	6
<b>6. *Städtebauliche Konzeption</b>	11
<b>7. Verkehrskonzeption</b>	12
<b>8. Landespflegerisches Konzept / landespflegerische Ausgleich</b>	12
8.1 Zuordnung der Sammelausgleichsfläche bzw. der Sammeleratzmaßnahme	18
<b>9. *Wesentliche planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	18
<b>10. * Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen</b>	20
<b>11. *Städtebauliche Zahlen</b>	22
11.1 *Flächenbilanz	22
11.2 *Anzahl der geplanten Baugrundstücke, Wohneinheiten, Einwohner usw.	22
<b>12. *Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebiets</b>	23
12.1 *Ver- und Endsorgung	23
12.2 *Bodenordnung	23
<b>13. Kosten und Finanzierung</b>	23
<b>Verfahrensvermerke</b>	26

## 1. Angaben zur Gemeinde

*(Keine wesentliche Änderung gegenüber dem Bebauungsplan DH 5. Der Abschnitt wurde lediglich um die aktuelle Einwohnerzahl aktualisiert.)*

Dammheim ist ein Stadtteil der kreisfreien Stadt Landau i. d. Pfalz und liegt im nordöstlichen Bereich der Gemarkung.

Der Stadtteil wird im Westen durch die von Landau nach Neustadt (Nord-Südrichtung) verlaufende A 65 und im Norden von der nach Hochstadt (Ost-Westrichtung) führenden K 13 überörtlich erschlossen. Der Stadtteil ist über die Speyerer Straße (K 13), die B 38, die A 65 sowie über die sogenannte Wintershallstraße an die Kernstadt angebunden.

Ein Bahnanschluss ist in Dammheim nicht mehr vorhanden.

Zur Zeit hat Dammheim ca. 1000 Einwohner.

## 2. Abgrenzung des Plangebiets

*(Der Abschnitt 2.2.5, Umsetzungstand wurde gegenüber dem Bebauungsplan "DH 5" hinzugefügt)*

### 2.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Dammheim südlich des Sportplatzes und des Wäschgrabens, westlich des Grundstückes Flurst. Nr. 3266, nördlich des Sandgrabens und östlich der "Alten Bahnhofstraße" in den Gewannen "Obere Faulerde" und "Untere Faulerde". Nachfolgende Grundstücke sind von der Planung betroffen:

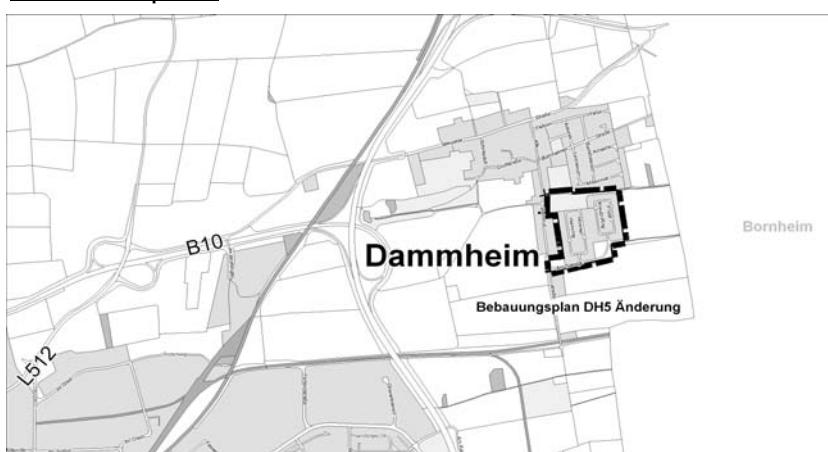
#### Grundstücke Flurst. Nummern:

(Weg), 2682/4, 2683/5, 2684/9, 3231, 3232, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3275, 3276, 3286, 3287 und 3289

#### Teilflächen der Grundstücke Flurst. Nummern:

(Weg) und 3288 (Weg)

#### Übersichtsplan:



## 2.2. Örtliche Gegebenheiten

### 2.2.1 Allgemeine Situation

Das Baugebiet steigt von Südosten nach Nordwesten leicht an, es wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Es grenzt im Osten an die vorhandene Wohnbebauung der Bahnhofstraße, im Norden an den Sportplatz und das Wohngebiet DH 3, im Osten und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im nördlichen Bereich des Geländes verläuft eine 20kV Freileitung, die nicht unterbaut werden darf. Ein diagonal durch das Baugebiet verlaufendes Fernmeldekabel ist funktionslos und wurde stillgelegt. Im nördlichen Bereich (öffentliche Grünfläche) verläuft eine 20-kV-Freileitung (Pos. 362), von der eine 20-kV-Erdkabelleitung abzweigt. Im südwestlichen Bereich des Gebietes verläuft in Nord-Südrichtung eine 0,4-kV-Freileitung, welche die Sammeler-schließungsstraße überquert.

Das Gebiet des Bebauungsplanes DH 5 befindet sich innerhalb des Erdölge-winnungsfeld "Landau-Ost I" der Wintershall AG, Erdölwerke. Im Südwesten des Gebietes liegt die Förderbohrung "Landau 37".

### 2.2.2 Baugrund

Für das Gebiet wurde eine Baugrunduntersuchung vorgenommen, die beim Stadtbauamt eingesehen werden kann. Unter der Mutterbodendecke wurde das folgende Grundsatzprofil erschlossen:

SGI	Schluff, tonig-sandig
SGII	Sand, schluffig-kiesig
SGIII	Schluff, tonig-sandig

### 2.2.3 Grundwasser

Für das Gebiet wurde im Rahmen der Bodenuntersuchung eine Versickerungsuntersuchung vorgenommen. Danach ist mit Grundwasserständen in einer Tiefe von 0,70 m-2,70 m zu rechnen. Es wird empfohlen für jedes Bauvorhaben entsprechende Zusatzuntersuchungen vorzunehmen.

### 2.2.4 Altlasten

Das Bebauungsplangebiet ist nicht im Altlastenkataster aufgeführt. Die historische Erkundung eventl. früherer Nutzungen und Ereignisse sowie die Baugrunduntersuchung erbrachten keinen Verdacht auf mögliche Gefahrenpotentiale.

### 2.2.5 Umsetzungsstand

Das notwendige Umlegungsverfahren im Rahmen der Bodenordnung wurde im Juli 1999 abgeschlossen, so dass mit der Umsetzung des Bebaugebietes DH 5 begonnen werden konnte. Das Baugebiet ist derzeit ungefähr zur Hälfte bebaut, die Erschließungsmaßnahmen zum Teil noch in der Durchführung (Straßenbaumaßnahmen).

### 3. Planungserfordernis und Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Der Bebauungsplan DH 5 wurde Ende der 1990er Jahre aufgestellt, um entsprechend dem im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungskonzept die Stadtteile zu entwickeln. Die Erschließung neuen Baulandes wurde damals notwendig, da seit der Genehmigung des Bebauungsplanes DH 2 aus dem Jahr 1979 und dessen Realisierung keine weiteren Bauflächen mehr ausgewiesen wurden, so dass eine Deckung des Wohnbauflächenbedarfes in Dammheim nicht mehr gegeben war.

Der am 24. August 1998 in Kraft getretene Bebauungsplan DH 5 beinhaltet zur Kompensierung der Eingriffe in Natur und Landschaft u.a. die Ausweisung von Ausgleichsflächen auf öffentlichen Grundstücken. Zu dem wird die externe Fläche Gemarkung Dammheim, Flurstück 3925, ehemals 3139, aus dem Landauer Ökokonto zur Kompensation der Eingriffe herangezogen. Zur Deckung der hierbei entstehenden Kosten erhebt die Gemeinde nach § 135 a Abs. 3 Satz 2 BauGB Kostenerstattungsbeiträge. Dabei müssen die Maßnahmen zum Ausgleich den Grundstücken auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet sein. Die Zuordnung erfolgt als förmliche Festsetzung im Bebauungsplan und ist Voraussetzung für einen Kostenerstattungsanspruch.

Eine solche Festsetzung fehlt im Bebauungsplan DH 5. Lediglich in der Begründung ist das Konzept der Ausgleichsflächen beschrieben.

Aus diesem Grund ist es notwendig den Bebauungsplan DH 5 zu ändern und die fehlende Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 a Satz 2 nachzuholen.

Da durch die Änderung bzw. die Ergänzung des Bebauungsplanes DH 5 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet werden und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bestehen, kann das Bebauungsplanverfahren nach §13 BauGB, dem sogenannten „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden. Somit kann von einer förmliche Umweltprüfung und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von der Möglichkeit auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entfallen zu lassen wird kein Gebrauch gemacht, um den Bürgerinnen und Bürgern frühzeitig die Möglichkeit zu geben, sich zur Planung zu äußern und Konfliktpunkte zu ermitteln.

Gleichzeitig bietet es sich im ohnehin notwenigen Änderungsverfahren zum Bebauungsplan DH 5 an, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren, um sich an neue Gegebenheiten anzupassen.

Die Begründung zum Bebauungsplan „DH 5-Änderung“ behält dabei die inhaltliche Chronologie des alten Bebauungsplanes bei, da eine Neugliederung

aufgrund der geringen Änderungen und aus Gründen der Lesbar- und Vergleichbarkeit nicht sinnvoll erscheint.

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan "DH 5-Änderung" entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2010.

Nach dessen Zielsetzungen soll der Bedarf an Geschosswohnungsbau und verdichteten Eigenheimformen (Reihenhäuser) in der Kernstadt unter Berücksichtigung der durch den Abzug der französischen Streitkräfte freiwerdenden Flächen abgedeckt werden. Die Stadtteildörfer, wie z.B. Dammheim sind aufgrund der historisch vorgegebenen Wohnform schwerpunktmäßig für den Bau von Einzel- Doppelhäusern prädestiniert.

### **5. Fachgutachten zum Bebauungsplan**

#### **5.1 Schalltechnisches Gutachten**

*(keine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan "DH 5")*

Die Unbedenklichkeit der inneren Verkehrserschließung des Baugebietes und dessen Anbindung an die Bahnhofstraße wurden nachgewiesen. Ebenso unbedenklich ist die Nähe des Baugebietes zur A 65 (Entfernung ca. 600 - 700 m). Auch die Auswirkungen des vorhandenen Sportplatzes auf das Baugebiet wurden überprüft. Durch das im Bebauungsplan vorgesehene Abrücken der Wohnbebauung entstehen keine Nutzungskonflikte.

#### **5.2 Straßentechnische und hydraulische Vorplanung**

*(Keine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan "DH 5")*

Aufgrund der vorhandenen Topographie und der geringen Tiefenlage des Abwasserkanals in der Bahnhofstraße musste eine straßentechnische und hydraulische Vorplanung erstellt werden. Danach ergab sich, dass zur Abwasserbeseitigung eine Druckentwässerung erforderlich ist.

#### **5.3 Versickerungstechnisches Gutachten**

*(Keine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan "DH 5")*

Im Zusammenhang mit einem Bodengutachten wurde gemäß dem geänderten Landeswassergesetz, zur Klärung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und des Rückhaltevolumens ein Versickerungskonzept in Auftrag gegeben.

Entsprechende Forderungen diesbezüglich werden im Baugenehmigungsverfahren durch die Landauer Entsorgungswerke gestellt.

Der im Bodengutachten dargestellte hohe Grundwasserstand war Anlass das Straßen- niveau über das natürliche vorhandene Gelände anzuheben und die Auffüllungen des Baugebietes auf dieses Niveau festzulegen.

Ergebnis des Gutachtens:

Die Bodenuntersuchungen zeigen, dass die in Oberflächennähe anstehenden Böden für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ungeeignet sind.

Die entwässerungstechnische Studie sieht folglich ein zentrales Rückhaltebecken vor. Alle Regensammelkanäle münden in dieses Becken.

Die aus dem Gutachten abgeleiteten Maßnahmen und Forderungen entsprechend § 2 Abs.2 Landeswassergesetz. sind unter den Hinweisen und Empfehlungen im Anschluss an die textlichen Festsetzungen dargestellt. Sie lassen sich aufgrund der derzeitigen Rechtslage im Bebauungsplan nicht festsetzen.

#### **5.4 Landespflgerischer Fachbeitrag- Grünordnungsplanung mit Ergänzungsgutachten von 2007**

Entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutz- und des Landespflgegesetzes (jetzt LNatSchG) wurde 1997 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes DH 5 durch das Landschaftsarchitekturbüro Schnitt eine Grünordnungsplanung (GOP) erarbeitet.

Im Gutachten aus dem Jahr 1997 (Büro Schmitt, Annweiler) wurde für die landschaftsplanerische Schutzgutbewertung und Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung bezüglich der Schutzgüter „Wasserhaushalt“ „Klima u. Luft“, „Vegetation u. Tierwelt“ sowie „Landschaftsbild u. Erholung“ eine verbal-argumentative Betrachtung zu Grunde gelegt, wobei die vollständige Kompensation entsprechender Schutzgutbeeinträchtigungen nachvollziehbar hergeleitet werden konnte. Da für das Schutzgut Bodenhaushalt bei derartigen städtebaulichen Planungen durch die Versiegelung belebter Bodenfläche i.d.R. immer ein Kompensationsdefizit verbleibt wurde diese Schutzgutfunktion mit Hilfe einer tabellarisch-numerischen Methodik tiefergehend betrachtet und als planerische Richtschnur zur Kompensation des Gesamteingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild herangezogen

Die Planungsergebnisse wurden im wesentlichen in den Bebauungsplan übernommen und dort zeichnerisch wie textlich festgesetzt.

Folgende Maßnahmen wurden im Grünordnungsplan vorgeschlagen:

- Sicherung der als erhaltenswert kartierten Bäume
- Schaffung tierökologisch geeigneter Vegetationsstrukturen durch die Verwendung standortgerechter Baum- und Straucharten im privaten und öffentlichen Bereich (min. 20% der privaten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen; die Anordnung soll überwiegend an den von Nord nach Süd verlaufenden Grenzen erfolgen zum Erhalt der Vernetzungsfunktion zwischen Wäsch- und Sandgraben)
- Naturnahe Gestaltung der zentralen Regenrückhaltung
- Entwicklung eines Ortsrandes entlang der südlichen und östlichen Gelungsbereichsgrenze
- Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen im Süden und Osten derart, dass die Gartenflächen einen Übergang zur freien Landschaft darstellen
- Festlegung der Grundflächenzahl im Ortsrandbereich auf max. 0,3 zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bauweise
- Festlegung der Grundflächenzahl im Ortsrandbereich auf max. 1 + Dachgeschoss

- Traufstellung der Gebäude im Ortsrandbereich
- Anpassung der Gebäude an örtliche, dem dörflichen Charakter entsprechende Vorgaben (Gebäudehöhe, Dacheindeckung und -form etc.)
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das tatsächlich notwendige Mindestmaß
- Keine Zulassung von Tankstellen
- Dachbegrünung von Flachdachbauten
- Begrünung von Fassadenflächen
- Je 200m<sup>2</sup> ist ein Laubbaum zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Vorgarten
- Naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen:
  - Bereich entlang Sandgraben als Standortgerechte Baum- und Strauchpflanzung (einzelne und in Gruppen)
  - Öffentlicher Streifen entlang der Privatgrundstücke und/oder Erschließungsstraße mit Einzelbäumen.
  - Öffentliche Fläche südlich und östlich Gemeinbedarfsfläche als extensiv zu nutzende Streuobstwiese

Im Rahmen des Änderungsverfahren wurde ein Gutachten an das Landschaftsplanungsbüro Busch vergeben, um den bestehenden Grünordnungs- sowie den Bebauungsplan DH 5 auf ihre landschaftsplanerische Plausibilität hin zu überprüfen, an neue Rahmenbedingungen anzupassen und gegebenenfalls neue Festsetzungsvorschläge zu unterbreiten. Das neue Gutachten ist somit als Ergänzungsgutachten zum Grünordnungsplan von 1997 zu verstehen.

Überprüft wurden zunächst die Methodik innerhalb des GOP's zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Kompensation, die ökologische Bilanz und die darausfolgenden Vorschläge der grünordnerischen Festsetzungen für den Bebauungsplan. Daran anschließend erfolgte ein Abgleich zwischen den Festsetzungsvorschlägen aus dem Grünordnungsplan hinsichtlich der Berücksichtigung im rechtskräftigen Bebauungsplan DH5 und der dort erfolgten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Das Ergänzungsgutachten kommt zu dem Schluss, dass im Grünordnungsplan von 1997 methodisch und fachlich korrekt gearbeitet wurde, dem Gutachter in Detailfragen allerdings Fehler unterlaufen sind. Diese können jedoch nachfolgend korrigiert werden und besitzen nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Festsetzungen im Bebauungsplan. Ebenso wurde ein Festsetzungsvorschlag des GOP von 1997 zwar in die ökologische Bilanzierung eingerechnet, die faktische Festsetzung als Bestandteil des Bebauungsplanes DH5 unterblieb jedoch. Somit muss diese, wie auch die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung unter Punkt 8, Landespflegerisches Konzept / landespflegerische Ausgleich, in Teilen minimal korrigiert werden. Des Weiteren wurde nachträglich ein geplanter Fuß- und Radweg (Flurstück-Nr. 3662) westlich des Himmelmannrings aus dem Bebauungsplan herausgenommen und als „Allgemeines Wohngebiet“ sowie als „Fläche zum Anpflanzen von Laubgehölzen auf Privatgrundstücken“ ausgewiesen. Die Auswirkungen auf die landespflegerischen Belange wurden ebenfalls durch das Landschaftsplanungsbüro Busch untersucht. Die kurze gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Schluss, dass sich die oben genannte Umwandlung

zwar positiv auf die landespflegerischen Belange auswirkt, sie aber im Verhältnis zur Gesamtmaßnahme, als geringfügig zu beurteilen ist.

Folgende Modifikationen ergeben sich auf Grundlage des neuen Gutachtens sowie der gutachterlichen Stellungnahme:

1. Veränderte Größe der Funktionsfläche des Einzelschutzbodes Bodenhaus-halt in der Planung

Mit der Ermittlung der Funktionsfläche wird die angenommene Leistungsfähigkeit des Bodenhaushaltes rechnerisch als Nährungswert ermittelt und kann im Abgleich zwischen Planung und Bestand die Größe einer notwendigen Kom-pensationsfläche vorgeben. Die Funktionsfläche ergibt sich aus der Grundfläche multipliziert mit der Differenz zwischen dem Ideal-(Natur) zustand = 100 % und dem Funktionsverlust durch z.B. eine Versiegelung oder die Nutzung als Acker-fläche. So besitzt eine Ackerflächen von 1.000 m<sup>2</sup> eine Funktionsfläche von 500m<sup>2</sup>, da bei dieser Nutzung ein Funktionsverlust des Bodenhaushaltes von 50% angenommen wird.

$$\frac{1.000 \text{ m}^2 \times (100-50)}{100} = 500 \text{ m}^2 \text{ Funktionsfläche}$$

Nach der Neuberechnung der Funktionsfläche für die Planung erhöht sich das Defizit beim Vergleich zwischen Bestand (37.578 m<sup>2</sup> Funktionsfläche) und Planung (34.871 m<sup>2</sup> Funktionsfläche) um 460 m<sup>2</sup> auf 2.707 m<sup>2</sup>.

Die veränderte Funktionsfläche für die Planung kommt wie folgt zustande:

- In der Bilanzierung von 1997 wurden die Grundstückszufahrten als teilversiegelte Flächen, (z.B. Rasenfugensteine) mit einer Funktionsfläche von 1.339 m<sup>2</sup> gewertet. Eine solche Festsetzung fehlt im Bebauungsplan, so dass die Eigentümer nicht an diese Ausführungsform gebunden sind und eine Funktionsfläche von 1.339 m<sup>2</sup> für die Bilanzierung nicht aufrecht erhalten werden kann. Erfahrungswerte aus vergleichbaren Gebieten zeigen jedoch, dass i.d.R. die Zufahrten und Höfe zu 50 % teil- und 50 % vollersiegelt werden. Daher wird die Funktionsfläche für die Grundstückzu-fahrten im GOP verringert und auf 671 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine nachträgliche Festsetzung für eine Teilversiegelung der Grundstückszufahrten, wie im GOP von 1997 angeregt, erfolgt im Bebauungsplan nicht, da Großteile des Plangebietes bereits bebaut sind. Somit könnte eine Teilversiegelung von Grundstücksflächen nur bei neuen Bauvorhaben gefordert werden, da die alten Bestandsschutz besitzen. Um den Gleichheitsgrundsatz zu wahren, wird von einer Festsetzung im Zuge des Änderungsverfahren abgesehen. Die Folgen für den Naturschutz und das Landschaftsbild werden als gering bewertet.
- Der Funktionsverlust des Bodens im Bereich der Hausgärten wird im Gut-achten von 1997 mit 40 % angegeben. Rechnerisch richtig wäre jedoch ein Funktionsverlust von 37,5 %. Somit erhöht sich die Funktionsfläche der Hausgärten auf 4.892 m<sup>2</sup>

- Durch die Umwidmung des geplanten Fuß- und Radweges in ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie als „Fläche zur Anpflanzung von Laubgehölzen auf Privatgrundstücken“ ergeben sich geringfügige Flächenaufwertungen- und verschiebungen, die sich auf die Berechnung der Funktionsfläche für die Planung auswirken.

Letztendlich verringert sich die Funktionsfläche der Planung damit von 35.331 m<sup>2</sup> auf 34.871 m<sup>2</sup>.

## 2. Vergrößerung des Defizits im Einzelschutzbau Bodenhaushalt

Nach Abzug der zum Ausgleich herangezogenen Ökokontofläche, Flurst.-Nr. 3925 in Dammheim verbleibt ein absolutes Restdefizit von 4,45 % bzw. 1.675 m<sup>2</sup> Funktionsfläche für das Einzelschutzbau Bodenhaushalt. Bereits 1997 wurde ein Defizit von ca. 1.305 m<sup>2</sup> Funktionsfläche (korrigiert auf 1.214 m<sup>2</sup> im Ergänzungsgutachten von 2007) im Bodenhaushalt festgestellt, auf das im GOP von 1997 nicht näher eingegangen wurde.

Das neue Gutachten kommt zu dem Schluss, dass es sich im Hinblick auf den Gesamtausgleich um eine vernachlässigbare Größe handelt, da die anderen Einzelschutzbauter (Wasser-, Klima, Vegetation und Tierwelt sowie Landschaftsbild und Erholung) vollständig ausgeglichen sind. Ebenso handelt es sich bei diesem im einprozentigem Bereich liegendem Defizit nicht um eine beachtliche qualitative Ausgleichsdifferenz, sondern um einen Orientierungswert. Dieser kommt in Anbetracht der generalisierenden Betrachtungsweise des Verfahrens für den Bodenhaushalt und im Zusammenspiel mit einer individuellen fachlichen Bewertung der Verhältnisse vor Ort, einem nährungsweisen Vollausgleich gleich. Denn durch die umfassende Gebietseingrünung sowie der herangezogenen Ökokontofläche werden aus landschaftsplanerischer Sicht hochwertige Strukturen geschaffen, so dass im mittelfristigen Zeitraum nach Abschluss der Bebauung keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Somit gilt der Eingriff als ausgeglichen.

## 3. Textliche Festsetzung für das bestehende Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken ist im Bebauungsplan DH 5 lediglich zeichnerisch festgesetzt. Eine textliche Festsetzung fehlt und wird nachgeholt, um das Becken als mittlerweile bestehendes und hochwertiges Biotop dauerhaft zu sichern.

*„Auf dem im Plan festgesetzten Regenrückhaltebecken ist eine naturnahe Eingrünung der Regenrückhaltebecken mit landschafts- und standortgerechter Vegetation in Form öffentlicher Grünflächen vorhanden:*

- a) ca. 50 % Landschaftsräsen
- b) ca. 10 % Hochstaudenflur
- c) ca. 40 % Strauch- und Baumbewuchs

*Die Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen:*

- *kein Einsatz von Pestiziden*
- *kein Einsatz mineralischer u. organischer Dünger*  
*mind. 1 Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli*

4. Überarbeitung der Nr. 12.2.1 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes DH 5, Teil A-Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung ist hinsichtlich der Formulierung „eine geschlossene Heckenpflanzung“ nicht eindeutig und kann zu Missverständnissen, insbesondere bei der Festlegung vom Grenzabständen im Sinne des Nachbarschaftsrechts Rheinland-Pfalz führen. Gemeint ist weniger eine geschnittenen Formhecke, als vielmehr eine lose Anpflanzung von feldgehölzartigen Sträuchern. Aus diesem Grund wird die Festsetzung neu formuliert. Änderungen in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergeben sich daraus nicht.

*Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen zu bepflanzen und zu pflegen.*

*Davon sind ca. 75 % mit Sträuchern zu bepflanzen (vorgeschlagene Arten siehe Artenliste II) und ca. 25 % als Extensivwiese bzw. Hochstaudenflur einzusäen. Diese Vegetationsbereiche sind bevorzugt innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen (siehe Planzeichen Nr. 23) durch Ansaat als artenreiches Extensivgrünland (RSM 8.1) oder Kräuterrasen (RSM 2.4) vorzusehen und mit einzelnen Sträuchern (2 x verschult, Pflanzgröße 60 – 100 cm) zu bepflanzen (Entwicklungsziel: trockene Hochstaudenflur mit einzelnen Gehölzen). Diese Flächen sind über einen Zeitraum von ca. 5 Jahren mind. zweimal jährlich zu mähen, wobei das Mahdgut entfernt werden sollte. Nach Ablauf dieser Aushägerung kann die Fläche ein- bis zweimal jährlich gemäht werden.*

*Wahlweise kann innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen (siehe Planzeichen Nr. 23) auch eine geschlossene Strauchpflanzung erfolgen.*

*Auf die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz einzuhaltenden Grenzabstände wird hingewiesen.*

*Der restliche Pflanzbedarf kann beliebig auf den verbleibenden Grundstücksflächen vorgesehen werden. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen (siehe Planzeichen Nr. 23) sind Nadelgehölze nicht zulässig. (vorgeschlagene Arten siehe Artenliste II).*

5. Überarbeitung der Nr. 12.2.2, der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes DH 5, Teil A-Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung wird um das Wort „volle“ ergänzt, um zu verdeutlichen, dass je vollendete 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist.

Die Festsetzung lautet nun wie folgt:

*„Je volle 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Wuchshöhe min. 5 Meter) zu Pflanzen. Hiervon ist mindestens 1 Exemplar im Vorgartenbereich anzulönnen. (siehe Planzeichen Nr. 24; vorgeschlagene Artenliste 1a)*

Abschließend bleibt festzuhalten, dass durch die vorgenommenen Modifikationen im Vergleich zum GOP 1997 keine wesentliche Änderung erfolgt.

## 6. Städtebauliche Konzeption

*(Keine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan "DH 5")*

Das Baugebiet übernimmt die lineare Struktur der Bahnhofstraße und gliedert sich in zwei gegeneinander versetzte Erschließungseinheiten, welche durch Fußwege miteinander verbunden werden. Es wird über eine Sammelstraße, die parallel zum Sandgraben verläuft, außerhalb des südlichen Ortsrandes an die Bahnhofstraße angebunden. Zwei von dieser Sammelstraße ausgehende Ringschleifen erschließen jeweils ca. 70 Bauplätze.

Die fußläufige Anbindung des Baugebietes an den Ortskern, erfolgt längs des Wäschgrabens sowie über den derzeitigen Wirtschaftsweg Flurst. Nr. 3231 zur Ortsmitte hin. Die fußläufige Anbindung zur freien Landschaft wird durch das vorhandene Wegesystem, entlang des Sand- und Wäschgrabens sichergestellt.

Entlang des Sandgrabens und im Osten des Gebietes wird im Zusammenhang mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landespfllegegesetz ein neuer begrünter und harmonischer Ortsrand geschaffen, in den das nach Landeswassergesetz erforderliche zentrale Rückhaltebecken integriert wird.

Im Norden rückt die Wohnbebauung vom vorhandenen Sportplatz ab. Dadurch ergibt sich ein erweiterter Grün- und Freizeitbereich, der Ausgleichs- und Ersatzfunktion für den Eingriff in Natur und Landschaft übernimmt.

In diesem Grünbereich integriert, sind die Reste eines aufgegebenen Gartens mit alten Obstbäumen und die Gemeinbedarfsfläche für das geplante Feuerwehrhaus. Das Feuerwehrhaus wird über eine Stichstraße von der Bahnhofstraße her separat erschlossen.

Aufgrund der geringen Häufigkeit von Einsätzen der örtlichen Feuerwehr (1994 bis 1997 jeweils 2 Stück im Jahr), ist davon auszugehen, dass die angrenzende bestehende sowie geplante Wohnbebauung durch die Feuerwehr nicht beeinträchtigt wird.

Mit den geplanten Grün- und Freiflächen, der erforderlichen Regenrückhaltung, den Pflanzgeboten auf öffentlichen und privaten Flächen wird es möglich, den durch privat verursachten Eingriff in Natur- und Landschaft im Bereich des Bebauungsplanes weitgehend auszugleichen. Entsprechend den Darstellungen und den Planungszielen des Flächennutzungsplanes sowie der angrenzenden Bebauung wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung in eineinhalbgeschossiger Bauweise festgesetzt. Im Hinblick auf die geplante niveaugleiche Erschließung innerhalb der Bebauung sowie die erwünschte Wohnruhe und einen angemessenen Grünflächenanteil

auf den Privatgrundstücken wurde die Zahl der Wohnungen auf max. 2 je Wohngebäude eingeschränkt.

## 7. Verkehrskonzeption

Die Sammelererschließungsstraße im Süden des Baugebietes nimmt den Verkehr der beiden Ringerschließungen auf und leitet ihn außerhalb des Altortes auf die Bahnhofstraße. Damit wird der nach Landau abfließende Verkehr nicht durch den Altort geführt und die Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße nicht über ein verträgliches Maß hinaus belastet.

Auch die Verkehrsbelastung im Neubaugebiet wird durch die Aufteilung in 2 Erschließungsabschnitte gemindert.

Die Sammelererschließungsstraße wird durch einen Fußweg begleitet. Die Ringerschließungen die der direkten Erschließung der Baugrundstücke dienen, sind niveaugleich vorgesehen, ihre Breite von 5,50 m entspricht ihrer Funktion als Verkehrsmischfläche, die im Bereich der Fußwegequerungen durch runde, gestaltete Plätze gegliedert wird.

Die Ringerschließungen gewährleisten zusammen mit den Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, ein niedriges Verkehrsaufkommen in den Wohnstraßen (nur Zielverkehr). Ihre Breite entspricht dem Gebot der sparsamen Erschließung und Versiegelung.

Eine ausreichende fußläufige Verbindung des Neubaugebietes mit dem Ortskern und der freien Landschaft ist gewährleistet. Die ehemals angedachte Fuß- und Radwegeverbindung (Flurstück-Nr. 3662) aus dem Plangebiet in den bestehenden und westlich davon liegenden Ortsbereich wird hingegen nicht weiterverfolgt. Die Festsetzung als öffentliche Wegefläche entfällt. Die Fläche wird daher als „Allgemeines Wohngebiet“ und als „Fläche zum Anpflanzen von Laubgehölzen auf Privatgrundstücken“ festgesetzt.

## 8. Landespflgerisches Konzept / landespflgerischer Ausgleich

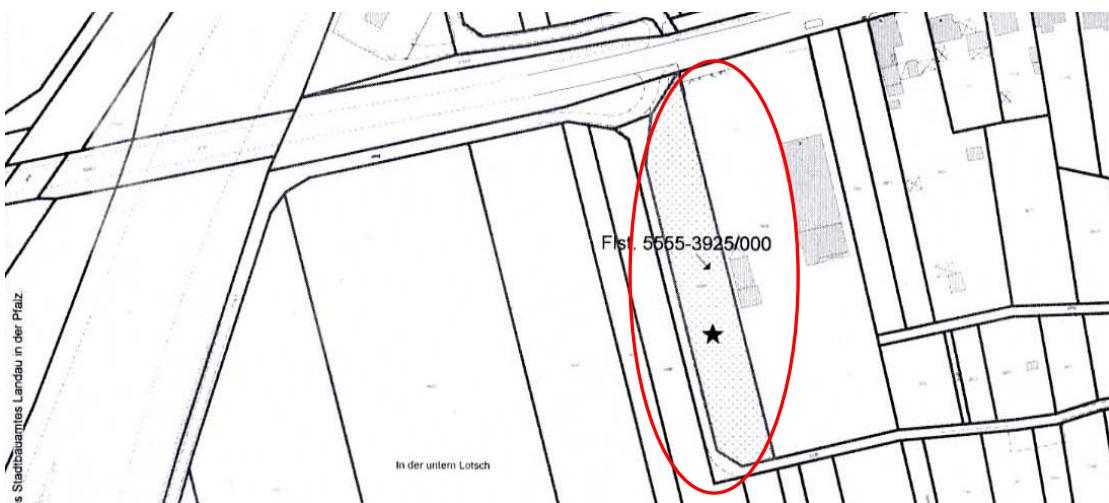
Das Gelände war vor der Erschließung als Bauland übervorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Am Rande befanden sich Reste von Extensiv-Grünflächen mit geringer ökologischen Bedeutung. Südlich des Sportplatzes befand sich ein aufgegebener Garten mit Obstbäume. Diese wie auch die anderen erhaltenswerten Bäume im Plangebiet wurden im Bebauungsplan DH 5 durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert.

Das landespflgerische Konzept beinhaltet die nachfolgenden Maßnahmen, die zum Großteil schon verwirklicht worden sind:

- Entlang des Sandgrabens und im Osten des Baugebietes wird ein begrünter Ortsrand geschaffen, der Grüngürtel entlang des Sandgrabens wird verbreitert, die Begrünung dort intensiviert.
- Der Fußweg entlang des Wäschgrabens, der den Ortskern mit der freien Landschaft verbindet, enthält durch die südlich daran angrenzende Grünfläche mit Baumallee eine besondere Aufwertung; dies gilt auch für den Wäschgraben selbst.

- Im Nordwesten wo die Wohnbebauung vom Sportplatz abrückt, ist wie im Flächennutzungsplan dargestellt, ein erweiterter Grün- und Freizeitbereich geplant, der als parkartige Naherholungsfläche Ausgleichsfunktion für das Baugebiet übernimmt. Die in diesem Bereich vorhandenen Reste des Bauerngartens mit alten Obstbäumen, werden in diese Grünzone integriert.
- Das am südöstlichen Baugebietrand geplante Regenrückhaltebecken übernimmt landespflgerische Ausgleichsfunktionen für den Wasser-, Boden- und Klimahaushalt sowie den Arten und Biotopschutz.
- Die in Nord-Südrichtung verlaufenden Grünflächen der Privatgärten stellen einen gebietsinternen Sekundärverbund zwischen Wäsch- und Sandgraben her.
- Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen vervollständigen das Grünordnungskonzept des Bebauungsplanes.
- Mit zum landespflgerischen Ausgleich wurde die Streuobstwiese auf Flurst. Nr. 3925, ehemals 3139 (2.065 m<sup>2</sup>) in der Gemarkung Dammheim, Gewanne „In der untern Lotsch“ aus dem Landauer Ökokonto herangezogen.

### Lageplan externe Kompensationsfläche:



Entsprechend den Darstellungen des Grünordnungsplans von 1997 sowie des ergänzendes Gutachtens von 2007 lässt sich der Eingriff in Natur und Landschaft im Hinblick auf die einzelnen Bewertungskriterien Wasser, Bodenhaushalt, Vegetation und Tierwelt sowie Landschaft und Erholung minimieren und ausgleichen. Lediglich für das Einzelkriterium Bodenhaushalt verbleibt ein geringes Defizit, dass als unerheblich eingestuft werden kann. Der Eingriff in Natur- und Landschaft gilt somit als ausgeglichen.

#### Wasserhaushalt:

Die Versiegelung des Bodens durch Bauwerke und Erschließungsflächen wirkt sich auf den Wasserhaushalt beeinträchtigend aus, da anfallendes Niederschlagswasser nicht mehr an Ort und Stelle versickern kann. Das Wasser muss in die Kanalisation eingeleitet werden und kann somit im Bereich der Eingriffsflächen nicht mehr zur Stabilisierung und Ergänzung des Grund- uns Bodenwasserhaushaltes beitragen. Ebenso kommt es bei Starkniederschlägen zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und zu Beeinträchtigungen der hydraulischen und ökologischen Verhältnisse der Vorfluter sowie zu zusätzlichen Belastungen der Kläranlagen.

Durch die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Verwendung von Rasenfugenpflaster, insbesondere aber der gesammelten Rückhaltung der Oberflächenwasser durch ein Trennsystem und Versickerung im Bauplanungsgebiet kommt es zu einer Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt. Durch die weiteren Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen entstehen Kompensationswirkungen, so dass nach Abschluss der Maßnahmen keine Beeinträchtigungen verbleiben.

#### Klima

Durch die landschaftliche Lage und die vorherige Nutzung des Plangebiets (kaum Frisch- u. Kaltluftproduktion) besitzt bzw. besaß das Plangebiet vor der Bebauung nur eine allgemeine schutzgutbezogene Bedeutung. Nach Entwicklung des Baugebiets entstanden sowohl durch die öffentlichen Ausgleichsflä-

chen als auch durch die Gartenbereiche landschaftsklimatisch ausgleichende sowie kaltluftproduzierende Strukturen, die den mikroklimatisch relevanten Flächenverlust durch die Bodenversiegelung ausgleichen und den entstehenden stadtclimatischen Effekten (Wärmerückstrahlung) wirksam entgegenwirken.

Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wie Regenrückhaltung, Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m Nr. 20 BauGB, usw. wird den klimatischen Veränderungen entgegengewirkt (Verdunstungskühle), so dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben. Die „allgemeine Bedeutung“ für das Schutzgut bleibt erhalten. Zusätzlich werden im Rahmen des Ausgleichs für den Bodenhaushalt Maßnahmen getroffen, welche kompensierend auf den Eingriff in die mesoklimatischen Gegebenheiten wirken.

Da es durch die relativ kleinflächige Bebauung zu keiner Veränderung von Kaltluftströmen oder Flurwindsystemen gekommen ist, kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen davon ausgegangen werden, dass nach Fertigstellung der Baumaßnahmen keine schutzgutbezogene Beeinträchtigung zurückbleibt.

#### Vegetation und Tierwelt

Durch die Bebauung des Gebietes kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen sowie zu einer Beeinträchtigung der Vernetzungsfunktion zwischen Wäsch- und Sandgraben in diesem Bereich. Der Eingriff in dieses Schutzgut ist jedoch als gering zu bewerten, da dem Plangebiet botanisch wie auch tierökologisch nur eine geringe Bedeutung zukommt.

Durch die Sicherung der erhaltenswerten Bäume, die Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen, die Herstellung hochwertiger öffentlicher Grünflächen, etc. sowie der Bildung eines höherwertigen Grünverbundes zwischen Wäsch- und Sandgrabens im Vergleich zum Bestand werden die durch die Bebauung verursachten Eingriffe vollständig kompensiert.

#### Landschaftsbild und Erholung

Die Bebauung führt zu einer Veränderung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes, in dem ein vorher offenes Gelände überbaut wird. Die allgemeine Bedeutung des Gebiets wird vermindert, da die Gebäude die ästhetische Wirkung der Landschaft und damit die Erholungseignung einschränken. Es handelt sich somit um eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion.

Vermindert wird diese und anderem durch die Entwicklung eines begrünten Ortsrandes im Süden und Osten des Gebietes, dem Erhalt von landschaftsbildprägenden Einzelbäumen sowie einer dem Ortsrandbereich Rechung tragenden Festsetzung der Gebäudeausformung und -höhe. Eine Kompensation von verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt durch Pflanzgebote auf den privaten

Grundstücken und die Entwicklung von landschaftsbildwirksamen öffentlichen Grünflächen.

Ebenso haben biotopverbessernde Maßnahmen in der Regel auch positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Daher kann der Eingriff in das Landschaftsbild im Zusammenhang mit den anderen Kompensationsmaßnahmen für die restlichen Einzelschutzwerte als ausgeglichen gelten (Neugestaltung des Landschaftsbildes).

Bodenhaushalt:

Die Bedeutung von Boden liegt neben seiner Funktion als Lebensraum von Pflanzen und Tieren in seiner Speicher-, Filter- und Pufferfunktion für vorhandene bzw. eindringende Stoffe und Niederschlagwasser.

Die Bebauung führt durch die Versiegelung belebter Bodenflächen zu einer Änderung der Hemerobiegrade (Art des Kultureinflusses).

Boden steht als Filter und Speicherkapazität sowie als Lebensraum für Flora und Fauna auf den versiegelten und teilversiegelten Flächen nicht mehr zur Verfügung. Beeinträchtigt wird zusätzlich der Gastaustausch zwischen Luft und Erdereich sowie die innerhalb des Bodens stattfindenden biologischen Prozesse.

Neben dem Gebot der Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen z.B. durch die Befestigung von Flächen mit Rasenfugenpflaster werden im Plangebiet weiterreichende „Grünordnungsfestsetzungen“ vorgenommen, welche die vormals bestehende Ackerfläche aufwerten und zu einer Kompensation des Eingriffs in den Bodenhaushalt beitragen können. Zu nennen sind beispielsweise die Pflanzgebote auf privaten Grundstücken mit Laubgehölzen, die öffentliche Grünfläche nordwestlich der Sportanlage oder das Regenrückhaltebecken. Eine zusätzliche Kompensation erfolgte durch die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Streuobstwiese aus dem „Öko-Konto“ der Stadt Landau. Hierfür wurde das Flurstück 3925, ehemals 3139 in der Gemarkung Dammheim herangezogen.

Das Ergänzungsgutachten von 2007 kommt zu dem Schluss, dass zwar ein numerisches Restdefizit für das Einzelschutzwert Bodenhaushalt verbleibt, bei einer Gesamtbetrachtung aller Schutzwerte der Eingriff in Natur- und Landschaft durch die festgesetzten Maßnahmen jedoch vollständig ausgeglichen werden kann. Ein Eingriff gilt nach den gesetzlichen Vorgaben dann als ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neugestaltet ist. Dies wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten und zum Großteil bereits durchgeföhrten Maßnahmen gewährleistet.

Ferner kann das Restdefizit von 1675m<sup>2</sup> Funktionsfläche für den Bodenhaushalt auch aus folgenden Gründen als unerheblich eingestuft und bewertet werden:

- Mit den angewandten rechnerischen Verfahren wird zwar eine Objektivierung der Eingriffsfolgen und der dadurch entstehenden Kompensationsmaßnahmen versucht. In Wirklichkeit können sie aber trotz des daraus resultierenden Zahlenwertes keine rechnerischen exakten Abbildung der Eingriffe abbilden, da ihre zahlenmäßige Grundlage im Detail auf größeren Bewertungsspielräumen beruht. So enthält z.B. bereits die Einordnung in eine bestimmte Hemorobiestufe mit dem dazugehörigen Funktionsverlust des Bodens eine subjektive Komponente, da sie auf empirischen Erfahrungswerten und der individuellen Einschätzung der Situation vor Ort durch den Gutachter unterliegt. Ebenso besitzt diese Einstufung lediglich einen modellhaften Charakter, da ein Ökosystem als komplexes Gefüge mit Wechselwirkungen zwischen Flora und Fauna nicht exakt mathematisch abgebildet werden kann. Vielmehr sind die in der Praxis angewandten rechnerischen Systeme als Anhaltspunkte für eine spätere Bewertung und Entscheidung über die Kompensation der Eingriffsfolgen zu werten. Eine verlässliche Aussage, ab wann ein Eingriff zu einem exakten Prozentsatz gedeckt ist, treffen sie indes nicht.
- Aufgrund der angesprochenen Schwächen des rechnerischen Verfahrens kann das ermittelte Ausgleichsdefizit von 4,45 % zwischen Bestand und Planung für den Bodenhaushalt somit als marginal und hinnehmbar bewertet werden, wie es Urteilssprechungen bestätigen, da es sich deutlich im einsteligen Bereich bewegt.
- Letztendlich ist das geringe Defizit im Bodenhaushalt auch im Hinblick auf die notwendige Ausweisung neuer Bauflächen (s.a. Pkt. 3, Planungserfordernis und Wahl des Bebauungsplanverfahrens) für den Ortsteil Dammheim vertretbar und stellt in der Abwägung mit dem Gebot einer ökonomischen Baulandbereitstellung keine oder erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Zu dem würde durch eine zusätzliche Aufwertung des Bodenhaushaltes eine Überkompensierung der anderen Schutzgüter auftreten, da diese an einer Aufwertung teilhaben. So profitieren z.B. von einer Bodenentsiegelung auch die Einzelschutzgüter Wasserhaushalt oder Vegetation und Tierwelt. Ziel der Eingriffregelung ist jedoch nicht die Optimierung des Naturhaushaltes, sondern der Ausgleich der durch die Bebauung verursachten Eingriffe. Dieser wird wie dargelegt, bereits heute erreicht.

Somit wird den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange in ausreichender Weise Rechnung.

## 8.1. Zuordnung der Sammelausgleichsfläche bzw. der Sammeltersatzmaßnahme

Die im Bebauungsplan DH 5 fehlende Zuordnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB nachgeholt. Die Eingriffsfläche stellt sich als weitgehend homogen dar. Eine inhaltliche Differenzierung bei der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen ist daher nicht erforderlich. Anstelle einer konkreten Flächenzuordnung zu den Grundstücken, erfolgt daher eine jeweils anteilige Zuordnung der gesamten öffentlichen Ausgleichsflächen in den weiter unten genannten Prozentanteilen. Mit der prozentualen Zuordnung wird zudem sicher gestellt, dass eine gleichmäßige Verteilung der spezifischen Herstellungskosten der unterschiedlichen Grünflächen erfolgt.

Der überwiegende planungsbedingte Eingriff besteht in der Versiegelung des Bodens (Bodenhaushalt). Die Schutzgüter Klima, Vegetation, Tierwelt und Landschaftsbild erfahren nach Abschluss der Planung keine Beeinträchtigung, sondern werden z.B. durch die Herstellung von Grünverbünden wie zwischen dem Wäsch- und Sandgraben aufgewertet. Der Eingriff der Planung in den Wasserhaushalt wird durch die Festsetzung einer Regenrückhaltung sowie den mit den Festsetzungen, die für den Ausgleich des Eingriffs in den Bodenhaus- holt erforderlich sind, ausgeglichen bzw. kompensiert.

Die Quotierung ergibt sich aus der differenzierten Ermittlung der Eingriffsflächen durch öffentliche, private und gemeinbedarfliche Eingriffe und ihr prozentuales Verhältnis zum Gesamteingriff.

Die inhaltlichen und rechnerischen Korrekturen aus Kap. 5.4 machen in Anlehnung an die alte Systematik eine neue Quotierung notwendig, die entsprechend des Ergänzungsgutachten zum GOP zu folgenden Ergebnis führt:

Eingriffsart Verlust	(Funktionsfläche in qm)	Anteil an Kosten in (%)
Erschließungsflächen	- 4.570 m <sup>2</sup>	47,36%
Bebauung auf Privatgrundstücken	- 4.835,5 m <sup>2</sup>	50,11%
Bebauung auf Gemeinbedarfsfläche	-245 m <sup>2</sup>	2,53%

Negative Folgen für die betroffenen Anlieger sind nicht zu erwarten, da sich durch die notwendige Hereinnahme der Gemeinbedarfsfläche, die Quotierung für sie insgesamt günstiger darstellt. Denn die Herstellungskosten für die Ausgleichsmaßnahmen für die Gemeinbedarfsfläche werden durch die Allgemeinheit getragen und nicht wie die Kosten für die Erschließungsflächen und Privatgrundstücke zum Großteil auf die Anlieger umgelegt.

## 9. Wesentliche planungsrechtliche Voraussetzungen

*(Keine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan "DH 5")*

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sowie der vorhandenen umgebenden Bebauung wurde das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Damit sind neben dem Wohnen auch bestimmte, das Wohnen nicht

störende gewerbliche Nutzungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Eine solche Nutzungsmischung entspricht eher dem dörflichen Charakter von Dammheim als ein reines Wohngebiet.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) zulässigen Ausnahmen wurden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Anforderungen und Auswirkungen (Flächenbedarf, Verkehrserzeugung) nicht mit der geplanten städtebaulichen Konzeption vereinbar sind.

Entsprechend den derzeit überwiegenden Wünschen der Bauwilligen, der bereits vorhandenen Bebauung sowie im Hinblick auf einen harmonischen Ortsrandabschluss wurde die 1 1/2 geschoßige Bebauung gewählt. Zur besseren Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses wird ein Dachvollgeschoss ermöglicht.

Durch die Festlegung von maximalen Gebäudehöhen (Traufe und First sowie auch Kniestock) wird in Bezug auf den Altort, den Ortsrand sowie das Baugebiet selbst eine unangemessene Höhenentwicklung vermieden.

Die GRZ von 0,3 und die GFZ von 0,6 entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur.

Im Hinblick auf Wohnruhe, einen angemessenen Grünflächenanteil auf Privatgrundstücken, der auch für den landespflegerischen Ausgleich herangezogen wird, verbietet sich eine unkontrollierte und weitergehende Verdichtung.

Daher und im Sinne des Landauer Siedlungskonzeptes, war es erforderlich, die Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Stück je Wohngebäude einzuschränken und Mindestbauplatzbreiten zu fordern. Dementsprechend wurde auch festgelegt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der dazugehörenden Treppenräume und Umfassungswände bei der Geschossfläche ganz mitzurechnen sind.

Im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden war es geboten, für die überwiegenden Grundstücke - mit Ausnahme der sogenannten Eckgrundstücke - maximale Bauplatzgrößen festzusetzen.

Für die Grundsicherung der städtebaulichen Konzeption wurden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt. Im Hinblick auf die erwünschte Freiheit bei der Baukörpergestaltung und die eindeutige durch die Erschließung vorgeprägte städtebauliche Konzeption, konnte auf Baulinien verzichtet werden.

Bei der Stellung der Gebäude und der Firstrichtung besteht die Wahl zwischen Nord-Süd oder West-Ost bzw. einer Kombination beider Firstrichtungen; dies entspricht sowohl den individuellen Gestaltungswünschen, als auch dem erwünschten Einsatz von Solarenergie.

Lediglich bei den Doppelhäusern war im Sinne einer einheitlichen Gestaltung eine engere Bindung an die Firstrichtung erforderlich.

Aufgrund der festgestellten Schwierigkeiten mit Grundwasser, Kanalisation und Regenrückhaltung wurde das Straßenniveau über das vorhandene Geländeniveau angehoben. Dies erleichtert auch die Planung der wasserdichten Keller im Grundwasserbereich.

Um dem Baugebiet eine einheitliche städtebauliche und gestalterische Grundlage zu geben wird - ausgenommen die Böschungsbereiche zur freien Land-

schaft bzw. vorhandene Wege - eine Anhebung des gesamten Geländeniveaus der Baugrundstücke auf das Niveau der Erschließungsstraßen vorgesehen. In die festgelegte Auffüllung werden die Böschungen der Straße sowie ein Teil des auf den Baugrundstücken anfallenden Bodenaushubes integriert.

Die in der landespflegerischen Eingriffsbewertung und Grünordnungsplanung formulierten Zielvorstellungen werden durch Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Flächen sichergestellt. Sie bilden das Gerüst der Ortsrandgestaltung, der inneren Durchgrünung des Baugebietes und sind Teil der landespflegerischen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen. Ihr Umfang gilt im Hinblick auf die Nutzbarkeit der Privatgrundstücke sowie ihrem gesamten Umfang im Baugebiet als ausgewogen und zumutbar, zumal ein Teil dieser Maßnahmen auf bereits vorhandenen städtischen Grundstücken bereits vollzogen bzw. vorgesehen ist (Öko-Konto).

Entlang den öffentlichen Verkehrsmischflächen musste die Wuchshöhe der Pflanzen eingeschränkt werden, um dem erhöhten Sicherheitsbedürfnis entlang niveaugleich angelegter Straßen entgegen zu kommen. Vorgesehen wurden Pflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen, welche dem Charakter der Landschaft entsprechen.

In bestimmten landschaftlichen bzw. ökologischen Vorrangbereichen (Ortsrand - geschlossene Heckenpflanzung) war es erforderlich die für den Landschaftsraum untypischen Nadelgehölze auszuschließen.

Für die festgesetzten Pflanzgebote der Laubgehölze wurden Baum- und Straucharten sowie Klettergehölzarten lediglich vorgeschlagen. Damit erhält der Bauwillige einen großzügigen Gestaltungsrahmen.

## 10. Bauordnungsrechtliche (gestalterische) Festsetzungen

*(keine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan "DH 5")*

Durch die gestalterischen Festsetzungen wird in Verbindung mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen eine Einbindung sowohl in die Landschaft, als auch in die vorhandene Ortstruktur gewährleistet und ein homogener Charakter des Baugebietes mit einem bestimmten Identifikationswert bewirkt.

Die Festsetzungen über Dachneigung, Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitten lassen einerseits genügend Spielraum für eine individuelle Baugestaltung, geben jedoch andererseits den erwünschten städtebaulichen und stadtgestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

Die maximale Kniestockhöhe von 1,50 m lässt einen großzügigen Dachausbau im Rahmen des zulässigen Dachvollgeschosses zu. Sie verhindert jedoch mit der Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe eine unangemessene Höhenentwicklung der Gebäude im Ortsbild.

Mit der Reduzierung der Einfriedungshöhe von 1,25 m auf 0,80 m bis auf eine Tiefe von 1,0 m entlang der Erschließungsstraßen, verbunden mit Einschränkungen der Höhe von Bepflanzungen und Nebengebäuden, wird dem erhöhten Sicherheitsbedürfnis entlang niveaugleich gestalteter Straßen Rechnung getragen.

gen und gleichzeitig der Straßenraum mit dem Vorgartenbereich gestalterisch zu einer Einheit verbunden.

## 11. Städtebauliche Zahlen

(keine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan "DH 5")

### 11.1 Flächenbilanz

Bruttoplanungsgebiet	ca. 76.000 m <sup>2</sup>
bestehende und verbleibende Verkehrsflächen	ca. 1.600 m <sup>2</sup>
Fläche verbleibt in bisheriger Nutzung	ca. 1.800 m <sup>2</sup>
Bruttobauland (100%)	ca. 72.600 m <sup>2</sup>
<u>geplante Verkehrsflächen</u>	
- Straßen ca. 8.710 m <sup>2</sup>	
- Wege ca. 1.500 m <sup>2</sup>	
- Grünfl. ca. 3.950 m <sup>2</sup>	ca. 14.160 m <sup>2</sup> (19,5 %)
geplantes Rückhaltebecken	ca. 3.100 m <sup>2</sup> (4,27 %)
geplante öffentlich Grünfläche	ca. 9.565 m <sup>2</sup> (13,18 %)
<u>geplante Versorgungsanlagen</u>	
Pumpwerk ca. 15 m <sup>2</sup>	
Umspannhaus ca. 25 m <sup>2</sup>	ca. 40 m <sup>2</sup> (0,06 %)
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 1.085 m <sup>2</sup> (1,49 %)
Nettobauland (WA)	ca. 44.650 m <sup>2</sup> (61,5 %)

### 11.2 Anzahl der geplanten Baugrundstücke, Wohneinheiten, Einwohner usw.

#### 11.2.1 Anzahl der geplanten Baugrundstücke

Freistehende Einzelhäuser (I + DVG) ca. 79 Stück

Die Teilung der Baugrundstücke und die Bebauung mit Doppelhäusern führt zu einer Erhöhung der Anzahl der Baugrundstücke

#### 11.2.2 Anzahl der geplanten Wohneinheiten

(Annahme von 20 % Doppelhäusern auf den Baugrundstücken)

Einzelhäuser

Doppelhäuser

Häuser (max. 2 Wohnungen) x 1,5 = 142,5 WE

**11.2.3 Voraussichtliche Einwohnerzahl**

WE x 2,5 EW = 356 EW

**11.2.4 Nettowohndichte**

(Wohnungen je Hektar)

142,5 WE

4,4650 ha = 32 WE/ha

**12. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes**

(keine Änderung gegenüber dem Bebauungsplan "DH 5")

**12.1 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Wasser, Gas und Strom, sowie die Aufnahme des Abwassers erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Netz. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das abzuleitende Wasser wird in Schmutz- und Oberflächenwasser getrennt. Das Oberflächenwasser (nicht belastetes Straßen- und Dachflächenwasser) wird, soweit es nicht auf den Grundstücken selbst Verwendung findet, in das geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet. Der Überlauf des Erdbeckens erfolgt in den nahegelegenen Sandgraben.

Die Erschließung mit Strom und die Straßenbeleuchtung wird durch die Pfalzwerke AG ausgeführt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Walsheimer Gruppe, Zweckverband für Wasserversorgung in Bornheim, die Wasserentsorgung durch die Entsorgungswerke Landau (EWL). Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas obliegt den Stadtwerken Landau. Die restliche Erschließung erfolgt durch die Stadtgemeinde Landau i. d. Pfalz.

Die freie Wahl der Firstrichtung (bei Doppelhäusern eingeschränkt) soll die Nutzung von passiver Sonnenenergie ermöglichen.

**12.2 Bodenordnung**

Zur Realisierung der Planung war eine Bodenordnung erforderlich.

Aufgrund der Größe des Baugebietes und der differenzierten Festsetzungen wurde ein gesetzliches Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB durchgeführt, dass 1999 abgeschlossen wurde.

**13. Kosten und Finanzierung**

(Änderungen sind in Fettschrift hervorgehoben)

Aufgrund fehlender Fachplanungen können im derzeitigen Planungsstadium nur pauschale Angaben zu den erwartenden Kosten gemacht werden. Die

nachstehend genannten Beträge sind somit nur als grober Anhaltsrahmen zu sehen.

1. Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßen und Wege) ohne Begrünung ca. 2.200.000,00 DM incl. 15 % MWSt.
2. Wasserversorgung (Zweckverband für Wasservers. in Bornheim) ca. 306.000,00 DM incl. 15 % MWSt.
3. Gasversorgung (Stadtwerke) ca. 145.000,00 DM incl. 15 % MWSt.
4. Abwasserbeseitigung (incl. Straßenentwässerung und Regenrückhaltebecken) ca. 2.600.000,00 DM incl. 15 % MWSt.
5. Straßenbeleuchtung ca. 156.000,00 DM incl. 15 % MWSt.
6. Stromversorgung (wird von Pfalzwerken vorfinanziert) keine Kostenangabe
7. Straßenbegleitgrün (Planung, Herstellung, 4-j. Pflege) ca. 257.400,00 DM incl. 15 % MWSt.
8. Fläche Rückhaltebecken (Planung, Herstellung, 4-j. Pflege) ca. 159.600,00 DM incl. 15 % MWSt.
9. Öffentliche Grünfläche (Planung, Herstellung, 4-j. Pflege) ca. 140.000,00 DM incl. 15 % MWSt.

Gesamtkosten ca. 5.964.000,00 DM incl. 15 % MWSt.

Der beitragsfähige Aufwand für die Erschließungsanlagen wird entsprechend den Bestimmungen des BauGB sowie der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Landau i. d. Pfalz finanziert.

Zu diesem Aufwand zählen auch die Kosten für den Ausgleich des durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) verursachten Eingriffes (z. B. Anlage einer Streuobstwiese)

**Die Kosten für den Ausgleich des durch die Bebauung der Privatgrundstücken entstehenden Eingriffes, werden durch sog. Ausgleichsbeiträge, die nach der Ausgleichsbeitragssatzung der Stadt Landau und den Vorschriften des BauGB (§ 135 a bis c) erhoben werden, finanziert. Die Kosten für den Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsflächen verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft werden hingegen über den Erschließungsbeitrag gemäß §127ff BauGB sowie der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Landau erhoben.**

Sonstige Abgaben z.B. für die Inanspruchnahme von Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser werden entsprechend den Bestimmungen des KAG sowie der jeweils gültigen Ver-

ordnung über die Allgemeinen Bedingungen für die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung von Tarifkunden der Stadtwerke erhoben.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt der Stadtverwaltung.

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme über Mittel des Landes Rheinland-Pfalz (u.a. Konversionsmittel) sowie über Eigenmittel der Stadt Landau. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann zu gegebener Zeit erwartet werden.

Der beitragsfähige Aufwand für die Erschließungsanlagen wird entsprechend den Bestimmungen des BauGB sowie der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Landau finanziert. Zu diesem Aufwand zählen auch die Kosten für den Ausgleich des durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) verursachten Eingriffs.

Die Kosten für den Ausgleich des durch die Bebauung der Privatgrundstücke entstehenden Eingriffs werden durch sog. Ausgleichsbeiträge, die nach der Ausgleichsbeitragssatzung der Stadt Landau und den Vorschriften des BauGB (§§ 135 a bis c) erhoben werden, finanziert.

Sonstige Abgaben, z.B. für die Inanspruchnahme von Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, werden entsprechend den Bestimmungen des kommunalen Abgabegesetzes (KAG) sowie der jeweils gültigen Verordnung über die allgemeinen Geschäftsbedingungen der Stadtwerke erhoben.

Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann zu gegebener Zeit erwartet werden.

### **Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss zur Änderung durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 13. März 2007.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 30. April 2007.
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 30. April 2007.
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB am 8. Mai 2007.
5. Information der Nachbargemeinden am 2. Juli 2007.
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 28. Februar 2008.
7. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 4. März bis 11. April 2008.
8. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 3. März 2008.
9. Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11. März 2008 bis einschl. 15. April 2008.
10. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 10. Juni 2008.
11. Ausfertigung am 16. Juni 2008.
12. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 23. Juni 2008.
13. Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23. Juni 2008.