

Stadt Landau in der Pfalz

**Bebauungsplan DH 6
„Alte Bahnhofstraße“**

BEGRÜNDUNG

Stand: Februar 2018



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Inhaltsübersicht

TEIL A	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
1	Ausgangslage, Anlass und allgemeine Ziele der Planung	3
2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
3	Beschreibung des Plangebietes und dessen Umgebung	5
4	Planungsrechtliche Situation und Verfahrensart	6
5	Übergeordnete Planungen	6
	5.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung	6
	5.2 Flächennutzungsplan	8
6	Planungskonzept	9
	6.1 Städtebau.....	9
	6.2 Verkehr	11
	6.3 Technische Infrastruktur	12
7	Fachgutachten	12
	7.1 Boden/ Versickerung.....	12
	7.2 Immissionen	13
	7.3 Umweltbelange und Fachbeitrag Artenschutz.....	16
TEIL B	BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN	17
1	Planungsrechtlichen Festsetzungen	17
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
TEIL C	FLÄCHENBILANZ	20

Teil A Planungsgrundlagen

1 Ausgangslage, Anlass und allgemeine Ziele der Planung

Dammheim ist eines der acht Stadtdörfer der Stadt Landau i. d. Pfalz, liegt nordöstlich der Kernstadt und hat rund 1.000 Einwohner.

Das Plangebiet ist im Rahmen der seit 2013 bestehenden Baulandstrategie als Arrondierungspotential ermittelt worden. Aus siedlungsstruktureller Sicht wird mit der Entwicklung der südwestliche Ortsrand um ca. 130 m bis auf die Höhe der „Alten Bahnhofstraße“ Nr. 51 der gegenüberliegenden Straßenseite verlängert. Die vorhandenen verkehrlichen Erschließungsanlagen und technischen Infrastrukturen können mit der Entwicklung optimaler ausgenutzt werden.

Das Plangebiet erfüllt die Grundvoraussetzung gemäß dem Beschluss des Stadtrats vom 25.06.2013 zur Baulandstrategie, wonach die grundsätzliche Entwicklungsbereitschaft der Grundstückseigentümer bei Arrondierungspotenzialen vorliegen muss. Mittlerweile wurde das Grundstück durch die Stadt erworben.

Die künftige bauliche und sonstige Nutzung in diesem Gebiet muss durch einen Bebauungsplan städtebaulich geordnet werden. Die Planungsziele sind die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) mit einer offenen Bebauungstypologie (Einzel- und Doppelhäuser) und die Ausbildung eines attraktiven Ortseingangs.

Mit der Entwicklung von knapp zehn Wohneinheiten soll dem vorhandenen Bedarf im Stadtteil Dammheim Rechnung getragen werden.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Dammheim westlich der Alten Bahnhofstraße am Ortsrand.

Der Geltungsbereich kann der Abbildung 1 entnommen werden. Er umfasst mit einer Größe von insgesamt 5.424 m² Teilflächen der Flurstücke 3228, 3229 und 3230. Der Geltungsbereich wurde nach dem Aufstellungsbeschluss im Rahmen der Ausarbeitung des Vorentwurfes geringfügig verändert; siehe Abbildungen 1 und 2.

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan DH 6 aktuell 2017

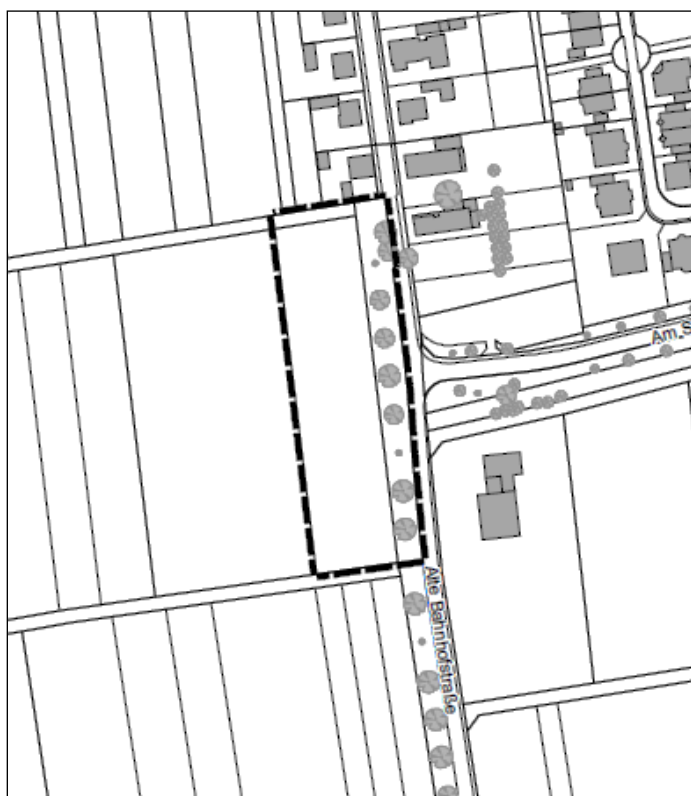


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan DH 6 zum Aufstellungsbeschluss 2014



3 Beschreibung des Plangebietes und dessen Umgebung

Das am Ortsrand von Dammheim befindliche Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt (siehe Abbildung 3). Entlang der Alten Bahnhofstraße verläuft ein ca. 7 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit 10 Hochstämmen. Zwischen diesen beiden Flächen verläuft ein rd. 2,5m breiter geschotterter Fuß- und Radweg.

Das Plangebiet wird nach Norden durch einen Wirtschaftsweg sowie die anschließende Ortsbebauung von Dammheim begrenzt. Nach Westen und Süden grenzen ackerbaulich genutzte Flächen an. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Alte Bahnhofstraße an.

Westlich des Plangebietes befindet sich in rd. 40m Entfernung die aktive Ölpumpe Nr. 27 der Firma Wintershall.

Das Plangebiet liegt relativ plan in einer Höhe von 135,7 m NN bis 136,3 m NN.

Das Ortszentrum befindet sich nördlich des Plangebietes. Nordöstlich des Plangebietes grenzt das seit rd. 10 Jahren bestehende Baugebiet „DH 5“ an, das überwiegend bebaut und durch eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt ist.

Die Grundschule Dammheim und der Kindergarten Dammheim befinden sich mit einer Entfernung von 800 m bzw. 600 m in fußläufiger Erreichbarkeit.

Rund 400m nördlich des Plangebietes befindet sich eine Bushaltestelle mit Anbindung an die Kernstadt und die Kommunen im Landkreis Südliche Weinstraße (Linien 539 und 590).

Abbildung 3: Luftbild 2016



4 Planungsrechtliche Situation und Verfahrensart

Für das Gebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Beurteilungsgrundlage der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich aktuell nach dem § 35 BauGB.

Der Stadtrat hat am 30.09.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Planverfahren wurde bis dato als Vollverfahren durchgeführt. Daher erfolgte vom 17.07.2017 bis 28.07.2017 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

In der Novelle des Baugesetzbuches vom 04.05.2017 wurde die Möglichkeit eingeführt, dass Außenbereichsflächen, wo für Wohnzwecke eine überbaubare Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgesetzt werden soll, im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden können. Diese Möglichkeit sollte hier genutzt werden, da damit die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB einhergehen, d.h. u.a. keine formelle Änderung sondern nur Berichtigung des Flächennutzungsplans, keine formelle Umweltprüfung und keine Dokumentation in einem formellen Umweltbericht. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

5 Übergeordnete Planungen

Die kommunale Bauleitplanung muss bei der Planung die Vorgaben und Ziele der übergeordneten Planungsebenen berücksichtigen. Auf Landesebene sind diese Ziele im Landesentwicklungsprogramm verankert, auf der regionalen Ebene im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.

5.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan „DH 6“ ist Teil der kommunalen Bauleitplanung. In der räumlichen Gesamtplanung hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). In Rheinland-Pfalz werden diese Ziele im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 24.11.2008 und im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 definiert.

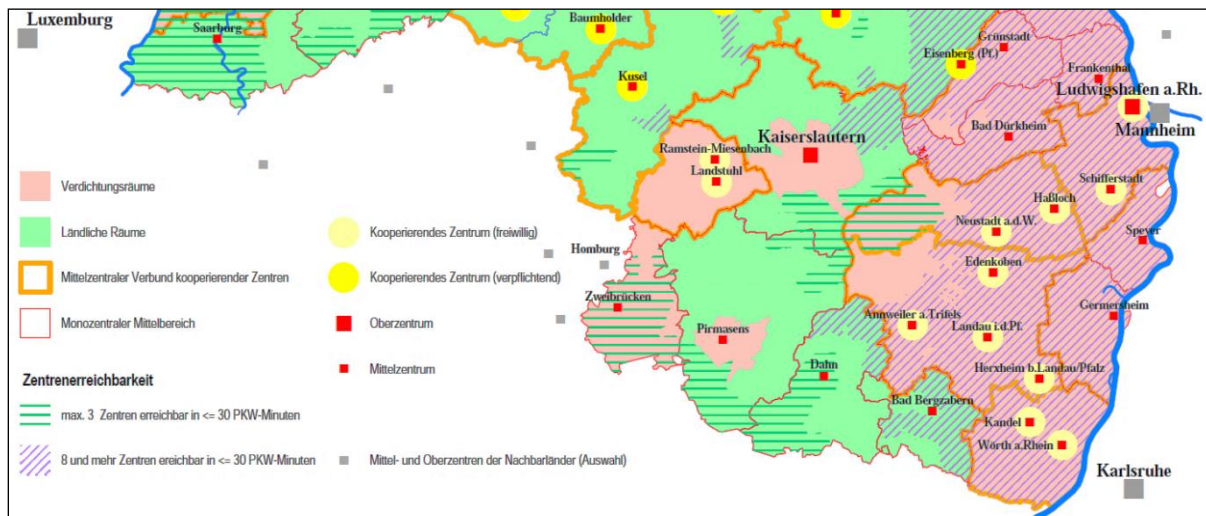
Landesentwicklungsprogramm IV

Im LEP IV sind verschiedene Siedlungsstruktureinheiten formuliert. Landau in der Pfalz gehört dem Typ „Verdichteter Raum“ an und dient unter anderem zur Entlastung hochverdichteter Räume wie Mannheim und Ludwigshafen.

Landau hat die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit teilweise oberzentralen Einrichtungen inne. Der Funktionsraum umfasst den gesamten Landkreis Südliche Weinstraße (mit Ausnahme der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern).

In der naturräumlichen Gliederung wird Landau durch die Lage im Naturpark Pfälzer Wald als Erholungsraum dargestellt und ist gleichzeitig Schwerpunktraum für den Schutz des Freiraums.

Der Bebauungsplan widerspricht mit einer Wohnbebauung den Zielen des LEP IV nicht.

Abbildung 4: LEP IV- Zentrale Orte**Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Im Einheitlichen Regionalplan ist Landau Teil der „Verdichteten Randzone“ und hat die Funktion eines Mittelzentrums inne. Darüber hinaus hält Landau in der Pfalz noch teilweise oberzentrale Funktionen vor.

Landau ist Teil der großräumigen Entwicklungsachse (Pirmasens)-Annweiler am Trifels-Landau in der Pfalz-Kandel-Wörth am Rhein-(Karlsruhe) sowie Teil der regionalen Entwicklungsachse Landau in der Pfalz-Germersheim-(Waghäusel-Bad Schönborn)-Sinsheim-Waibstadt. Die Entwicklungsachsen sollen das System der zentralen Orte der Metropolregion ergänzen und sind ein Planungsinstrument zur Sicherung, Ordnung und Steuerung der Siedlungsentwicklung.

Bei der Freiraumstruktur sind Teile von Landau als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen. Südlich des Plangebietes ist eine Freihaltetrasse „Schienenverkehr“ dargestellt.

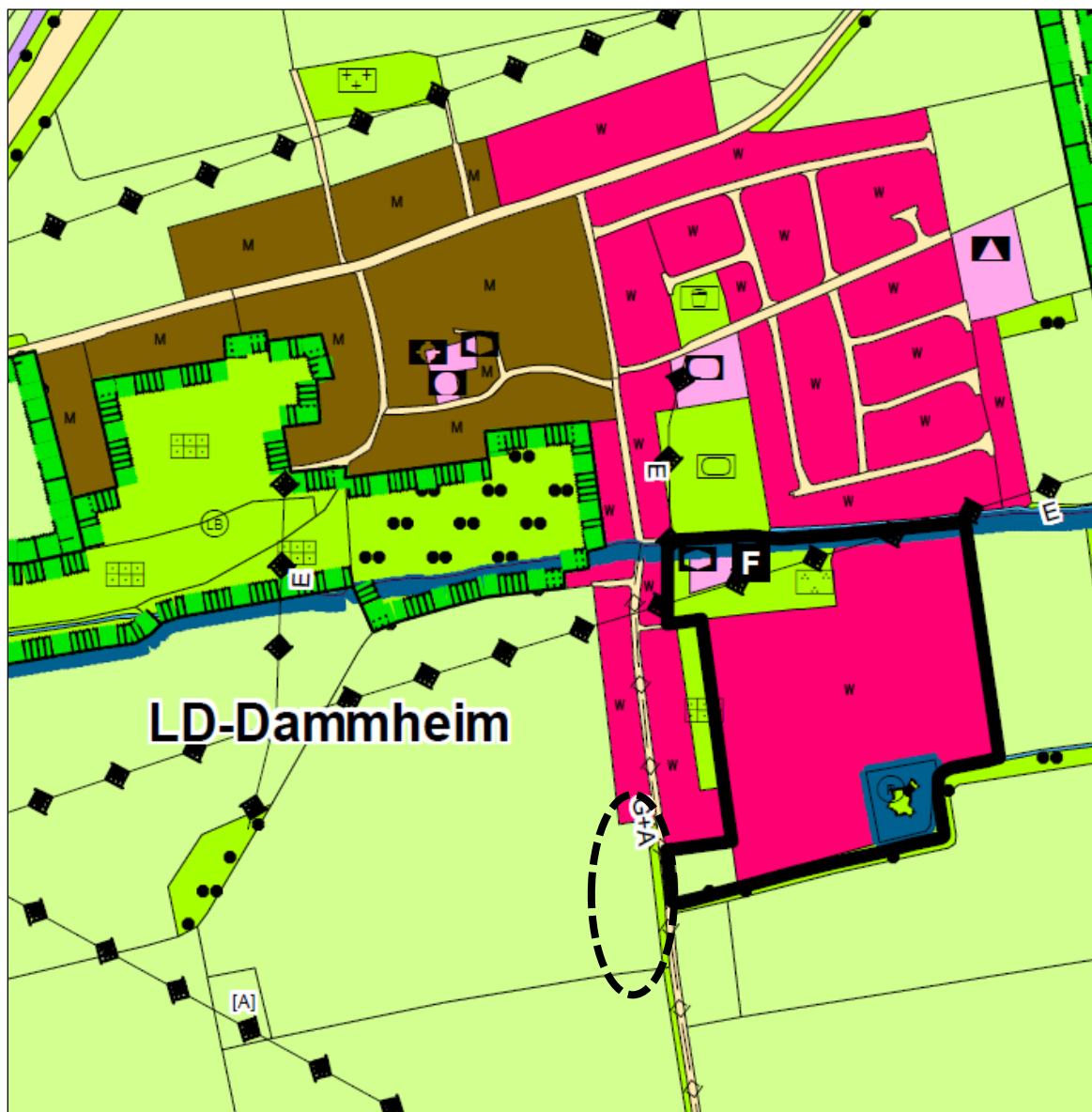
Abbildung 5: Darstellung im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte)

5.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 des BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der aktuelle „Flächennutzungsplan 2010“ der Stadt Landau in der Pfalz stellt das Plangebiet entlang der Alten Bahnhofstraße als „Grünfläche“ und im Übrigen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Somit muss der Flächennutzungsplan angepasst werden. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) kann der Flächennutzungsplan nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Verwaltung ohne ein Änderungsverfahren berichtigt werden.

Abbildung 6: Darstellung im Flächennutzungsplan; Stand Nov. 2017



6 Planungskonzept

6.1 Städtebau

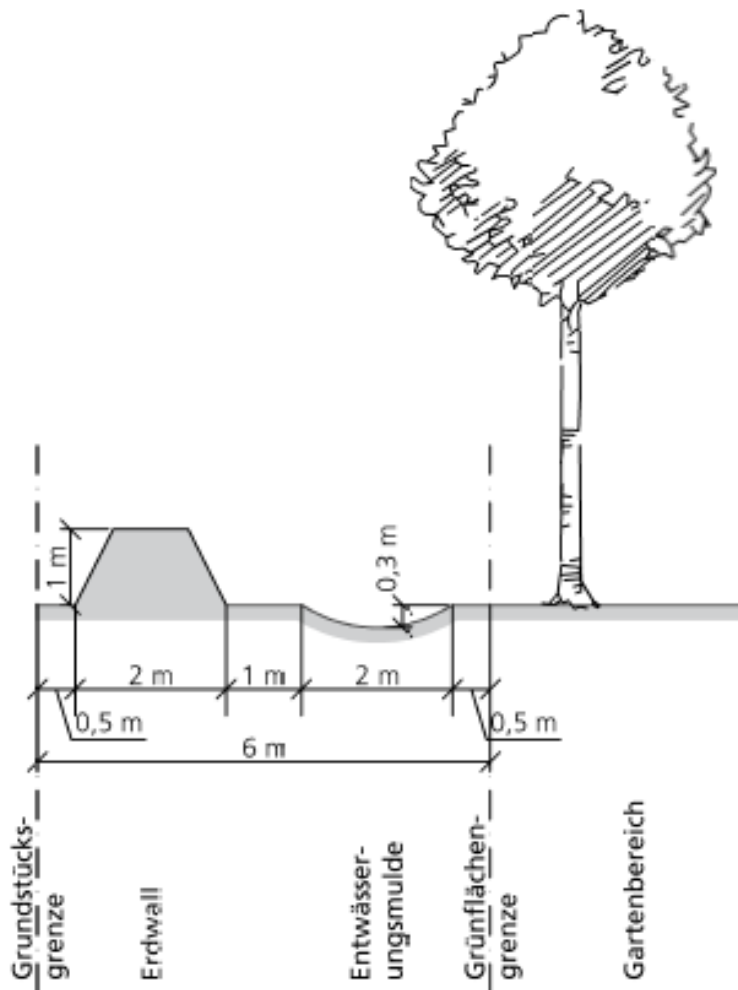
Die bereits vorhandene Siedlungsstruktur des Stadtdorfes Dammheim soll mit der Planung fortgeführt werden. Aufgrund der Nachfrage sollen vorrangig Einfamilienhäuser in aufgelockerter bis verdichteter Bauweise entstehen. Da das Plangebiet direkt an den bebauten Ortsteil anschließt, orientiert sich der städtebauliche Rahmenplan eng an der bestehenden Bebauung, etwa hinsichtlich Firstrichtung, Dachform, überbaubarer Grundstücksfläche und Gebäudehöhe. Um eine städtebauliche Kante zur Alten Bahnhofstraße auszubilden, wird eine anzubauende Baulinie festgesetzt. Im Bereich der zu erhaltenden Hochstämme springt die Baulinie entsprechend nach Westen.

Die 6,0 m breite private Grünfläche am westlichen Plangebietsrand soll nicht nur zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in rund 9-12 m² großen Mulden dienen, sondern auch durch Strauch-, Hochstauden-Pflanzungen oder extensive Wiesennutzung eine gestaltete Abgrenzung zur offenen Landschaft bilden.

Zudem soll an der westlichen Grundstücksgrenze ein Erdwall von bis zu 1,0m Höhe zu einer funktionalen Abgrenzung zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der anthropogenen Nutzung führen. Dieser Wall kann auch nur partiell erfolgen um dennoch einen lockeren und fließenden Übergang zu erzielen (siehe Abbildung 5 und 6). Auf die verbindliche Festsetzung eines Walls wurde verzichtet und nur als Hinweis zur Umsetzung empfohlen, da ein Wall immissionsschutzfachlich nicht förderlich ist und offene Übergänge noch möglich sein sollen.

Abbildung 7: Städtebaulicher Rahmenplan; Stand Nov. 2017



Abbildung 8: Schnitt der privaten Grünfläche; Stand Nov. 2017

6.2 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die Alte Bahnhofstraße erschlossen. Die Ortsein-/ausfahrt wird weiter in den Süden verlagert. Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten, da sich durch die geplanten knapp zehn Wohneinheiten die Fahrzeugbewegungen im Umfeld nur sehr geringfügig im Vergleich zum Durchgangsverkehr mit rd. 3.000 Fahrzeugen pro Tag (Stand 2016) erhöhen. Das derzeit noch in Bearbeitung befindliche Mobilitätskonzept ermittelt auch für den Prognosezeitraum 2030 einen täglichen Durchgangsverkehr von rd. 3.000 Fahrzeugen.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Alte Bahnhofstraße.

Die Verlagerung der Ortseinfahrt nach Süden ist aufgrund der neuen Bebauung notwendig, damit der Durchfahrtsverkehr bereits an der ersten Bebauung die innerorts zulässige Höchstgeschwindigkeit einhält. Hierzu sind im Rahmen der Ausführungsplanung der Umfang und die Gestaltung der Inseln zur Verkehrsberuhigung zu klären. Der in der Alten Bahnhofstraße vorhandene Fußweg soll in gleicher Art und Weise entlang des geplanten Wohngebietes weitergeführt werden.

6.3 Technische Infrastruktur

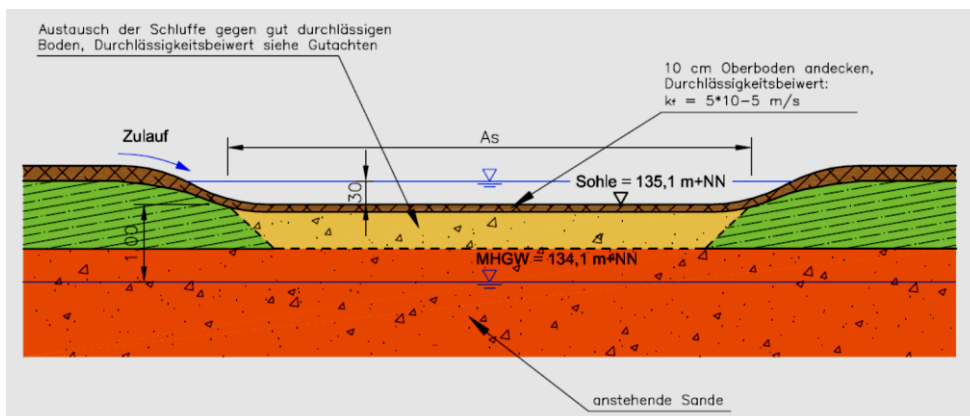
Das Plangebiet kann über die bestehenden technischen Infrastrukturen (Ver- und Entsorgung) erschlossen werden.

Die Entsorgung des Schmutzwassers hat über private Hausanschlüsse an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Alten Bahnhofstraße zu erfolgen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grünflächen in Versickerungsmulden (siehe nachfolgende Abbildung) zur Versickerung zu bringen. Die Mulden sollen pro Wohneinheit bei einer maximalen Einstauhöhe von 0,3 m rund 9-12 m² groß sein. In der Summe muss ein Mindestmuldenvolumen von 22 m³ bei Begrenzung des Muldeneinstaus auf max. 0,3 m hergestellt und dauerhaft erhalten werden.

Die Dimensionierung der Mulden hängt von der versiegelten Fläche ab und erfolgt entsprechend wasserrechtlichen Vorschriften in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau. Offene Verbindungen benachbarter Mulden sind zulässig und können zu einer Vernetzung und damit Vergrößerung des Rückhaltevolumens im Sinne eines Überschwemmungsschutzes vorteilhaft sein. Ein Überlauf aus den Mulden nach Westen ist nicht zulässig um die landwirtschaftliche Nutzung nicht negativ zu beeinträchtigen.

Abbildung 9: Prinzipdarstellung Sickermulde mit Bodenaustausch



7 Fachgutachten

7.1 Boden/ Versickerung

Für das Plangebiet wurde vom Büro Ingenieurgesellschaft Kärcher GmbH & Co. KG mit Datum vom 26.09.2016 ein Gutachten zum Baugrund und zur Niederschlagswasserversickerung erstellt. Es wurden am 08.08.2016 fünf Bohrsondierungen bis in eine Tiefe von 5 m durchgeführt. Demnach handelt es sich um einen homogenen Untergrundaufbau mit den Schichten toniger Schluff (1), kiesiger Sand (2), plastischer Ton (3) und Mittelsand (4). Der kiesige Sand steht in Tiefen von rd. 1,0m-1,6m uGOK und der Mittelsand ab 3,4m uGOK an.

Bei den Bohrsondierungen wurde kein Grundwasser angeschnitten.. Die Sondierlöcher verfielen jedoch innerhalb der Sandschicht bei 1,7-2,2 m uGOK, was i.d.R. auf den

Einfluss von Grundwasser zurückgeführt wird. Demzufolge lag das Grundwasser bei rd. 133,8 m NN. Einen Grundwasserstand zwischen 133 m NN und 134,3 m NN bestätigt die 600m südlich gelegene Ganglinie seit 1968. Der mittlere höchste Grundwasserstand MHGW wird mit 134,1 m NN ausgewiesen.

Der städtebauliche Rahmenplan strebt die Niederschlagswasserversickerung vor Ort in Mulden im westlichen Bereiche der Bauplätze an. Gemäß DWA-A 138 soll die Mächtigkeit des Sickerraumes mindestens 1,0 m betragen. Daher muss die Sohle der Versickerungsmulde auf einer Höhe von mindestens 135,1 m NN angeordnet werden. Im Bereich der Mulden sind die tonigen Schluffe gegen gut durchlässigen Boden (z.B. Sand) auszutauschen.

Für die Bemessung der Versickerungsmulde wurden nur die Dachflächen der Gebäude und die Garagen mit rd. 780 m² berücksichtigt. Dies entspricht einer Grundfläche von 95 m² pro Wohneinheit bei acht Wohneinheiten als Doppelhäusern. Bei einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sind aufgrund der erforderlichen Grenzabstände nur sechs Wohneinheiten möglich, sodass die gutachterlichen Aussagen zur Muldenbemessung dann einer Grundfläche für ein Wohnhaus und einer Garage i.H.v. 130 m² entspricht. Sollten größere Wohnungsgrundflächen realisiert werden sind entsprechend größere Mulden zu berechnen. Bei einer maximalen Einstauhöhe von 0,3 m und einer versiegelten Gesamtgrundfläche von 780 m² ist ein Muldenvolumen von rd. 22 m³ erforderlich. Dies entspricht einer Muldenfläche von rd. 9-12 m² pro Wohneinheit. Zisternen sind bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

Ein Anschluss an den östlich gelegenen Sandgraben ist nicht beabsichtigt, da hierzu die Alte Bahnhofstraße durchpresst und auf privatem Bauplatzgrund Flächen für eine Ableitung gesichert werden müssten.

Das Niederschlagswasser, was auf dem neu herzustellenden Gehweg (rd. 260 m²) anfällt, soll in die vorhandene Straßenkanalisation eingeleitet werden.

7.2 Immissionen

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde vom Büro ModusConsult aus Karlsruhe im September 2016 ein Fachbeitrag zu Schallimmissionen erstellt. Weitere Immissionen (Gerüche, Erschütterungen, Staub u.ä.) wirken nicht oder nur in einem minimalen Umfang, beispielsweise durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung, auf das Plangebiet ein.

Grundlagen / Ausgangslage hinsichtlich des Verkehrslärms:

- Aufgrund der Nähe zur Autobahn A 65 und den Bahngleisen Neustadt-Landau im Westen (750 m bzw. 900 m), der Ortsdurchfahrt auf der Alten Bahnhofstraße im Osten, der K 14 im Süden (250 m) sowie der rd. 40 m von der geplanten Bebauung entfernten Ölförderpumpe wurde ein Fachbeitrag Schall erstellt.
- Der Verkehrslärm beurteilt sich nach DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 i.V.m. dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987. Demnach sind als Orientierungswerte tags (6-22 Uhr) und nachts (22-6 Uhr) für allgemeine Wohngebiete 55 bzw. 45 dB(A)

einzuhalten. Die Orientierungswerte haben keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie insbesondere bei Vorliegen einer Vorbelastung in Grenzen zumindest hinsichtlich des Verkehrslärms abwägungsfähig.

- Deshalb wird als Maßstab für die Verträglichkeit von Verkehrslärm in der Regel die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zur weiteren Beurteilung herangezogen. Die 16. BImSchV legt die beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete mit 59 bzw. 49 dB(A) fest.
- Für die Abwägung relevant ist zusätzlich der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung. Man geht derzeit davon aus, dass ab einer Geräuschbelastung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht Gesundheitsschäden verursacht werden und insofern zu vermeiden sind.
- Mittels richtlinienkonformer Ausbreitungsrechnungen, die jeweils von einer die Schallausbreitung fördernden Mitwind- und Temperaturinversions-Situation ausgehen, werden die Beurteilungspegel im Plangebiet für den Straßenverkehr nach der RLS-90, für den Schienenverkehr nach Anlage 2 der 16. BImSchV (Schall 03 [2012]) berechnet und anhand der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt.
- Der im Herbst 2016 erarbeitete Fachbeitrag legt den Berechnungen hinsichtlich des Straßenverkehrs die Verkehrsuntersuchung 2009/2010 mit dem Prognosehorizont 2025 zugrunde. Seit Sommer 2017 liegen der Stadt neue Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung vor. Diese gehen für den Prognosehorizont 2030 von einer Zunahme der Straßenverkehrsmengen i.H.v. 3-7% aus (Planfall IV). Eine Aktualisierung des Fachbeitrags Schall ist nicht erforderlich, da erst eine Verdopplung der Verkehrsmengen zu einer Erhöhung der Immissionswerte um 3 dB(A) und damit zu einer gerade noch wahrnehmbaren Lärmerhöhung führen würde. Damit kann es durch die erhöhten Verkehrszunahmen 2030 ggü. 2025 nur zu sehr geringen Immissionszunahmen kommen, die aufgrund der ohnehin vorhandenen geringen Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte zu keiner anderen Bewertung der Sachlage führen würde.

Ergebnisse hinsichtlich des Verkehrslärms:

- Es lässt sich festhalten, dass an den Westfassaden der geplanten Wohnbebauung der Orientierungswert tags in allen Geschossen eingehalten, jedoch nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten wird.
- An den Nord-, Ost- und Südfassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag sowie in der Nacht zum Teil deutlich überschritten. So ergeben sich an der zur Alten Bahnhofstraße orientierten Ostfassade Überschreitungen von bis zu 5 / 6 dB(A) tags / nachts (siehe S. 10 des Fachbeitrags Schall).
- Durch die gewählte Anordnung der Gebäude entlang der Alten Bahnhofstraße entstehen tags ausreichend geschützte Außenwohnbereiche im Westen der geplanten Bebauung.

- Auf Grund der einwirkenden Geräusche der Alten Bahnhofstraße aus Osten, aber auch von Westen von der BAB A 65 nebst der Bahnstrecke sind insbesondere im Beurteilungszeitraum Nacht zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der Nord- Ost- und Südfassaden der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebiets erforderlich.
- Der Gewerbelärm, der von der Ölförderpumpe ausgeht, überschreitet keine Immissionsrichtwerte.

Schallschutzkonzept hinsichtlich des Verkehrslärms:

- Maßnahmen an der Schallquelle (z.B. „Flüsterasphalt“, leisere Motoren, Elektromobilität), das Einhalten von Mindestabständen und aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall/ -wand) sind bei dieser Planung nur sehr bedingt einsetzbar und würden zudem nicht zur Erreichung der Orientierungswerte der DIN 18005 ausreichen. Ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von rd. 2-3 m würde nicht zu einer Verbesserung der Immissionswerte führen, da die Emissionen seitlich am Lärmschutzwall vorbei und über den Lärmschutzwall hinweg die schutzwürdigen Nutzungen erreichen würden. Zudem käme es durch die geplante Wohnbebauung zu Schallreflektionen, welche Bereiche östlich eines Lärmschutzwalls zusätzlich belasten würden.
- Vorgaben zur Grundrissorientierung sind aufgrund der Unterschreitung der Schwellenwerte einer Gesundheitsbeeinträchtigung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) nicht erforderlich.
- Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Gutachter schlägt folgende Maßnahmen vor, die auch festgesetzt sind:
 - Festsetzung des Lärmpegelbereichs III im Bebauungsplan als Vorgabe für die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 (in den Lärmpegelbereichen I und II sind aufgrund der heute üblichen Baustandards keine erhöhten Ansprüche an die Schalldämmung der Außenhaut des Gebäudes zu stellen). Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen.
 - Einbau von schallgedämmten Lüftern in den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen, an denen der Orientierungswert von 45 dB(A) in der Nacht überschritten wird. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Loggien, vorgehängte Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten) im belüfteten Zustand gewährleistet wird, dass vor den Fenstern von zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms den Orientierungswert in der Nacht eingehalten ist. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989.

Zudem sollten zur Trennung der Freiraumnutzung westlich der Bebauung und den Verkehrsemissionen der Alten Bahnhofstraße die innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässige Garagen und Nebengebäude aneinander gebaut werden, sodass Lücken minimiert oder geschlossen werden.

Grundlagen / Ausgangslage hinsichtlich des Gewerbelärms (Ölförderpumpe)

Die relevanten Bewertungsnormen um die Auswirkungen der gewerblichen Nutzung (Ölförderpumpe) auf die Nachbarschaft zu beurteilen sind die DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1 "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" vom Mai 1987 sowie die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) - vom 26. August 1998. Gemäß der TA Lärm sind an schutzwürdigen Nutzungen tags (6-22 Uhr) und nachts (22-6 Uhr) die Immissionsrichtwerte 55 bzw. 40 dB(A) einzuhalten.

Zur Ermittlung der Emissionen der bestehenden Pferdekopfölförderpumpe westlich des Plangebiets wurde eine orientierende Geräuschmessung bei Mitwindwetterlage mit einem geeichten Messgerät durchgeführt.

Ergebnisse hinsichtlich des Gewerbelärms (Ölförderpumpe)

Die im Westen des Ölförderanlage verlaufende BAB A 65 dominiert am Messtag die Schallimmissionssituation am Messort. Während der Messung konnten in Anbetracht der herrschenden Hintergrundgeräusche durch die Autobahn keine signifikanten Geräusche messtechnisch erfasst werden, die einen direkten Bezug zur Ölförderpumpe herstellen lassen.

Bei subjektiver Wahrnehmung in unmittelbarer Nähe der Pumpe, d.h. an der Einzäunung, ließen sich einzelne Knarzgeräusche sowie das Sirren des Elektroantriebs der Pumpe gerade wahrnehmen. Diese Geräusche waren bereits in wenigen Metern Abstand zur Pumpe nicht mehr wahrnehmbar und nicht mehr von Hintergrundgeräusch zu differenzieren. Am Fahrbahnrand der Alte Bahnhofstraße konnten keine wahrnehmbaren Geräusche der Pumpe festgestellt werden.

Ein Anhalt auf eine mögliche Überschreitung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Folge dauerhafter Lärmemissionen liegt nicht vor. Relevante kurzzeitige Geräuschspitzen konnten währen der Messung nicht festgestellt werden. Daher sind Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

7.3 Umweltbelange und Fachbeitrag Artenschutz

Die Fläche ist bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Da der Bebauungsplan in das § 13 b BauGB Verfahren („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) umgestellt wird, sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Die

fachlichen Aspekte werden in dem erarbeiteten Fachbeitrag Artenschutz erhoben, analysiert und mit der Planung zu einer nachhaltigen Entwicklungslösung bearbeitet. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden schließlich im Rahmen der Abwägung betrachtet und berücksichtigt.

Gemäß dem vom Büro L.A.U.B. – Ingenieurgesellschaft mbH mit Datum vom 06.11.2017 vorgelegten Fachbeitrag Artenschutz handelt es sich um einen überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker mit angrenzenden anthropogen überprägten Flächen. Bei den potenziell im Plangebiet vorkommenden (Tier-)Arten handelt es sich um weitverbreitete Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Für diese wird davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben nicht gegen naturschutzrechtliche Verbote verstoßen wird.

Es sind keine wertgebenden Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Der Baumbestand stellt ein Habitat für ungefährdete Vogelarten dar. Die Ackerfläche ist als Nahrungshabitat einzustufen.

Als artenschutzrechtliche Maßnahmen sind Festsetzungen zum Zeitpunkt von Bodeneingriffen und Baumfällungen erforderlich.

Weitere Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die zu weiteren Festsetzungen führen, werden nicht erwartet.

Teil B Begründung der einzelnen Festsetzungen

1 Planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet schließt sich an die bestehende Bebauung des südlichen Ortsrandes von Dammheim an. Hier findet sich überwiegend Wohnbebauung, sodass auch das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird.

Abweichend von den Vorgaben der Baunutzungsverordnung sind die „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig. Ferner sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Räume für freie Berufe unzulässig, da sie zu erheblichen städtebaulichen Konflikten im Zusammenhang mit der Neubebauung und der Nachbarschaft führen können. Dies soll die Verträglichkeit mit der angrenzenden bzw. umliegenden Bebauung sicherstellen. Räume für freie Berufe sollen im Ortskern von Dammheim realisiert werden, um zu einer Belebung des Ortskerns beizutragen. Daher ist diese Nutzung aufgrund der siedlungsstrukturellen Ortsrandlage des Plangebiets ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie maximale First- und Traufhöhen gesteuert.

Die festgesetzte GRZ von 0,3 unterschreitet den Orientierungswert der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um 0,1. Diese Unterschreitung ist aufgrund der relativ tiefen Baugrundstücke mit rd. 32m (ohne Grünstreifen) in Verbindung mit dem relativ engen Baufenster mit 12 m Tiefe und einer offenen Bauweise erforderlich, um eine Übereinstimmung zwischen Festsetzung und angestrebten Grundstücken zu erzielen. Eine GRZ von 0,4 würde bei einem 600 m² großen Bauplatz eine überbaubare Fläche von rd. 240 m² bedeuten. Dies würde wiederum bei einem maximal 12 m tiefen Gebäude ein rd. 20 m breites Gebäude bedeuten. Da die Grundstücke im städtebaulichen Rahmenplan nur zw. 18-19 m breit sind würde sich dies mit je 3 m Grenzabstand widersprechen. Daher ist eine maximale GRZ von 0,3 erforderlich, wobei auch diese GRZ in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen, Baugrenzen und der offenen Bauweise ggf. nicht maximal ausgenutzt werden kann.

Die Traufhöhe wurde mit maximal 5,50 Meter definiert, die Firsthöhe mit 10,50 Meter. Die gewählten Maximalwerte orientieren sich an der bestehenden Bebauung und ermöglichen eingeschossige Wohnhäuser mit einem ausgebauten Dachgeschoss.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplans wird mit einer Baulinie und Baugrenzen begrenzt (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO). Auf der Baulinie muss gebaut werden. Der Verlauf wurde so gewählt, dass die Gebäude straßenseitig 5,0 m bzw. im nördlichen Bereich 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt errichtet werden müssen. Der Grund hierfür ist der 4 m-Schutzstreifen zur Nassölleitung.

Die Baugrenze legt fest, wie weit gebaut werden darf. Die Baugrenze darf nicht überschritten werden. Die gewählte Baugrenze ermöglicht eine individuelle Bebauung.

Bauweise:

Aufgrund der in der Umgebung vorherrschenden Gebietstypik und der geplanten Einfamilienhausbebauung wurde die offene Bauweise gewählt (§22 Abs. 2 BauNVO). Dabei ist das Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser auszuführen.

Stellung baulicher Anlagen:

Um die vorherrschende Bauweise in der Alten Bahnhofstraße aufzunehmen sind die Gebäude traufständig zu errichten.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:

Um einen sicheren Verkehrsfluss zu gewährleisten, müssen Garagen mindestens 6,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Gehweg) zurückstehen. Hierdurch wird der zunehmenden Tendenz nach größeren bzw. längeren Fahrzeugen Rechnung getragen und negative Beeinträchtigungen des öffentlichen Gehwegraums vermieden.

Private Grünflächen, Erhaltung von Bäumen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind im Interesse eines gestalterisch attraktiven und durchgrünten Straßenraums zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die 6,0 m breite private Grünfläche am westlichen Plangebietsrand soll nicht nur zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in rund 9-12 m² großen Mulden dienen, sondern auch durch Strauch-, Hochstauden-Pflanzungen oder extensive Wiesennutzung eine gestaltete Abgrenzung zur offenen Landschaft bilden. Aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB dienen diese Flächen nicht dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Sie wurden deshalb gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung in ihrer Breite von 10 m auf 6 m an der Westseite und von 8 m auf 5 m an der Südseite zugunsten der Gartenflächen der Wohnbebauung reduziert.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art (z.B. Gartenhaus, Unterstand, Grillplatz, Pergola, Lagerfläche für Brennholz) nicht zulässig. Hierdurch soll eine naturnahe Entwicklung mit möglichst wenigen Eingriffen und Störungen ermöglicht werden. Hiervon ausgenommen ist die Möglichkeit einen maximal 1,0m hohen Erdwall zu realisieren; siehe Kapitel 6.1.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie als Wiese dienen der naturnahen Gestaltung der Grün- und Gartenflächen. Innerhalb der Grünfläche sollen die Bepflanzungen möglichst als Vogelnährgehölze und zur Bienenweide dienen.

Aufgrund der Erkenntnisse des Fachbeitrags Artenschutz sind verschiedene artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt. Diese dienen insbesondere der Sicherstellung, dass potentiell vorhandene Vogeleier/ -nester nicht zerstört, Jungvögel nicht gefährdet und Störungen während der Brutzeit gemindert oder ausgeschlossen werden.

In Teil D der textlichen Festsetzungen wird ergänzend auf verschiedene artenschutzrechtliche Aspekte hingewiesen, die nicht festgesetzt werden können.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Demnach kommt es aufgrund des Schallemissionen an der Westfassade nachts zu geringen Überschreitungen der Orientierungswerte. An den Nord-, Ost- und Südfassaden werden die Orientierungswerte am Tag sowie in der Nacht um bis zu 5 / 6 dB(A) überschritten.

Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt: Lärmpegelbereich III als Schalldämm-Maß der Außenbauteile und der Einbau von schallgedämmten Lüftern in den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

Der Bebauungsplan orientiert sich eng an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung. Deshalb sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 30° bis 45° mit ziegelroter bis rotbrauner Dacheindeckung zulässig.

Die Kombination von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachseite ist zur Vermeidung von negativen und ortsuntypischen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen. Die Summe der Breite aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte darf aus ebenfalls gestalterischen Gründen die Hälfte der zuzurechnenden Trauflänge nicht überschreiten.

Einfriedungen:

Die Festsetzungen sollen die Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit) gewährleisten und zu einer gestalterisch hochwertigen Vorgartenzone beitragen. Es sind bevorzugt naturnahe Materialien zu verwenden. Da die privaten Grünflächen möglichst naturnah genutzt werden sollen, sind diese hinsichtlich Einfriedungen dem Naturraum zuzuordnen und Einfriedungen erst am Übergang zur anthropogenen Nutzung (Gartenflächen) zugelassen. Dort sind zur Erzielung eines attraktiven Landschaftsbildes Mauern nur bis maximal 0,8 m Höhe zulässig. Höhere Mauern wären aus immissionsschutzfachlichen Gründen nicht wirksam, sodass dies keine höheren Mauern begründet.

Teil C Flächenbilanz

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan DH 6 ergibt sich für die einzelnen Flächennutzungen die nachfolgende Flächenbilanz:

Flächenbezeichnung	Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	5424	100
Baufläche	3962	73
Straßenverkehrsfläche	542	10
Private Grünfläche	920	17