

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan

„AH 6, Am Bittenweg“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

zur

Satzungsfassung



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

erstellt durch:



ISU

Hermine-Albers-Straße 3

54634 Bitburg

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann

M. Sc. Alina Steilen

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	4
2.	Ziel der Bebauungsplanaufstellung	4
3.	Vorbereitender Bauleitplan	5
4.	Verfahrensverlauf	5
5.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
5.1.	Berücksichtigung der Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	6
5.2.	Berücksichtigung der Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	9
6.	Berücksichtigung der Umweltbelange	10
7.	Fazit	14

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden.

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet „AH6, Am Bittenweg“ befindet sich westlich der Kernstadt, im Stadtdorf Landau-Arzheim. Insgesamt weist das Plangebiet eine Fläche von rund 1,8 ha auf und befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtdorfes. Die Fläche wird derzeit als Rebfläche sowie als Wiese zur Beweidung genutzt. Das Plangebiet schließt im Osten an die im Zusammenhang bebauten Ortbereiche an.

Die Stadt Landau unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung, die gegenwärtig nicht mehr im Bereich bestehender Baugebiete gedeckt werden kann.

Das Plangebiet ist im Rahmen der Baulandstrategie bzw. der Initiative „Landau baut Zukunft“ als Außenentwicklungspotential ermittelt worden und ist gleichzeitig Bestandteil der Wohnraumstrategie 2030. Gemäß Beschluss vom 04.04.2017 wurde die Entwicklung der Fläche in den ersten Entwicklungszeitraum von 2017-2021 aufgenommen, um zeitnah dringend benötigten Wohnraum in Landau bzw. den Stadtdörfern, wie zum Beispiel in Arzheim zu schaffen.

Das Planungsziel liegt somit in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer kompakten, den dörflichen Strukturen angepassten Bebauungstypologie in überwiegender Einzel- und Doppelhaus-bebauung zur Deckung des Wohnraumbedarfes.

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Das Plangebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer kompakten und den dörflichen Strukturen entsprechenden Bebauungstypologie entwickelt werden. Um eine geordnete Erschließung und städtebauliche Entwicklung der Fläche zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Wesentliche Ziele der Stadt bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- Schaffung eines attraktiven Wohngebietes in Ortsrandlage mit strukturierten Wohnformen in so verdichteter Bauweise, dass ca. 35 WE / ha Nettowohnbaufläche entstehen können.
- Realisierung einer flexiblen Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern, bei der die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt ist; dabei Einbeziehung von einem Mehrfamilienhaus, welches aber in der Höhe den umliegenden Gebäuden anzupassen ist.
- Sparsame Erschließungsflächen
- Einbeziehung von öffentlichen Grünflächen in das Entwicklungskonzept,
- Einhaltung ökologischer Anforderungsprofile,
- Zur Erreichung der Klimaziele des Klimaschutzkonzeptes und des Klimaanpassungskonzeptes als Selbstbindung des Rates und einer möglichst ausgeglichenen Wasserbilanz soll eine Begrünung der Dächer der Hauptgebäude auf mindestens 1/3 der Bauflächen umgesetzt werden. Die übrigen Bauflächen sollen den Bedürfnissen Arzheims entsprechend eine individuelle Dachlandschaft aufweisen können. Dabei sollen Grundvorgaben zu Gebäudehöhen, Dachneigungen, Baustoffen und Begrünungen für ein ausgewogenes Gestaltbild sorgen.

- Berücksichtigung der Anforderungen an eine "wassersensible Stadt", d. h. Erhalten des natürlichen Gleichgewichts des Wasserkreislaufs (Verdunstung/ Versickerung/ Oberflächenabfluss).

Um eine geordnete Erschließung und Entwicklung der Fläche sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

3. Vorbereitender Bauleitplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Landau ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „AH 6, Am Bittenweg“ als geplante Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Im Westen und Norden sind im Flächennutzungsplan Grünflächen als Dauerkleingärten dargestellt. Im Osten des Plangebiets weist der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen aus, während südlich der Fläche ein Regenrückhaltebecken dargestellt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan, mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß Baunutzungsverordnung, wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Änderungen, Ergänzungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich.

4. Verfahrensverlauf

Den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan fasste der Stadtrat der Stadt Landau in seiner Sitzung am 02.04.2019. Die Bekanntmachung erfolgte am 11.04.2019.

Im Anschluss hieran erfolgten die Erarbeitung eines Entwurfes sowie einer Begründung, die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einsehbar waren. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zunächst im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB beabsichtigt, im Laufe des Verfahrens jedoch nochmal dahingehend geändert, sodass nun das sogenannte Vollverfahren angewandt wurde.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand vom 05.01.2022 bis einschließlich 19.01.2022 statt. Ort und Datum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 16.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Von der Öffentlichkeit ging im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vier Stellungnahmen ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (inkl. der Nachbargemeinden) nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.12.2021 bis einschließlich 19.01.2022. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (inkl. der Nachbargemeinden) wurden insgesamt 32 Stellungnahmen vorgebracht.

Auf der Basis der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Entwurf für den Bebauungsplan „AH 6, Am Bittenweg“ erarbeitet. Gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf nachfolgend öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der erneute Aufstellungsbeschluss, welcher zu Änderung der Verfahrensart ins Vollverfahren notwendig wurde, wurde zusammen mit dem Entwurfs- und Offenlagebeschluss seitens des Stadtrates am 19.07.2022 gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 29.07.2022 bis einschließlich 29.08.2022. Ort und Datum der Offenlegung des Planentwurfs wurden am 21.07.2022 öffentlich bekanntgemacht. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden drei Stellungnahmen eingebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.07.2022 bis einschließlich 29.08.2022. Im Rahmen der Offenlage wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (inkl. der Nachbargemeinden) insgesamt 19 Stellungnahmen vorgebracht.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „AH 6, Am Bittenweg“ wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Landau in der Pfalz am 22.11.2022 gefasst. Der Bebauungsplan wurde am 22.12.2022 bekannt gemacht und tritt mit diesem Datum in Kraft.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ergangenen Anregungen wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und flossen unter Abwägung durch die Stadt Landau wie nachfolgend dargestellt in die Planung ein.

5.1. Berücksichtigung der Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Berücksichtigung der Belange nach § 3. Abs. 1 BauGB

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB 05.01.2022 bis einschließlich 19.01.2022 sind 4 Stellungnahmen eingegangen. Im Folgenden werden die vorgetragenen Anregungen, Stellungnahmen und Hinweise verkürzt zusammengefasst und inhaltlich gebündelt.

Artenschutz

Zwei der Einwender wiesen auf Vorkommen von verschiedenen geschützten Arten hin, welche vom Artenschutzgutachten nicht, oder angeblich falsch kartiert wurden. Die angestrebten artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden als nicht ausreichend angesehen. Es wurde insbesondere auf die vorhandenen Orchideen eingegangen.

Nach Rücksprache mit dem Umweltamt konnten die meisten Einwendungen als unbegründet angesehen werden. Einige Artensichtungen der Einwender konnten bestätigt werden. Der Umweltbericht wird zum besseren Verständnis gemäß einigen Anregungen redaktionell angepasst. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden insgesamt als ausreichend betrachtet. Die Einhaltung dieser Maßnahmen wird durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) gesichert. Sollte es im Rahmen des Monitorings durch die ÖBB ersichtlich werden, dass die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz des Orchideenvorkommens nicht ausreichen, sind diese nachzubessern. Der Schutz des Orchideenvorkommens während der Entwicklung des Bebauungsplans wird daher als ausreichend gesichert angesehen.

Bebauung/ umgebende Nutzung

Eine Anliegerin sieht in den Gebäudehöhen eine schlechte Integration in das städtebauliche Gefüge von Arzheim, da die Trauf- und Firsthöhen zu hoch seien und die Ähnlichkeit zu den Festsetzungen der anderen Neubaugebieten auf den Stadtdörfern zu groß sowie die Topografie zu wenig beachtet wurde. Zwei Anlieger sehen Probleme mit ihren angrenzenden Betrieben durch die neue Bebauung, sowie durch die direkte Nachbarschaft des Mehrfamilienhauses.

Es ist korrekt, dass die Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen der Neubaugebiete in den Stadtdörfern nahezu identisch sind. Dies resultiert aus der Tatsache, dass für die Neubaugebiete eine

gewisse Dichte notwendig ist, um die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich möglichst gering zu halten. Es ist daher notwendig, außer an den Randbereichen, eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zu ermöglichen. Das Mehrfamilienhaus ist ebenfalls an die Größen der Einzel- und Doppelhäuser angepasst und fügt sich daher harmonisch in das Wohngebiet ein.

Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft wird nicht gesehen. Der Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie ist in direkter Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet nicht störend, im Gegenteil, dieser ist innerhalb eines solchen sogar zulässig. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, dass durch die neuen Bewohner neue Kunden für die Gastronomie generiert werden könnten. Der angrenzende landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb ist auch nach Umsetzung der Planung voll an die von ihm bewirtschafteten Flächen angeschlossen. Sowohl der Wirtschaftsweg im Norden, als auch der nach Südwesten hin sind in Zukunft befahrbar. Da der Wein nach Auskunft des Eigentümers nicht selbst ausgebaut wird, sondern die Kellerarbeiten/die Abfüllung etc. anderenorts erfolgen, kann unter diesen Umständen davon ausgegangen werden, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf das westlich angrenzende Baugebiet zu erwarten sind. Um dennoch einerseits die Einwohner des Mehrfamilienhauses von den Aktivitäten des Landwirtes abzuschirmen und andererseits das Mehrfamilienhaus nicht zu nahe an das Wohnhaus des Landwirtes heranrücken zu lassen, wurde die östliche Baugrenze des Mehrfamilienhauses um 3 Meter nach Westen verschoben und eine Strauch- und Baumpflanzung in diesem Bereich festgesetzt.

Entwässerung

Eine Einwohnerin hat Bedenken geäußert, dass das Neubaugebiet die schon jetzt problematische Wassersituation in den „Staubgärten“ bei Starkregen noch verstärken wird und die Anrechnung des 100-jährigen Regenereignisses anstatt des angesetzten 50-jährigen gefordert.

Ein Eingriff in die Bodenstruktur findet durch die Erschließung und die Wohnbebauung zwangsläufig statt. Durch die Maßnahmen wird keine Zunahme der Versickerung gesehen. Die Problematik wird sich jedoch je nach Jahreszeit und Niederschlagsereignissen und Trocken-, bzw. Nassperioden immer wieder einstellen, dies ist unabhängig von der Bebauung im Gebiet, resultiert aus dem bestehenden Hang und den bestehenden Rückhaltebecken der Flur. Die Klimaveränderung mit möglicherweise verlängerten Trocken- und Nässeperioden, wie sie in letzter Zeit eher häufiger vorkommen begünstigen auch hier diese Schichtenabflüsse.

Die Jährlichkeit richtet sich nach dem Schutzniveau der Unterlieger und der Genehmigungsfähigkeit. Laut Vorgesprächen mit der SGD Süd ist die Jährlichkeit von 50 Jahren als ausreichend festgelegt worden. Üblich war bisher eine Jährlichkeit von 20 Jahren. Die hier angesetzten 50 Jahre sind bereits eine Erhöhung des Schutzniveaus. Gemäß dem mittlerweile vorliegenden entwässerungstechnischen Begleitplanes kann mit Einrechnung von Rigole und oberflächlichem Rückhaltevolumen über der Rigole auch das 100 jährliche Volumen im Regenrückhaltebecken zurückgehalten werden. Damit wäre hier ein nochmals höheres Schutzniveau erreicht als gefordert.

Erschließung

Es wurde von einem Einwender kritisiert, dass die Erschließung ausschließlich über die Prinz-Eugen-Straße erfolgt und nicht noch zusätzlich über die Schwarzkreuzstraße.

Die Möglichkeiten der Erschließung wurden in den letzten Jahren mehrfach geprüft, als Ergebnis zeigte sich nur die ausschließliche Anbindung über die Prinz-Eugen-Straße sowohl aus verkehrlicher, als auch aus wirtschaftlicher Sicht am geeignetsten.

Berücksichtigung der Belange nach § 4. Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.12.2021 bis einschließlich 19.01.2022. Es gingen insgesamt 32 Stellungnahmen ein. Von 32 eingegangenen Stellungnahmen beinhalten 11 Stellungnahmen weder Einwände noch sonstige Hinweise. Die übrigen 21 Stellungnahmen beinhalteten Hinweise und Anregungen, die es zu berücksichtigen galt.

Nachfolgend werden die vorgetragenen Anregungen, nach thematischen Schwerpunkten geordnet wiedergegeben und dargestellt, wie die Bebauungsplanunterlagen aufgrund der Stellungnahmen ergänzt wurden, bzw. wie die Anregungen und Hinweise Eingang in die städtebauliche Konzeption fanden.

Textliche Festsetzungen bezüglich Einfriedungen und zur Regenrückhaltung

Nach Anregung der unteren Bauordnungsbehörde wurden die textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass Einfriedungen, welche nicht entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen oder am Gebietsrand liegen bis zu 2 m hoch sein dürfen. So wird der Privatsphäre der Eigentümer in den Bereichen Rechnung getragen, in denen die Grundstücke aneinandergrenzen.

Nach Anregung des Entsorgungs- und Entwässerungsbetriebes der Stadt Landau (EWL) wurde die Festsetzung zur Regenrückhaltebecken dahingehend angepasst, dass die Formulierung zur Grünfläche ÖG3 um den Satz „die Fläche dient der Rückhaltung/Vorbehandlung von Niederschlagswasser und der inneren Durchgrünung“ ergänzt wurde.

Hinweise zu den Themen: Denkmalschutz, Kampfmittel, Baugrundgutachten und Bodenschutz

Die Hinweise für die nachfolgenden Ausführungsebene in Teil C der textlichen Festsetzungen wurden in mehreren Bereichen ergänzt, zudem wurden zwei neue Hinweise aufgenommen.

Nach Anregungen der Generaldirektion kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer wurden die Hinweise zum Denkmalschutz um Anmerkungen zur Meldepflicht der Baufirmen bei Funden ergänzt, sowie beim Thema Kleindenkmäler.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Denkmalpflege Mainz gab Hinweise zur Kampfmittelabsuche und die Kampfmittelstelle des Ordnungsamtes Landau gab Hinweise darüber, dass die Fläche nicht als Verdachtsfläche angesehen wird, aber als militärische Lagerfläche verwendet wurde. Besondere Maßnahmen sind aber nicht erforderlich. Der Hinweis zum Thema Kampfmittel wurde dementsprechend ergänzt.

Die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Landau verwies darauf, dass eine Sondenbegehung vor den Baumaßnahmen empfohlen wird, dies wurde ebenfalls als Hinweis übernommen.

Das Landesamt für Bergbau und Geologie verwies darauf, dass für die Einzelbauwerke projektbezogene Baugrundgutachten empfohlen werden. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in das Kapitel Bodenschutz aufgenommen. Weiterhin wurde nach Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau der Hinweis zum Bodenschutz um die einschlägigen Regelwerke redaktionell ergänzt.

Nach Hinweisen der SGD Süd, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurde der Hinweis zum Thema Bodenschutz redaktionell um Hinweise zu den Auffüllungen ergänzt.

Begründung zum Thema Entwässerung

Der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau verwies darauf, dass die Entwässerung, wie sie von der SGD Süd genehmigt wurde, derzeit wohl nicht umsetzbar ist und Alternativen geprüft werden. Die

Begründung im Kapitel 11.1 wird dahingehend angepasst, dass die Beschreibung der Niederschlagsentwässerung auf mögliche notwendige Alternativen hinweist.

Umweltbericht und die fehlende Wasserbilanz

Die SGD Süd, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz verwies in ihrer Stellungnahme auf die fehlende Wasserbilanz. Diese lag zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor. Mittlerweile wurde der entwässerungstechnische Begleitplan ausgearbeitet und die Wasserbilanz wurde in den Umweltbericht übernommen.

5.2. Berücksichtigung der Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Berücksichtigung der Belange nach § 3. Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage nach §3 Abs.2 BauGB vom 29.07.2022 bis einschließlich 29.08.2022 sind 3 Stellungnahmen eingegangen. Im Folgenden werden die vorgetragenen Anregungen, Stellungnahmen und Hinweise verkürzt zusammengefasst und inhaltlich gebündelt.

Orchideen

Einwender gaben erneut Hinweise zu vorkommenden Arten (Orchideen) auf einem benachbarten Wegestück und äußerten die Bitte, diese zu schützen.

Der Schutz des Grasweges ist bereits als Hinweis in den Festsetzungen vorhanden gewesen. Des Weiteren wird, wie schon zur Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung erläutert, eine ökologische Baubegleitung stattfinden, welche kontrolliert, dass die Baumaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die Orchideenbestände haben. Sollte es im Rahmen des Monitorings durch die ÖBB ersichtlich werden, dass die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz des Orchideenvorkommens nicht ausreichen, sind diese nachzubessern. Die Hinweise zum Thema Artenschutz in den textlichen Festsetzungen werden um einen Hinweis zur Baubegleitung ergänzt.

Starkregen/ Entwässerung

Einwender gaben an, dass die Ableitung des Wassers bei einem Überlaufen des Rückhaltebeckens oberirdisch über die Prinz-Eugen-Straße in den Altort keine sichere Lösung sei, da im Altort bereits jetzt nasse Kellerräume vorhanden sind und wichtige Zufahrtsstraßen geflutet würden.

Grundsätzlich ist es wie von den Einwendern angemerkt, dass die Notwasserwege über die Prinz-Eugen-Straße in Richtung Altort führen. Allerdings werden diese nicht wie von den Einwendern benannt in die Kellerräume fließen, sondern über die Sinkkästen in der Prinz-Eugen-Straße der Kanalisation zugeführt. Durch die neu hergestellte Kanalisation in der Prinz-Eugen-Straße ist der Kanal nunmehr deutlich leistungsfähiger. Weiterhin wird durch die Ableitung des Niederschlagswassers im Neubaugebiet zunächst ins Becken der Abfluss in Zukunft gedrosselt und bei Überlauf kontrollierter abfließen als bisher. Da das Becken zudem für ein 100-jähriges Regenereignis bemessen ist, wird eine solche Situation nur bei sehr extremen Regenfällen vorkommen. Insgesamt ist von einer Verbesserung der aktuellen Situation auszugehen. Es ergeben sich keine Anpassungen für die Planung.

Berücksichtigung der Belange nach § 4. Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.07.2022 bis einschließlich 29.08.2022. Es gingen insgesamt 19 Stellungnahmen ein. Von 19 eingegangenen Stellungnahmen beinhalten 8 Stellungnahmen weder Einwände noch sonstige Hinweise. Die übrigen 11 Stellungnahmen beinhalteten Hinweise und Anregungen, die es abzuwägen galt. Nachfolgend werden die vorgetragenen Anregungen, nach

thematischen Schwerpunkten geordnet wiedergegeben und dargestellt, wie die Bebauungsplanunterlagen aufgrund der Stellungnahmen ergänzt wurden, bzw. wie die Anregungen und Hinweise im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden.

Anregungen zur Ausgleichsmaßnahme M1: Umsiedlung der Traubenhyazinthe

Gemäß den Anregungen aus der Stellungnahme des Umweltamtes als Antwort auf die Stellungnahme des NABU wird der Umweltbericht bezüglich der Umsiedlung der Traubenhyazinthe ergänzt. Die Maßnahme wird nun ausführlicher beschrieben.

Nach den ergänzenden Anpassungen im Umweltbericht der Formulierungen zur Ausgleichsmaßnahme M1 werden die textlichen Festsetzungen dahingehend redaktionell angepasst.

Aufgrund der ergänzenden Anpassungen im Umweltbericht zur Ausgleichsmaßnahme M1 wurde die Begründung dahingehend redaktionell angepasst.

Hinweis zur Löschwasserversorgung

Nach Hinweisen der Feuerwehr Landau wurden die Hinweise in den textlichen Festsetzungen, um die genaueren Angaben der vorzuhaltenden Löschwassermenge ergänzt.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen sowie Ausführungen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Der Umweltbericht selbst stellt ein gesondertes Kapitel der Planbegründung dar.

Die landespflegerische Bewertung des Plangebietes erfolgte auf Grundlage von Begehungen des Plangebietes und der Auswertung von Luftbildern (Abfrage LANIS RLP) sowie der Abfrage einschlägiger Fachinformationssysteme.

Parallel zum Umweltbericht wurden zur Beurteilung der Planung aus Sicht des Artenschutzes im Fachbeitrag Artenschutz das Eintreten von möglichen Verbotstatbeständen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten abgeklärt. Die zentralen Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz sind in den Umweltbericht und den Bebauungsplan mit eingeflossen.

Auswirkungen auf naturschutzrechtliche sowie wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung geht eine Neuversiegelung des Bodens einher, da die Fläche des Plangebietes als Weinbergsfläche und als extensive Grünlandfläche genutzt wurde. Um die negativen Auswirkungen des Vorhabens möglichst gering zu halten, sind im Bebauungsplan zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Da die Eingriffe planintern nicht gänzlich ausgeglichen werden können, werden Ökokontoflächen dem Eingriff zugeordnet. Im Landauer Ökokonto stehen zwei Flurstücke in Arzheim zur Verfügung, auf denen um die Jahrtausendwende Streuobstbestände angelegt wurden. Die Flurstücksnummern 8705 und 8817 können als Ausgleich für die hier entstehenden Beeinträchtigungen herangezogen werden.

Weiterhin wurde eine Baugrundbeurteilung inklusive der Versickerungsversuche sowie ein Entwässerungskonzept sowie ein Grünordnungsplan aufgestellt, welche als Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung herangezogen wurde. Weitere Fachgutachten wurden im Zuge des Verfahrens nicht durchgeführt.

6.1. Grünordnungsplan

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Grünordnungsplanung seitens des Büros BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH im April 2022 erstellt. Die Grünordnungsplanung bildet die ökologische Grundlage für die Erstellung des Umweltberichtes und dient dazu die Veränderungen von Natur und Landschaft durch die beabsichtigte Planung zu vermeiden, vermindern oder zu kompensieren.

Aufgrund dessen wurde in einem ersten Schritt eine Biotoptypennutzungskartierung vorgenommen und somit eine Karte erstellt, die die Bestandssituation der Nutzungstypen des Plangebiets abbildet. Zudem wurde ein Grünordnungsplan für das Plangebiet erstellt, der die Planung mit den geplanten Nutzungstypen darstellt. Auf dieser Grundlage wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen sowie Vorschläge zu möglichen Festsetzungen notwendiger Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan vorgebracht. Im Grünordnungsplan werden somit die geplanten Maßnahmen und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Hinblick auf die geplanten Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

6.2. Artenschutz

Zum Bebauungsplan AH6 wurde ein Fachbeitrag Artenschutz seitens des Büros Wagemann erstellt. Das Gebiet wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potentialuntersuchung sowie des daran anschließenden artenschutzrechtlichen Gutachtens in den Jahren 2017, 2018 und 2019 mehrmals zwischen Juni und September durch eine fachkundige Person begangen. Anhand der Strukturabschätzung während der Potentialuntersuchung und den in Datenbanken verfügbaren Art nachweisen wurden folgende Artengruppen als potentiell planungsrelevant eingestuft und daher genauer betrachtet: Brutvögel, Reptilien (Mauer- und Zauneidechse), Säugetiere, Insekten, Flora (Orchideen, Geophyten). Die zentralen Erkenntnisse dieser Untersuchungen können dem Umweltbericht in Kapitel 1.2.3.1 entnommen werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Arten- und Biotopschutz wurde zunächst der Fachbeitrag Artenschutz durch das Büro Marco Wagemann aus Landau erarbeitet.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens hat ergeben, dass die Entwicklung eines Neubaugebietes im Untersuchungsgebiet Beeinträchtigungen von geschützten Arten zur Folge hat. Durch das Vorhaben gehen Flächen, auf denen die geschützte Übersehene Traubenhyazinthe (*Muscari neglectum*) vorkommt, verloren. Weiterhin gehen Flächen und Strukturen, die als Ruhestätten und/oder als Nahrungs- und Jagdhabitats für Vögel bzw. als Ruhestätten, Nahrungs- und Jagdhabitats sowie als mögliche Fortpflanzungsstätten für Kleinsäuger und Insekten genutzt werden, verloren.

Darüber hinaus muss mit einer erhöhten Beeinträchtigung angrenzender, ökologisch wertvoller Biotopstrukturen durch betriebsbedingte Wirkfaktoren (erhöhte Lärm- und Lichtemissionen sowie vermehrte Frequentierung) gerechnet werden. Dies betrifft alle festgestellten Artengruppen.

Vor diesem Hintergrund sind verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Auflagen bei der Bauausführung notwendig, um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu vermeiden. Insgesamt stellen die Auswirkungen des Vorhabens für die festgestellten geschützten Pflanzenarten sowie den besonders geschützten Hauhechel-Bläuling einen Eingriff dar, der ausgeglichen werden muss. Für die anderen Artengruppen konnten Vermeidungsmaßnahmen gefunden werden, die das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verhindert.

Im Umweltbericht wurden hierzu folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen vorgeschlagen, die auch im Bebauungsplan umgesetzt wurden:

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

LED-Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

Baufeldräumung

Rodungsarbeiten bzw. die Baufeldräumung sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Tag im Oktober bis zum letzten Tag im Februar unter Begleitung durch artenschutzrechtlich geschultes Personal zulässig. Habitatbäume sind rechtzeitig vor der Fällung auf eine Nutzung durch relevante Arten mittels Endoskopie zu kontrollieren, danach zu fällen oder die Höhlungen sind mit glatter Folie zu verschließen.

Als weitere Vermeidungsmaßnahmen wurden Festsetzungen zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sowie des Regenrückhaltebeckens getroffen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Umsiedlung der Übersehenen Traubenhyazinthe

Zum Ausgleich des Verlusts des Standortes der Übersehenen Traubenhyazinthe (*Muscari neglectum*) müssen deren Zwiebeln von den Flurstücksnummern 2832 bis 2834 umgesiedelt werden. Die Zwiebeln sollen vor der Baufeldräumung durch eine fachlich geeignete Person geborgen und auf einer geeigneten Fläche in der Weinbergsflur wieder ausgebracht werden.

Herstellung von extensiv gepflegten Blühstreifen oder Hochstaudenfluren:

Dies ist auf den Grünflächen ÖG1 und ÖG2 umzusetzen, indem der Unterwuchs als arten- und blütenreiche, extensive Wiese aus Regio-Saatgut (Ursprungsgebiet 9 „Oberrhein“) mit einem Kräuter-/Blumenanteil von mindestens 50 % angelegt, gepflegt und dauerhaft erhalten wird. Eine beispielhafte Saatgutzusammensetzung findet sich in Pflanzliste; die Saatgutmischung sollte vor allem Raupenfutter- und Nektarpflanzen für den Hauhechel-Bläuling enthalten.

Darüber hinaus wurde auf eine ökologische Baubegleitung hingewiesen, sodass während der Baumaßnahmen die Einhaltung der natur- und artenschutzfachlichen Vorschriften zu sichern sind.

6.3. Baugrundbeurteilung

Im Rahmen der umwelttechnischen Beurteilung wurde durch das Büro Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH eine Baugrunduntersuchung des Baugebietes AH6 zu dem Aufbau des Untergrundes untersucht und Hinweise zur Zusammensetzung und chemischen Einstufung der Böden erarbeitet. Ergänzend wurden Versickerungsversuche seitens des Büros Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH durchgeführt.

Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden bei zwei der Mischproben aus den tieferliegenden Lehmschichten der Prüfwert von Arsen für Kinderspielflächen gemäß Bundesbodenschutzverordnung mit 38mg/kg bzw. 33mg/kg überschritten. In einer dieser Proben wurde zudem auch der Prüfwert für Kinderspielflächen bei Nickel überschritten. Alle Werte liegen unter dem Prüfwert für Wohngebiete. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um geogen bedingt erhöhte Werte handelt, welche zudem erst in den unteren Schichten ab ca. 90 cm Tiefe vorkommen. Die Werte der oberflächennahen Lehme waren allesamt unauffällig.

Zu berücksichtigen sind diese Werte daher lediglich, wenn im Rahmen der Grundstücksherrichtung größere Abgrabungen vorgenommen werden und in diesen Bereichen tatsächlich Kinderspielflächen

angedacht sind. Hier sollten die Böden gemäß Bundesbodenschutzverordnung mit unbelastetem Material (ca. 30 cm) abgedeckt werden. Eine Beeinträchtigung für Nutzgärten ergibt sich hieraus nicht.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist von einer Gefährdung der Wirkungspfade nach BBodSchV aufgrund der vorliegenden Bodenuntersuchung nicht auszugehen. Schichtwasser wurde in Tiefen von 2,0 bis 4,95 m erkundet. Insbesondere nach Niederschlägen ist mit der Bildung von Schicht- und/oder Sickerwasser zu rechnen. Weiterhin kommt die Baugrundbeurteilung zu dem Ergebnis, dass die anstehenden oberflächennahen Decklehme und Lössse bis 0,8 m nur als gering durchlässig eingestuft werden und diese für Versickerungsanlagen ungeeignete Böden darstellen. Aufgrund ihrer zu geringen oberflächennahen Versickerungsfähigkeit wird diese nur in sehr flachen Becken empfohlen. Die Durchlässigkeit wurde als schwach bis sehr schwach durchlässig bewertet. Aufgrund dessen sind diese für eine Versickerung nach DWA-A 138 bzw. Leitfaden des Landes Rheinland-Pfalz nicht geeignet sind. Daher wird vorgesehen, die Retention in einem Mulden-Rigolen-System zentral durchzuführen.

6.4. Entwässerungskonzept

Seitens des Büros TeamBau – Ingenieurbüro für Bauwesen wurde im April 2022 ein entwässerungstechnischer Begleitplan in der Entwurfsfassung ausgearbeitet. Ziel des entwässerungstechnischen Begleitplans war es aufzuzeigen, wie das Gebiet entwässert werden kann und welche wasserwirtschaftlichen Möglichkeiten bestehen. Eine Variante wurde dahingehend vertieft und in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Nachfolgend wird auf die Entwässerungssituation näher eingegangen:

Das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke wird über den Hausanschluss in den Regenwasserkanal zum Regenrückhaltebecken geleitet. Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt, indem anhand von Versickerungsversuchen in den Bodenschichten von mehr als 80 cm Tiefe eine schlechte Versickerungsleistung der Böden nachgewiesen wurde. Da das Rückhaltebecken in den Tonschichten liegt, kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass das Rückhaltebecken zur Versickerung des Niederschlagswassers genutzt werden kann. Anfallendes Niederschlagswasser wird demzufolge aufgrund der vorliegenden Bodenbeschaffenheit und der Hanglage des Plangebiets im kompletten Plangebiet nicht versickert. Hiermit soll verhindert werden, dass durch eine Versickerung der Abfluss von Schichtenwasser auf den vorhandenen Bodenschichten begünstigt wird. Aufgrund dieser Voraussetzungen ist das Regenrückhaltebecken ausschließlich zur Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehen. Das Becken wird als Retentionsbecken mit darunterliegender Rigole und gedrosseltem Abfluss ausgelegt und ist für ein 50-jähriges Regenereignis bemessen, was in Absprache mit der SGD Süd als ausreichend festgelegt wurde. Gemäß dem entwässerungstechnischen Begleitplan kann mit Einrechnung von Rigole und oberflächlichem Rückhaltevolumen über der Rigole auch eine Rückhaltung für ein 100-jähriges Ereignis sichergestellt werden. Damit wird ein höheres Schutzniveau erreicht als gefordert.

Vom Regenrückhaltebecken aus wird das Niederschlagswasser an den bestehenden Regenwasserkanal in der Prinz-Eugen-Straße angeschlossen, von wo aus es in die Vorflut abgeleitet wird.

6.5. Immissionen

Die Existenz des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs östlich angrenzend an das Plangebiet wurde bei der Planung des Gebietes im Vorfeld mitberücksichtigt. Da es sich bei dem vorliegenden Betrieb um einen Nebenerwerbsbetrieb handelt und nach Rückfrage und Auskunft des Eigentümers davon ausgegangen wird, dass der Wein nicht selbst ausgebaut wird, sondern die Kellerarbeiten/die

Abfüllung etc. anderenorts erfolgen, kann unter diesen Umständen davon ausgegangen werden, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf das westlich angrenzende Baugebiet zu erwarten sind.

Die Lärmbelästigung des angrenzenden Betriebes wird unter den vorgenannten Voraussetzungen als zumutbar eingestuft. Daher müssen keine Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch umgesetzt werden. Mit weiteren immissionsschutzrechtlichen Problemen ist im Zuge der Realisierung des Baugebietes nicht zu rechnen.

7. Fazit

Die Realisierung der geplanten Bebauung trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in der Stadt Landau in der Pfalz bei, da durch das geschaffene Baurecht insgesamt ca. 44 Wohneinheiten entstehen können.

Die Stadt Landau hat im Rahmen der Bebauungsplanung die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich transparent dargestellt worden.