

Stadt Landau in der Pfalz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“

BEGRÜNDUNG

Entwurf



Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung – Stadtbauamt

Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Bearbeitung: Maximilian Render

Königstraße 21

76829 Landau in der Pfalz

Inhaltsübersicht

	Abbildungsübersicht	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1	Geltungsbereich und Umgebung	3
2	Planungsanlass und Planungsziel	5
2.1	Verfahrensart	5
2.2	Verfahrensablauf	5
3	Vorhabenbeschreibung	7
4	Rahmenbedingungen.....	7
4.1	Bauplanungsrechtliche Situation.....	7
4.2	Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	8
4.3	Raumordnerische und sonstige planerische Vorgaben.....	8
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm IV.....	9
4.3.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020.....	9
4.3.3	Flächennutzungsplan.....	10
4.3.4	Schutzgebiete.....	11
4.4	Umweltbezogene Vorgaben/Fachgutachten	12
5	Planerische Grundsätze und Festsetzungen	15
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
5.3	Verkehrliche und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung.....	20
5.4	Artenschutz	20
5.5	Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	21
5.6	Hinweise und Empfehlungen	22
5.7	Flächenbilanz	22
5.8	Abwägung.....	22
5.9	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
6	Planumsetzung.....	23
6.1	Ausgleichsmaßnahmen	23
6.2	Vertragliche Regelungen	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich; Stand: März 2019; unmaßstäblich.....	3
Abbildung 2: Luftbild; Stand: Mai 2018; unmaßstäblich	4
Abbildung 3: Bebauungsplan „F1 – Neuaufstellung II“	7
Abbildung 4: LEP IV - Zentrale Orte	9
Abbildung 5: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte).....	10
Abbildung 6: Flächennutzungsplan; Stand: 2018	11
Abbildung 7: Ausschnitt aus der Radonpotentialkarte; Landesamt für Geologie und Bergbau; Stand: Juli 2020.....	14
Abbildung 8: Flächenbilanz	22

1 Geltungsbereich und Umgebung

Der Geltungsbereich liegt im Nordosten der Stadt Landau in der Pfalz westlich des Horstrings und umfasst in der Flur 0 die Flurstücke 3980/4, 3980/6, 3980/8, 3983/4, 3983/6, 3986/4, 3986/6 in der Gemarkung Landau mit einer Größe von rund 5.100 m².

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück des Lebensmittelvollsortimenters und Getränkemarkts SBK compact Landau, das Grundstück eines Dachdeckerbetriebs sowie das Grundstück eines Autohändlers,
- im Westen durch das Grundstück eines ehemaligen Gärtnereibetriebs (ausschließlich),
- im Süden durch die Wohnbebauung in der Speyerbachstraße (ausschließlich) und
- im Osten durch die K 14 / Horstring und die daran angrenzende Wohnbebauung in der Lindenstraße (ausschließlich).

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (siehe Abbildung 1) sowie aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

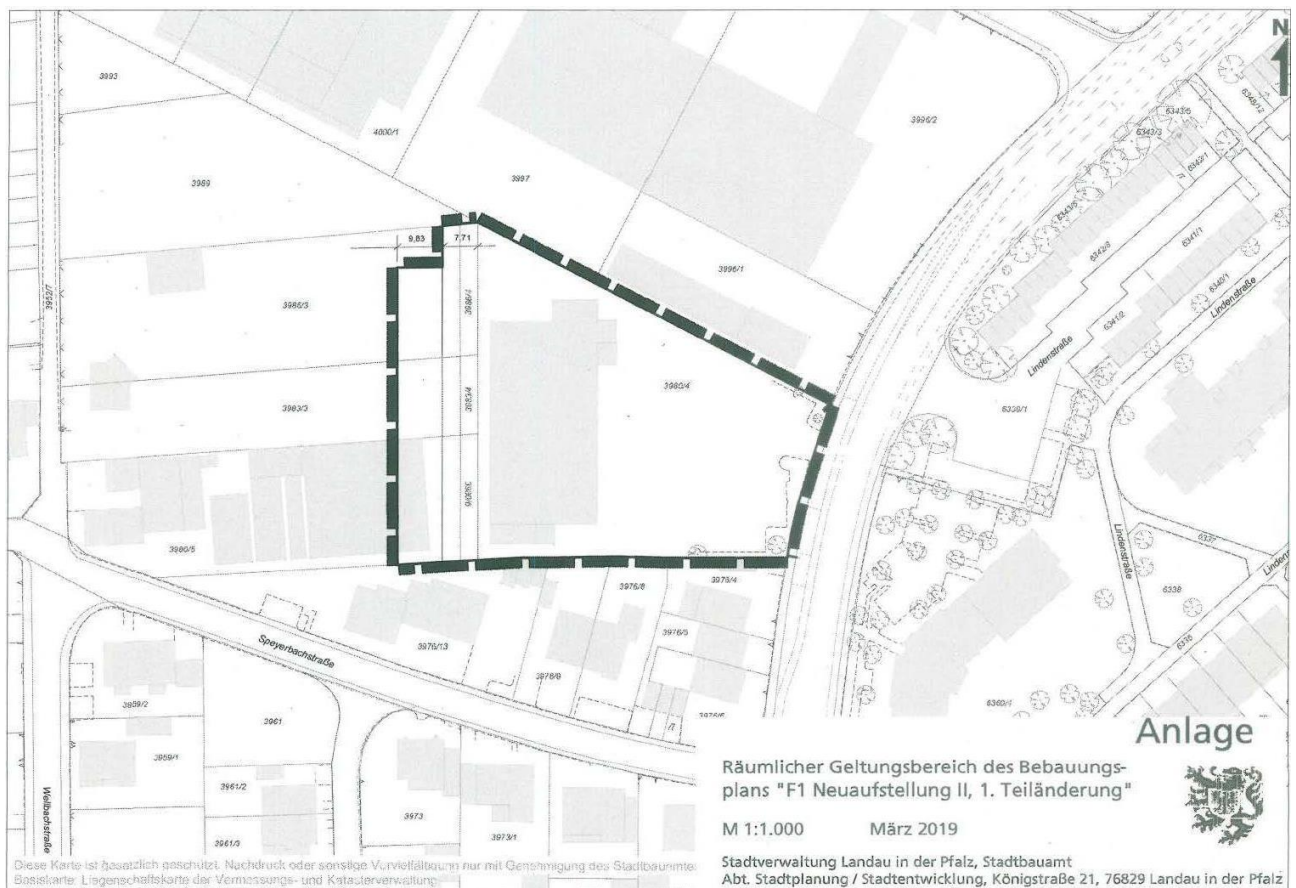


Abbildung 1: Geltungsbereich; Stand: März 2019; unmaßstäblich

Gemäß der Zweckbestimmung des Gebietes sind das Gebäude des Discount-Marktes, zugehörige Stellplätze sowie randliche Grünstreifen, zum Teil mit Baumbestand, vorhanden – vgl. die nachstehende Luftaufnahme (siehe Abbildung 2). Das einzige Gebäude präsentiert sich in kompakter Form mit angegliederten Funktionsräumen. Die eingeschossige Bauweise mit Satteldach folgt der typisierten Bauweise der Firma Netto Marken Discount.



Abbildung 2: Luftbild; Stand: Mai 2018; unmaßstäblich

Das Plangebiet wird im Westen und Norden von gewerblichen Nutzungen sowie im Osten und Süden von Wohnnutzungen begrenzt. Im Osten trennt die Kreisstraße K 14 das Plangebiet vom angrenzenden Wohngebiet.

Das Gelände erstreckt sich von der K 14 / Horstring weitgehend eben nach Westen. Das Plangebiet liegt auf etwa 139 m über NHN.

Die Entfernung des Plangebiets zu wesentlichen planrelevanten Strukturen liegt bei

- 1,3 km zum Hauptbahnhof der Stadt Landau in der Pfalz
- 1,5 km zum Stadtzentrum

Eine Teilfläche des Plangebiets gehörte bisher der benachbarten ehemaligen Gärtnerei.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Die Firma Netto Marken Discount beabsichtigt, ihren bestehenden Markt in der Stadt Landau in der Pfalz zu erweitern, um am Standort die aktuellen Entwicklungsstandards für Lebensmittelmärkte berücksichtigen zu können.

Das Planungsziel liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Neubauvorhabens.

2.1 Verfahrensart

Der vorliegende Bebauungsplan wird im klassischen 2-stufigen Verfahren aufgestellt, d. h. es ist sowohl eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als auch eine Offenlage vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren.

Durch den ausgeprägten Objektbezug wird das Vorhaben als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst gemäß § 12 Abs. 1 BauGB den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie den zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossenen Durchführungsvertrag.

2.2 Verfahrensablauf

- | | | | |
|------|--|------------|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | |
| 1.1. | Stadtrat | am | 21.05.2019 |
| 1.2. | Ortsübliche Bekanntmachung | am | 04.06.2019 |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | | |
| 2.1 | Mit Schreiben | vom | 15.11.2019 |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) | | |
| 3.1. | Ortsübliche Bekanntmachung | am | 14.11.2019 |
| 3.2. | Durchführung der Beteiligung | vom
bis | 22.11.2019
06.12.2019 |
| 4. | Entwurfs- und Offenlagebeschluss | | |
| 4.1. | Bauausschuss | am | |
| 5. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) | | |

5.1. Mit Schreiben vom

6. **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

6.1. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs am

6.2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auf die Dauer eines Monats vom bis

7. **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

7.1. Stadtrat am

8. **Ausfertigungsvermerk**

Der Bebauungsplan besteht aus den Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Landau in der Pfalz,
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

9. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

9.1 Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

9.2. Inkrafttreten des Bebauungsplanes am

3 Vorhabenbeschreibung

Die GHLD Geschäftshaus Landau Schaefer & Partner Grundstücks GbR beabsichtigt die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount, Horstring 18a in 76829 Landau in der Pfalz. Der vorhandene Markt soll abgerissen und durch den Neubau eines größeren und moderneren Marktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.150 m² ersetzt werden.

Das Plangebiet mit einer Grundstücksfläche von ca. 5.100 m² umfasst die Flurstücke 3980/4, 3980/6, 3980/8, 3983/4, 3983/6, 3986/4, 3986/6 der Gemarkung Landau. Die angrenzenden Grundstücke sind im Norden (Handel/Gewerbe), Süden (Wohnbebauung) und Westen (ehemalige Gärtnerei) bebaut. Im Osten grenzt die Kreisstraße K 14 „Horstring“ an das Plangebiet.

Der im Westen des Grundstücks vorgesehene Baukörper wird in eingeschossiger Bauweise ausgeführt. Die Nettogrundfläche des Gebäudes beträgt ca. 1.523 m². Das Gebäude hat im First eine Höhe von ca. 7,00 m über Gelände, die Traufhöhe beträgt ca. 6,00 m über Gelände. Das Flachdach wird mit einer Neigung von ca. 1,5° errichtet. Die Erschließung des Marktes für den Kunden- und Lieferverkehr erfolgt über die im Osten des Grundstücks angrenzende Straße „Horstring“. Die bestehende Stellplatzanlage wird auf insgesamt 68 Kundenstellplätze erweitert.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „F1 – Neuaufstellung II“ vor, der im Mai 2006 Rechtskraft erlangte. In diesem ist für das Plangebiet ein Gewerbegebiet dargestellt. Nach Norden und Westen sind Gewerbeflächen und Mischbauflächen dargestellt.



Abbildung 3: Bebauungsplan „F1 – Neuaufstellung II“

Das geplante Vorhaben kann nicht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „F1 – Neuaufstellung II“ entwickelt werden. Hintergrund davon ist, dass der bestehende Netto Marken Discount abgerissen und mit einer größeren Geschoßfläche neu errichtet werden soll. Mit einem Anstieg der Verkaufsfläche von 695 m² auf ca. 1.150 m² steigt die Geschoßfläche des Marktes auf 1.644 m² an und überschreitet damit die Grenze zur Großflächigkeit. Zur Realisierung des Vorhabens muss daher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen werden.

Die Abgrenzung des Sondergebiets ist nicht identisch mit derjenigen der bisherigen Gewerbegebietsfläche. Für die geplante Erweiterung des Netto-Marktes nach Westen wurde eine Teilfläche der angrenzenden Mischgebietsfläche erworben. Daher wird in der vorliegenden Teiländerung die Baugrenze des Mischgebiets entsprechend nach Westen versetzt.

Die übrigen Flächen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind von der Teiländerung nicht betroffen.

4.2 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die im Plangebiet liegenden Parzellen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

4.3 Raumordnerische und sonstige planerische Vorgaben

Die kommunale Bauleitplanung muss bei der Planung die Vorgaben und Ziele der übergeordneten Planungsebenen berücksichtigen. Auf Landesebene sind diese Ziele im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) vom 24.11.2008 verankert, auf der regionalen Ebene im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014. Darüber hinaus sind bestehende und geplante überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

Die Stadt Landau in der Pfalz hat gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesen Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen, d.h. der Bebauungsplan hat die Ziele zu konkretisieren und auszuformen; eine Überwindung oder ein Entgegenstehen ist nicht möglich.

Ziele der Landesplanung sind verbindliche Vorgaben, an welche sich dieser Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 ROG anzupassen hat. Eine Verfeinerung und Ausdifferenzierung der Ziele der Raumordnung ist zwar möglich, ihre Überwindung im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB allerdings nicht. In der Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als öffentlicher Belang zu berücksichtigen, wenn sie inhaltlich hinreichend konkretisiert sind und bereits zu erwarten ist, dass sie sich zu einer verbindlichen, den Wirksamkeitsanforderungen genügenden Zielfestsetzung verfestigen.

Grundsätze der Landesplanung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung eines Raumes als Vorgaben für die Ermessens- und Abwägungsentscheidungen. Grundsätze sind im Sinne einer Abwägungsdirektive zu berücksichtigen und daher einer nachvollziehbar begründeten Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich.

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.



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.

Die zu berücksichtigenden Ziele zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben waren projektbezogen Gegenstand einer ‚Städtebaulichen Wirkungsanalyse‘. Diese hat ergeben, dass das Vorhaben den Zielen entspricht.

Ergebnis: Dieser Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 (Stand: 15. Dez. 2014) 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 - Gernersheim - (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. Westlich des Plangebietes ist eine überregionale Schienenverbindung dargestellt.

Die zu berücksichtigenden Ziele zu Einzelhandelsgroßprojekten waren projektbezogen Gegenstand einer ‚Städtebaulichen Wirkungsanalyse‘. Diese hat ergeben, dass das Vorhaben den Zielen entspricht.

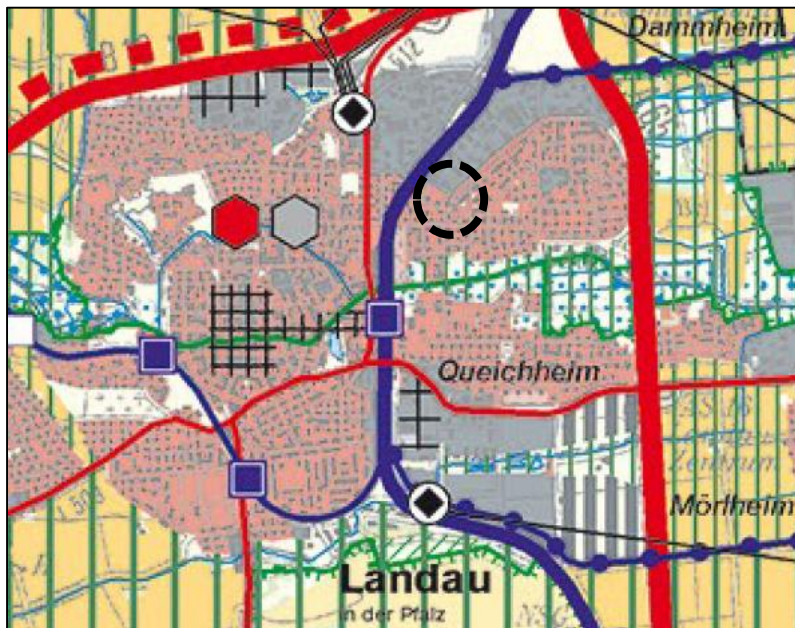


Abbildung 5: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Raumnutzungskarte)

Ergebnis: Dieser Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.3.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da der aktuelle ‚Flächennutzungsplan 2010‘ der Stadt Landau in der Pfalz das Plangebiet als ‚gewerbliche Baufläche‘ darstellt, kann der Bebauungsplan für das geplante Sondergebiet ‚Nahversorgung‘ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das Plangebiet liegt in einem Schutzgebiet für die Grundwassergewinnung.

Da der Bebauungsplan für das geplante Sondergebiet ‚Nahversorgung‘ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, sollen die Darstellungen für die Plangebietsfläche in einem Änderungsverfahren von ‚Gewerbliche Baufläche‘ in ‚Sondergebiet‘ mit der näheren Zweckbestimmung ‚Nahversorgung‘ geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Mit seinen Festsetzungen wird der Bebauungsplan die Darstellungen und Vorgaben des Flächennutzungsplans aufgreifen und im Ergebnis aus diesem entwickelt sein (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Die dringlichen Gründe einer Änderung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB liegen insbesondere in der Notwendigkeit, den bestehenden Bebauungsplan in Hinblick auf die Veränderungsabsichten der Firma Netto Marken Discount, die von der Stadt mitgetragen werden, zeitnah fortzuschreiben. Da die bisherige Nutzung fortgeführt wird, sind städtebauliche Fehlentwicklungen nicht zu befürchten.



Abbildung 6: Flächennutzungsplan; Stand: 2018

Ergebnis:

Dieser Bebauungsplan kann nicht aus den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan 2010 wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert und der Bebauungsplan wird im Ergebnis aus diesem entwickelt sein.

4.3.4 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener

- Bau-, Bodendenkmäler, beweglicher Kulturdenkmäler oder Denkmalzonen i. S. d. DSchG,
- Besonders geschützter Biotope i. S. d. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG,
- Biosphärenreservate i. S. d. § 25 BNatSchG,
- Geschützte Landschaftsbestandteile i. S. d. § 29 BNatSchG i. V. m. § 14 LNatSchG,
- Grabungsschutzgebiete i. S. d. § 22 DSchG,
- Heilquellenschutzgebiete i. S. d. § 53 WHG,
- Hochwasserentstehungsgebiete i. S. d. § 78d Absatz 1 WHG,
- Landschaftsschutzgebiete i. S. d. § 26 BNatSchG,
- Nationalparke i. S. d. § 24 BNatSchG,
- Natura 2000-Gebiete i. S. d. § 32 BNatSchG,
- Naturdenkmale i. S. d. § 28 Abs. 1 BNatSchG,

- Naturparke i. S. d. § 27 BNatSchG,
- Naturschutzgebiete i. S. d. § 23 BNatSchG,
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78b Absatz 1 WHG,
- städtischer Satzungen (z. B. Sanierungsgebiet, Gestaltungssatzung),
- Überschwemmungsgebiete i. S. d. § 76 Absatz 2 WHG.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Landau, Horstwiese“ und grenzt an die Schutzzone III des benachbarten Trinkwasserschutzgebiets „WSG Dreihof, Offenbacher Wald“ (vgl. § 51 WHG i. V. m. § 54 LWG).

Es grenzt kein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet an den Geltungsbereich an, und die erkennbaren Auswirkungen des geplanten Vorhabens begrenzen sich auf das Plangebiet, sodass Beeinträchtigungen plangebietsexterner bzw. entfernter Schutzgebiete ausgeschlossen werden können.

4.4 Umweltbezogene Vorgaben/Fachgutachten

Hinsichtlich verschiedener Fachthemen waren absehbar Gutachten zu erstellen. Dies waren insbesondere ein Schallgutachten und eine artenschutzrechtliche Prüfung. Darüber hinaus wurden ein Entwässerungskonzept und ein Baugrundgutachten erstellt.

Die Gutachten liegen vor und wurden in den Planungen entsprechend berücksichtigt.

4.4.1 Schutzgüter Mensch, Klima und Landschaftsbild

Die Nutzung im Plangebiet entspricht im Hinblick auf zu erwartende Störungen der bereits zulässigen Misch- bzw. Gewerbegebietsnutzung. Insofern wird nicht davon ausgegangen, dass Emissionen entstehen, die im bestehenden Gewerbe- und Mischgebiet in Art und Intensität nicht ebenfalls grundsätzlich zulässig wären. Zur Ermittlung der künftigen Lärm- und Schallimmissionsbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ durchgeführt. Das Ergebnis des Gutachtens wird im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Aus Gründen des zukunftsorientierten Klimaschutzes in der Stadt Landau muss die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters im Gebiet unter Wahrung der stadtklimatischen Eingriffsminimierung erfolgen. Daher wurden bei der Planung Aspekte zur Reduzierung der Hitzebelastung zum Schutz der menschlichen Gesundheit berücksichtigt. Mit Hilfe von Begrünungsmaßnahmen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen, insbesondere in Form von Gehölzpflanzungen im Bereich der Stellplätze sowie im direkten Umfeld des Gebäudes, kann der Aufheizung und Überwärmung des Gebietes entgegengewirkt werden. Zudem soll das neue Gebäude teils mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Auch dieser kommt eine ausgleichende Wirkung gegenüber der Aufheizung des Gebietes zu.

Mit dem Neubau und der Umgestaltung des Parkplatzes kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Da das neue Erscheinungsbild aber weitgehend dem Bestand entspricht, wird sich die Veränderung voraussichtlich nicht nachteilig auf das Schutzgut auswirken.

¹ ACCON Köln GmbH: Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschemissionen des geplanten Nahversorgungsmarktes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „F 1 Neuaufstellung II, 1. Teiländerung“ in Landau in der Pfalz, Köln, August 2020

4.4.2 Schutzgüter Artenschutz und Biotope

Für den Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung² beauftragt. Aufgrund der Vornutzung des Plangebiets mit wenigen potenziellen Lebensräumen sind die zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Artenschutz als insgesamt gering einzustufen. Außerdem ist anzunehmen, dass in der Umgebung ausreichend Lebensräume bestehen bleiben, auf die ausgewichen werden kann. Im Zuge der Neugestaltung des Geländes werden aber auch neue Lebensräume entstehen.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens werden im Bereich der nicht überbaubaren und auch tatsächlich nicht bebauten Flächen vergleichbare Strukturen wieder neu entstehen. Es sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan vorgesehen. Darüber hinaus wird der zentrale Teil des neuen Gebäudes mit einer extensiven Dachbegrünung versehen, die neben ihren positiven Wirkungen für Klimaschutz (Temperaturregulierung) und Regenwasserrückhaltung auch als Biotopstruktur Lebensraumfunktionen für Tier- und Pflanzenarten übernehmen wird. Gegenüber unbegrüntem Dächern sind begrünte Dächer daher ökologisch höherwertig einzustufen.

4.4.3 Schutzgüter Boden, Geologie und Wasser

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Baugrundgutachten³ erstellt. Gemäß dem Gutachten ergaben sich organoleptisch keine Hinweise auf mögliche gravierende Belastungen der aufgefüllten Böden. Da für das Plangebiet nach Auskunft der Stadt Landau ein allgemeiner Kampfmittelverdacht bestand, wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung eine Untersuchung mittels Georadar durchgeführt. Hierbei wurden keine Hinweise auf Kampfmittel gefunden. Aufgrund der Vornutzung des Plangebiets ist von deutlich veränderten Bodenverhältnissen auszugehen, sodass die zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden als insgesamt gering eingestuft werden können.

Gemäß der Radonprognosekarte des Landes Rheinland-Pfalz ist im gesamten Stadtgebiet der Stadt Landau mit einem erhöhten Radonpotenzial (40 bis 100 kBq / m³ - zweitniedrigste Stufe von vier Belastungskategorien) zu rechnen. Genaue Daten zum Radongehalt in der Bodenluft liegen für das Plangebiet bislang nicht vor. Da die Radonkonzentration je nach Untergrundbeschaffenheit lokal stark schwanken kann, wird Bauherren dringend empfohlen, grundstücks- und vorhabenbezogen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Ein ausreichender Schutz gegenüber Radonbelastungen kann durch Schutzmaßnahmen beim Bauen erreicht werden. Entsprechende Hinweise zur radongeschützten Bauweise wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

² L.A.U.B. – Ingenieurgesellschaft mbH: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG, Neubau eines Nahversorgungsmarktes im Horstring 18a Landau, Kaiserslautern, September 2020

³ RSK Alenco GmbH: Baugrundgutachten, Neubau Lebensmittelmarkt Horstring, Landau, Kandel, Juni 2019

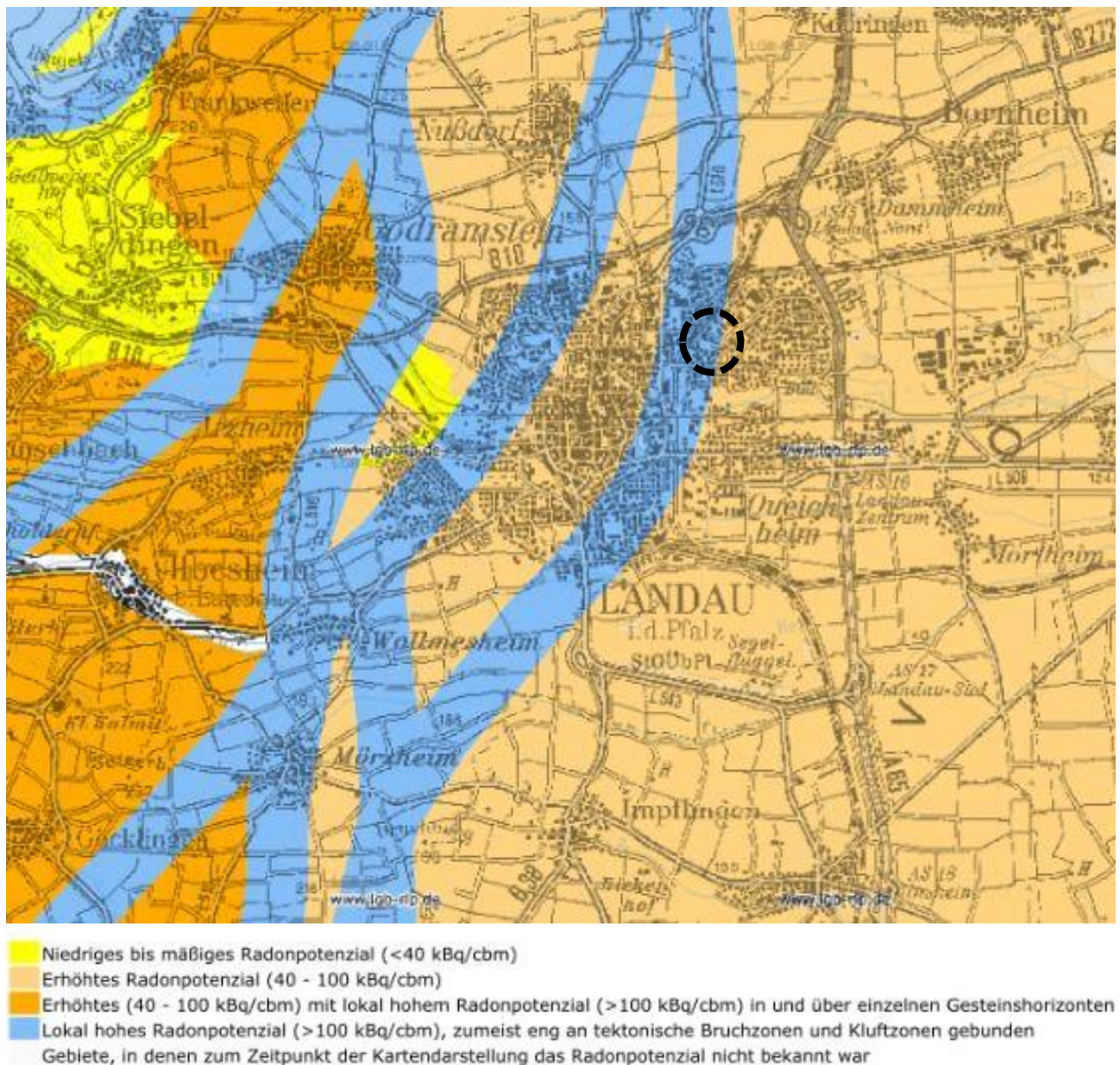


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Radonpotentialkarte; Landesamt für Geologie und Bergbau; entnommen im Juli 2020

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu klären. Das Grundstück im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist über den Mischwasserkanal am Kanalnetz des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebs Landau (EWL) angeschlossen. Zur Klärung der Entwässerung wurde ein Entwässerungskonzept⁴ erstellt und mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

⁴ Ingenieurbüro Ennenbach: Erläuterung zur geplanten Grundstücksentwässerung zum Neubau eines Nahversorgungsfachmarktes in Landau „Horstring 18a“, Lohmar-Wahlscheid, April 2020

5 Planerische Grundsätze und Festsetzungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 4 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch den in der Planzeichnung festgesetzten Bereich gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgung‘ definiert. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen und der angestrebten Zielsetzung für dieses Plangebiet.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel, dessen Kernsortiment im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel liegt. An dem Standort ist ein Ersatzbau des bestehenden Lebensmittel-Discounters geplant.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird auf die vom Vorhabenträger beabsichtigte Größe von 1.150 m² begrenzt. In der eigens zum Projekt erstellten Verträglichkeitsuntersuchung zum beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt⁵ wurde die Kompatibilität zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² festgestellt.

Innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m² kann neben dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb noch ein Backshop mit Café errichtet werden. Die größenmäßige Aufteilung zwischen dem Einzelhandelsbetrieb und dem Backshop ist nicht vorgegeben. Wesentlich ist, dass die vorgesehenen 1.150 m² Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten werden.

Wesentlich für den Backshop ist, dass es sich hierbei um einen ausgegliederten Einzelhandelsbetrieb im Sinne einer Bäckereiverkaufsstelle handelt. Da der Backshop mit dem Charakter eines Gastronomiebetriebs geführt werden soll, darf er nicht nur über eine Verkaufstheke und die erforderlichen Nebenräume und -einrichtungen, sondern auch über Sitzgelegenheiten verfügen.

Es sind zudem keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungslagen zu erwarten. Der Bebauungsplan gibt eine aus der Untersuchung abgeleitete Sortimentsstruktur vor, die Randsortimente werden auf den üblichen Wert von 10 % beschränkt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Diese Auswahl der Festlegung ermöglicht einerseits die üblichen Bauformen des Einzelhandels und sorgt andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper und überhöhter Ansichten.

⁵ Junker und Kruse: Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto Marken Discount am Horstring 18a in der Stadt Landau in der Pfalz, Dortmund 2019

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist, neben Festsetzungen zur Art der Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen, ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element und zwingende Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB.

Grundflächenzahl

Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Im gesamten Geltungsbereich wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgelegt. Mit dieser Regelung kann unter Würdigung der Vornutzung und der beengten Bestandssituation die geplante Erweiterung inklusive der geplanten Stellplatzumstrukturierung vorgenommen werden.

Das Erreichen der Kappungsgrenze zu diesem Zweck wird am vorliegenden Standort als vertretbar angesehen. Es handelt sich um einen innerörtlichen, bereits heute fast vollständig versiegelten Standort. Besondere Funktionen des Plangebiets für die Umwelt bestehen nicht, so dass auch zukünftig nicht von einer Verschlechterung auszugehen ist. Das mit der vorliegenden Planung verfolgte Ziel, nämlich die Aufrechterhaltung und Verbesserung der Nahversorgung, ist von großer Bedeutung für die Stadt und insbesondere für die ansässige Bevölkerung.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung wird mit der Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe begrenzt. Nach den als verfestigt anzusehenden Geländeverhältnissen leitet sich daraus eine Gebäudehöhe von rund 7,50 m ab. Sie orientiert sich am heutigen Bestand und den vorliegenden Plänen für den Neubau. Dadurch ergeben sich gegenüber dem derzeitigen Zustand keine wesentlichen Änderungen. Spannungen sind, auch angesichts der eingeschossigen Bebauung mit flach geneigtem Dach, nicht zu erwarten.

Bauweise

Aufgrund der in der Umgebung vorherrschenden Gebietstypik und der geplanten Bauform ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Bauweise trägt zum Schutz des bestehenden Ortsbilda und zur Minimierung von Nachbarschaftskonflikten bei.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Hierdurch sind – mit Ausnahme der untergeordneten Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO – bauliche Vorhaben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauplanungsrechtlich unzulässig. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, jedoch zurückbleiben.

Darüber hinaus wird durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen der Bodenschutzklausel i. S. d. § 1a Abs. 2 BauGB, das heißt dem umweltgerechten, sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, Rechnung getragen. Des Weiteren werden städtebauliche und funktionale Akzente gesetzt, der Nachbarschutz berücksichtigt und eine attraktive städtebauliche Raumwirkung und Raumgliederung erreicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich durch die Lage der Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster werden dabei bewusst restriktiv dimensioniert, da einerseits die Platzverhältnisse beengt und nicht beliebig veränderbar sind, auf dem Grundstück bereits Festlegungen wie die vorhandenen Stellplätze bestehen und durch ein Mindestmaß an Begrünung die konfliktarme Einpassung des Vorhabens in die Umgebung ermöglicht werden soll. Andererseits ist die Bauaufgabe auf eine bestimmte Größe festgelegt, um das Planungsziel der Errichtung eines Discounter-Marktes auf ein zeitgemäßes Angebotsniveau umzusetzen.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze dient der Vermeidung der Behinderung des Verkehrsflusses durch in den öffentlichen Straßenraum ragende Kraftfahrzeugteile. Für das Vorhaben ist bereits festgelegt wo die Stellplätze angelegt werden sollen und wie durch ein Mindestmaß an Begrünung die konfliktarme Einpassung des Vorhabens in die Umgebung ermöglicht wird. Daher sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubt. Damit ist ein ausreichender Spielraum für die Anordnung der genannten Anlagen gewährleistet.

Auch sonstige Nebenanlagen, wie der Mülllagerplatz, die Fahrradabstellflächen, die Einkaufswagen-Sammelbox und eine Trafostation sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt. Um einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung der genannten Anlagen zu gewährleisten, sind hierfür keine Flächen ausgewiesen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ein Ziel der Stadt Landau in der Pfalz bei der Neuausweisung und Nutzungsänderung von Bauflächen ist die Vermeidung und Minimierung von Niederschlagswasser-Abflüssen und von Schäden im Sinne der Überflutungsvorsorge. Dieser Bebauungsplan ist Ausdruck einer wassersensiblen Stadtplanung, die durch verschiedene Festsetzungen umgesetzt wird. Dies umfasst beispielsweise folgende Maßnahmen:

- Ausgleich versiegelter Flächen (z. B. durch Anlage von Versickerungsmulden),
- Sicherung von Grünflächen und Freiräumen zur Retention,
- Erhöhung der Grundwasserneubildung und Verdunstung durch Niederschlagswasserbewirtschaftung und Niederschlagsrückhaltung (z. B. durch Mulden, Gründächer, Drosseln)

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde, aufgrund der direkten Nachbarschaft des Plangebiets zu bestehenden Wohnnutzungen, eine schalltechnische Untersuchung⁶ zur Beurteilung der Geräuschimmissionen des geplanten Nahversorgungsmarktes durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchung sollte „der Nachweis geführt werden, dass die geplante Betriebsweise zu keinen Überschreitungen der maßgebenden Richtwerte gemäß der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionspunkten führt.“

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „F 1 – Neuaufstellung II“ wurde eine Emissionskontingentierung erarbeitet, die gezeigt hat, „dass der genehmigte Betrieb des Netto-Marktes bereits zu einem Beurteilungspegel führt, der oberhalb des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete liegt.“⁷ Somit besteht im Plangebiet bereits seit längerer Zeit eine Gemengelagesituation. Den Berechnungsergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass der geplante Ausbauzustand des Netto-Marktes an den meisten Immissionsorten geringere Beurteilungspegel als in der Bestandssituation erreicht. Die maximalen Beurteilungspegel liegen bei 57 dB(A).

Zur weiteren Minimierung der Geräuschimmissionen ist die Errichtung einer massiven Einfriedung mit einer Höhe von 2 m, einer Länge von ca. 51,5 m und einem Material mit einem Schalldämm-Maß von $R = 20$ dB festgesetzt. Hiermit kann immerhin eine Teilabschirmung des Parkplatzes erreicht werden, die zu einem maximalen Beurteilungspegel von 56 dB(A) führt. Für eine zusätzliche Minimierung der Geräuschimmissionen sind die Fahrgassen des Parkplatzes zu asphaltieren und die Lüftungsanlage ist an der Zu- und Abluftquelle mit Schalldämpfern auszurüsten. Ziel ist es, dass die Ansaug- und Ausblasöffnung jeweils einen Schallleistungspegel von maximal $L_W = 77$ dB(A) aufweist.

Gemäß dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme ist außerdem im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr auf eine Anlieferung zu verzichten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Für den Bauherrn sind Anpflanzverpflichtungen formuliert. Die Begrünungen und Bepflanzungen der Grundstücksflächen dienen der Eingriffsminimierung. Die Pflanzungen tragen darüber hinaus zur optischen Aufwertung sowie der gestalterischen Gliederung des Gebietes bei. Positive klimatische Effekte (Temperaturregulierung, klimatische Ausgleichsfunktion) sind ebenfalls damit verbunden. Sie können zugleich dazu beitragen, auch das Entstehen weiterer Belastungen durch Staub, Abgase etc. zu mindern.

Für eine möglichst umfassende Begrünung und als Ausgleich für die verlorengehenden bisher unversiegelten und bepflanzten Bereiche des Plangebiets ist festgelegt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 75 % zu begrünen sind.

Als Ersatz für verlorengehende Nistplätze von Gebüschbrütern wie Mönchsgrasmücke und Zilpzalp sowie zur Ausgestaltung eines Gebietsrandes ist nördlich, westlich und südlich des Baufensters eine Anpflanzfläche vorgesehen. Die hierfür notwendige hohe Pflanzdichte wird

⁶ ACCON Köln GmbH: Schalltechnische Untersuchung ...

⁷ ACCON Köln GmbH: Schalltechnische Untersuchung ..., S. 28

durch eine Bepflanzung mit mindestens neun Bäumen und mit einer Strauchpflanzung auf mindestens 70% der Fläche erreicht.

Auch mit der Dachbegrünung können negative Wirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter Wasser (Rückhaltung, verzögerter Oberflächenabfluss) und Klima (klimatische Ausgleichsfunktion) gemindert werden. Dies kann eine höhere Verdunstung, einen Abfluss und bei entsprechender Ausführung der Rückhaltung von Oberflächenwasser dienen. Bei der Auswahl der Pflanzen ist zu beachten, dass aufgrund der sich sonst entwickelnden Artenarmut eine reine Sedumpflanzung nicht zulässig ist.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO gesteuert, um ein attraktives Siedlungs- und Landschaftsbild sicherzustellen und negative gestalterische Beeinträchtigungen umliegender Gebäude zu vermeiden.

Zur Veranschaulichung der Festsetzungen für die Grundstückseigentümer und Bauherren werden nachfolgend den Erläuterungen im weiteren Verfahren teilweise Beispielfotos beigelegt.

Bestimmungen zu Dachform und Dachneigung

Unter Berücksichtigung einer für den geplanten Lebensmittelmarkt funktionierenden Gestaltung werden im Plangebiet Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 3° zugelassen. Damit wird nicht nur den Belangen des Marktbetreibers Rechnung getragen, sondern auch eine vertretbare Einfügung in das städtebauliche Umfeld erreicht.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Anzahl der Werbeanlagen und Firmenlogos ist auf maximal fünf beschränkt. Zusätzlich sind innerbetriebliche Wegweiser zulässig.⁸ Art, Größe, Lage, Anordnung, Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen. Die Gesamtlänge aller Werbetafeln darf maximal die Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade, höchstens jedoch 5 m betragen.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen berücksichtigen das Bedürfnis des Anbieters, sich zu präsentieren, und verhindern gleichzeitig ein Übermaß an Werbeanlagen. Mit den gewählten Festsetzungen zum Standort, der Anzahl sowie der Dimensionierung von Werbeanlagen wird die Errichtung großflächiger Werbeanlagen so gesteuert, dass das Stadtbild unter Berücksichtigung der Interessen des Werbetreibenden erhalten und weiterentwickelt wird. Aufgrund des anzuerkennenden Präsentationsbedürfnisses eines Lebensmittelmarktes wurden die Regelungen an dieser Stelle nicht zu eng bemessen. Gleichzeitig wird auf Regelungen Bezug genommen, die in der Stadt Landau in der Pfalz für vergleichbare Situationen angewendet werden.

⁸ Hinweis: z. B. Zufahrt, Anlieferung etc.

5.3 Verkehrliche und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets an die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen erfolgt über die K 34 / Horstring. Die innere Erschließung erfolgt über den an die K 34 angebundenen Parkplatz mit 68 Stellplätzen für PKW und einigen Fahrradstellplätzen. Die Anlieferung erfolgt auch über die Parkplatzfläche.

Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau. Im nördlichen Teil des Plangebiets sind zentrale Sammeleinrichtungen für Müll- und Wertstoffcontainer geplant. Auf die grundsätzlichen Rahmenbedingungen des Abfallwirtschaftskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz wird verwiesen.

Entwässerung

Zur Klärung der Entwässerung wurde ein Entwässerungskonzept⁹ erstellt und mit der fachlich zuständigen Stelle, dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau abgestimmt.

Hiernach soll das vorhandene System der Niederschlagswasserbeseitigung auch für den Neubau fortgeführt werden. Konkret bedeutet dies die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser für Teile der Dachfläche, der Anschluss des belasteten Niederschlagswassers an den öffentlichen Kanal und die vollständige Einleitung des anfallenden Schmutzwassers in den öffentlichen Kanal.

Laut dem Entwässerungskonzept kann die Einleitung des Niederschlagswassers an den öffentlichen Mischwasserkanal nur gedrosselt mit einer Drosselabflussspende von 16 l / (s * ha) erfolgen. Das hierfür notwendige Rückhaltevolumen wird über Stauraumkanäle auf dem Grundstück im Bereich des Parkplatzes sichergestellt. Dahingegen soll der überwiegende Teil des anfallenden Niederschlagswassers der Dachfläche entweder offen über Pflasterrinnen, geschlossen über Kastenrinnen oder ggf. über neu zu verlegende Grundleitungen zwei Mulden zugeführt und dort zur Versickerung gebracht werden.

Das häusliche Abwasser soll in Grundleitungen gesammelt und anschließend dem Übergabeschacht zugeleitet werden.

5.4 Artenschutz

Auf Basis der Erfassung der Tierarten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung¹⁰ durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt zehn, ausschließlich ungefährdete und weit verbreitete Vogelarten, die häufig und regelmäßig im Siedlungsraum vorkommen, erfasst. Hier von wurden als Brutvogelarten Amsel, Blaumeise, Elster, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zilpzalp sowie als Gastvogelarten Eichelhäher, Bachstelze und die Stadttaube nachgewiesen.

⁹ Ingenieurbüro Ennenbach: Erläuterung zur geplanten Grundstücksentwässerung ...

¹⁰ L.A.U.B. – Ingenieurgesellschaft mbH: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ...

Für die verbreiteten und hinsichtlich ihrer Lebensräume wenig anspruchsvollen Arten sind lediglich kleine Anteile des Gesamtlebensraumes betroffen und es bleiben in der Umgebung ausreichend Lebensräume bestehen, auf die ausgewichen werden kann. Es werden im Zuge der Neugestaltung des Geländes auch neue entstehen. Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung führt „das geplante Vorhaben [...] unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, nicht zu einer Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.“¹¹

5.5 Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Es sind keine Kennzeichnungen von Flächen im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich, da innerhalb des Geltungsbereichs

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (z.B. Bodensenkungen, hoher Grundwasserstand, Wasserrückstau) oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (z.B. Erdbeben) erforderlich sind,
- Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind,
- belastete Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen (Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen oder sonstige Deponien im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz)

unbekannt sind.

Unter Nachrichtliche Übernahmen im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB werden nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (z. B. Planfeststellungen i. S. d. § 38 BauGB, Baubeschränkungszonen nach LStrG), gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang, Ver-/ Entsorgungsleitungen und Denkmäler verstanden, soweit sie zum Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Gesetzlich generell geschützte Elemente wie z. B. Biotope können nicht nachrichtlich übernommen werden. Ferner können kommunale und auf dem BauGB basierende Satzungen, wie z. B. Sanierungsgebiete oder Umlegungsgebiete, nicht nachrichtlich übernommen werden, sondern sind als Hinweise aufzunehmen. Nachrichtliche Übernahmen dienen der umfassenden Information über alle Fachplanungen bzw. Nutzungsregelungen, die den Geltungsbereich betreffen und zum Verständnis der städtebaulichen Planung erforderlich sind. Sie liegen bereits als Ergebnisse rechtlicher Entscheidungen vor, beispielsweise höherrangiges Recht oder zeitlich vor dem Bebauungsplan in Kraft getretenes Recht, und sind deshalb nur als Hinweise und Informationen zu verstehen.

Der Geltungsbereich liegt gemäß § 51 WHG i. V. m. § 54 LWG innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Landau, Horstwiese“. Die Schutzzone III des benannten Trinkwasserschutzgebiets wird im vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Weitere ausgewiesene Schutzgebiete (vgl. Kapitel 4.3.4, S. 11), nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang und Ver-/ Entsorgungsleitungen sind nicht betroffen, sodass keine weiteren nachrichtlichen Übernahmen erforderlich sind.

Sofern der Geltungsbereich innerhalb eines noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG, eines Risikogebietes im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG

¹¹ L.A.U.B. – Ingenieurgesellschaft mbH: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 21

oder innerhalb einer in Aussicht genommenen Festsetzung oder Unterschutzstellung läge, sollen diese Bereiche in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt werden. Der Geltungsbereich liegt jedoch außerhalb solcher Bereiche.

5.6 Hinweise und Empfehlungen

In den textlichen Festsetzungen sind unter Teil D ‚Allgemeine Hinweise und Empfehlungen‘ zum Bebauungsplan aufgeführt.

5.7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 0,5 ha. Eine Differenzierung der Flächenanteile im derzeitigen Zustand (Bestandsnutzung) und nach Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend den Festsetzungen ist in Abbildung 8 dargestellt.

	Fläche [%]	Fläche [ha]
A. Bestandsnutzung	100	5100
unversiegelte Flächen	26	1340
versiegelte Flächen	74	3760
B. Flächenfestsetzungen	100	5100
Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“	100	5100
davon versiegelbar *	80	4080

* SO: GRZ 0,8; max. Überschreitung bis 0,8

Abbildung 8: Flächenbilanz

5.8 Abwägung

Die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans von maßgeblicher Bedeutung. Hierzu war die Ermittlung der zu berücksichtigenden Belange in den obigen Kapiteln Grundvoraussetzung für ein fehlerfreies Abwägungsergebnis. Einen Hinweis darauf, welche konkreten Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, geben die in § 1 Abs. 5 BauGB beispielhaft aufgezählten Oberziele der Bauleitplanung, die in § 1 Abs. 6 BauGB konkretisierenden Planungsleitlinien sowie der Investitionsbedarf im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Dabei ist hervorzuheben, dass die von der Planung betroffenen Belange grundsätzlich alle gleichwertig nebeneinander stehen, das heißt grundsätzlich ist keinem Belang ein Vorrang vor anderen Belangen eingeräumt. In welcher Art und Weise einem oder mehreren konkret betroffenen Belangen ein zulässiger Vorrang eingeräumt wird und damit ein oder mehrere andere Belange zurückgestellt werden, ist nachfolgend dargelegt und begründet.

Abwägungserheblich ist nicht jeder private Belang, sondern nur solche Belange, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulichen Bezug haben. Nicht abwägungserheblich sind u.a. nicht mehr als nur geringfügig nachteilig wirkende Belange, und der Stadt Landau nicht erkennbare Interessen. Ferner sind nicht abwägungserheblich nicht (oder nicht mehr) schutzwürdige Interessen, beispielsweise, wenn auf deren Einhaltung materiell-rechtlich (zulässigerweise) verzichtet wurde oder nach Treu und Glauben eine Berufung nicht oder nicht mehr stattfinden kann. Schließlich entziehen sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG die Ziele der Raumordnung einer Abwägung.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange trugen zu einer umfassenden Berücksichtigung erkennbarer Belange bei. Sie sind in der Synopse dargelegt und im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB gewichtet sowie gegeneinander und untereinander gerecht, das heißt insbesondere ergebnisoffen, abgewogen.

Das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung entspricht den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und dieser Begründung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gingen 10 abwägungserhebliche Stellungnahmen ein.

5.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Landau in der Pfalz ist gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 und § 1a Abs. 2 BauGB zur Innenentwicklung aufgefordert und verpflichtet mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dies erfordert gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Prüfung bestehender Potentiale zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Das Prüfungsergebnis unterliegt jedoch gemäß § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB der Abwägung, woraus sich kraft Gesetz keine Vorrangstellung der Innenentwicklung ergibt, sofern Gründe für eine abwägungsfehlerfreie Außenentwicklung vorliegen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn bestehende Potentialflächen nicht aktiviert werden können, die arrondierende Außenentwicklung eine städtebaulich nachhaltige Ortsrandabrundung unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen darstellt und zugleich eine massive und erhebliche bodenpreissteiigernde Wohnraumnachfrage besteht.

Unter Abwägung des Planungsziels und den o. g. Rahmenbedingungen bestehen

- keine räumlichen Planungsalternativen,
- keine Standortalternativen innerhalb des Geltungsbereichs und
- keine alternativen Erschließungsmöglichkeiten.

6 Planumsetzung

6.1 Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB obliegt gemäß § 135a Abs. 1 BauGB grundsätzlich den Vorhabenträgern, das heißt regelmäßig dem Bauherrn, Erbbauberechtigten, Pächter oder Bauträger. Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen unmittelbaren räumlichen Umfelds folgenden Vegetationsruhe durch den Vorhabenträger herzustellen. Die endgültige Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen kann erst dann verlangt werden, wenn der Bauherr die bauliche Maßnahme und damit den Eingriff in Natur und Landschaft durchführt.

Die Gemeinde nutzt die Möglichkeit gemäß § 135a Abs. 2 BauGB, wonach die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB, anstelle und auf Kosten des Vorhabenträgers von der Gemeinde selbst erfolgen soll. Dies garantiert eine

einheitliche und zügige Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen vor dem Hintergrund eines einheitlichen und abgestimmten Gesamtkonzepts.

Laut dem Umweltbericht ergibt die Eingriffsbilanzierung nach dem Landauer Bewertungsrahmen nach Abzug aller möglichen Maßnahmen im Gebiet sowie nach Verrechnung von Ökointerpunkten aufgrund des Wertpunkteüberschusses für das Schutzgut „Arten- und Biotopschutz“ ein Wertpunktedefizit von -175 Ökointerpunkten. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Möglichkeiten für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen gegeben sind, kann in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Landau eine Ersatzzahlung an die Stiftung Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz erfolgen. Für die Berechnung der Höhe der zu leistenden Ersatzzahlung wurde eine fiktive Maßnahme angenommen, mit deren Umsetzung 175 Öko-Wertpunkte erreicht werden können. Angenommen wird die Entwicklung eines Ackerrandstreifens / Blühstreifens auf Ackerflächen des konventionellen Landbaus.¹²

6.2 Vertragliche Regelungen

Nach § 12 BauGB ist zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen. Dem Durchführungsvertrag wurde vor Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am zugestimmt. Über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus sind im Durchführungsvertrag folgende Punkte geregelt, da sie nicht festgesetzt werden können:

- die Ersatzzahlungen an die Stiftung Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan ist beigelegt.

¹² vgl. L.A.U.B. – Ingenieurgesellschaft mbH: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 33