

Begründung zum Bebauungsplan

"A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße / östlich Kleiner Platz ("Ufersche Höfe")"

Teil II Umweltbericht

1.	Einleitung.....	3
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2	Darstellung der in Fachplanungen und Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	6
2.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der erheblichen Umweltauswirkungen	8
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	8
2.1.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere	8
2.1.2	Schutzgut Fläche	12
2.1.3	Schutzgut Boden	12
2.1.4	Schutzgut Wasser	12
2.1.5	Schutzgut Klima und Luft	12
2.1.6	Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach 2.1.1 - 2.1.5	14
2.1.7	Schutzgut Landschafts- (Orts-) bild	14
2.1.8	Schutzgut Biologische Vielfalt	14
2.2	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	14
2.2.1	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.2.2	Schutzgut Mensch	15
2.2.3	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	16
2.2.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere	16
2.2.6	Schutzgut Fläche	16
2.2.7	Schutzgut Boden	16
2.2.8	Schutzgut Wasser	16
2.2.9	Schutzgut Klima und Luft	17
2.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach 2.1.1- 2.1.4	17
2.2.11	Schutzgut Landschafts- (Orts-) bild	17
2.2.12	Schutzgut Biologische Vielfalt	17
2.2.13	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete	18
2.2.14	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
2.2.15	Schutzgut Mensch	18
2.2.16	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen und der erzeugten Abfälle und der eingesetzten Techniken und Stoffe	19
2.2.17	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	19
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	19
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen	21
2.3.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21

2.3.4	Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	21
3.	Zusätzlichen Angaben.....	22
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	22
3.2	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring.....	22
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
3.4	Referenzliste / Quellen	23

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Planungsziel liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur qualitätvollen Entwicklung und Erhaltung des historischen Altstadtquartiers 'Ufersche Höfe'.

Das Quartier nimmt im historischen Stadtgrundriss eine bedeutsame Stellung ein, nicht zuletzt deshalb, weil es als eines der Wenigen während des großen Stadtbrands aus dem Jahr 1689 nicht zerstört wurde. Seine Blockform und Teile der Parzellierung stellen somit unveränderte Zeitzeugen der mittelalterlichen Bebauung dar. Das Quartier enthält u. a. denkmalgeschützte Bausubstanz.

Zahlreiche stadtbildprägende Bestandsgebäude in diesem Altstadtblock weisen in weiten Teilen einen Sanierungsstau auf. Die Mehrheit der Wohnungen in den Obergeschossen steht leer. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke der "Uferschen Höfe" wurden, ausgenommen die Husarengasse und das Grundstück Kramstraße 10, 2017 von einer Projektentwicklungsgesellschaft mit der Intention erworben, einige leerstehende Gebäude zu reaktivieren und eine nachhaltige Nutzung des gesamten Baublockes zu ermöglichen.

Hinsichtlich der Nutzung wird die Zielstellung einer für die Landauer Altstadt typischen Mischnutzung mit besonderem Fokus auf bedarfsgerechter Wohnungsnutzung verfolgt. Gemäß dem Entwicklungskonzept sollen rund 42 Wohnungen unterschiedlicher Größe und für unterschiedliche Bedarfe auf insgesamt ca. 4.050 m² Wohnfläche umgesetzt werden, davon ca. 2.600 m² im Bestand und ca. 1.450 m² in Neubauten. Einige der Wohneinheiten sind für seniorengerechtes Wohnen und studentische Wohngemeinschaften vorgesehen. Auf ca. 2.150 m² Gewerbefläche sollen Gastronomie, Einzelhandel, Büros und Dienstleistungsbetriebe Platz finden.

Ein Anteil der erforderlichen PKW-Stellplätze für Anwohnerinnen und Anwohner sollen auf Stellplätzen im Quartier untergebracht werden. Die verbleibende Anzahl an bauordnungsrechtlich notwendigen PKW-Stellplätzen soll nach Stellplatzablösesatzung der Stadt Landau in der Pfalz abgelöst werden. Für ein alternatives Mobilitätskonzept sollen im Quartier Carsharing und ein verstärktes Angebot an Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen werden, ergänzt durch die vorhandene gute Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle Deutsches Tor, künftig Altstadtshuttle) und zahlreiche öffentliche Parkplätze in fußläufiger Umgebung.

Die teilweise Blockentkernung und die Anordnung ergänzender Neubauten begünstigt gleichzeitig die Schaffung qualitativ höherwertiger und großzügiger Freiräume für die angelagerten Nutzungen und damit mehr Licht, Luft und gesündere Wohn- und Arbeitsbedingungen. Durch die unterschiedlich angelagerten Nutzungen ergeben sich entlang des öffentlich begehbaren Fußwegs durch das Blockinnere eine Reihe differenzierter Hofcharaktere von öffentlich über halböffentlich bis privat. Der Erhalt und die Schließung der Blockrandbebauung zu den angrenzenden Straßen klärt und stärkt deren Raumkanten. Höhen und Dachformen der Neubauten fügen sich in die umgebende Bebauung ein.

Das Plankonzept soll eine Aufwertung der Landauer Innenstadt sowohl hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur als auch der Bausubstanz bewirken. Damit kommt das Vorhaben den grundsätzlichen Bestrebungen der Stadt Landau nach einer strukturellen Aufwertung der Flächen im Plangebiet, dem Funktionserhalt der innerstädtischen Nutzungsvielfalt, der Umsetzung des Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dem Erhalt und der Stärkung der ortsbildprägenden Strukturen, sowie der Ausdifferenzierung des Einzelhandelsangebots nach.

Die Rahmenbedingung der Planung werden wesentlich definiert durch die angetroffene gewachsene Stadtstruktur sowie die Entwicklungsziele der Stadt. Das Festhalten an einer Blockstruktur mit einer geschlossenen Blockrandbebauung ist durch die historische Prägung des Stadtgrundrisses wie auch nach den Belangen des Denkmalschutzes nicht zu hinterfragen. Das Planungsziel der Schaffung einer Durchwegung für die Öffentlichkeit als Verbindung

des Kleinen Platzes mit der Husarengasse unter Anschluss an die Kramstraße führt zur Bildung einer Achse in West-Ost-Richtung mit einer Nebenrichtung nach Norden. Die Erlebbarmachung wie auch die Schaffung von urbaner Qualität im Blockinnenbereich legt die Anwendung des städtebaulichen Stilmittels der Anordnung aufeinanderfolgender Platzräume nahe. Diese wiederum verlangen die Fassung mit umgebender Bebauung. Damit ist die geometrisch-räumliche Grundordnung des Plangebietes vorgegeben – mit einer Blockrandbebauung sowie wege- und platzbegleitenden Gebäuden im Blockinneren. Grundsätzlich andere Planungsalternativen sind nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil der Landauer Altstadt. Der Planbereich wird begrenzt durch die Theaterstraße im Süden, die Kramstraße im Norden, den Kleinen Platz im Westen sowie die Königstraße und dem Untertorplatz im Osten. Vom Bereich erfasst sind Flächen innerhalb eines durch kleinteilige, überwiegend noch mittelalterliche Grundstruktur und -substanz geprägten Landauer Altstadtquartiers. Die südliche Blockrandbebauung bildet die Straßenraumbegrenzung eines Teils der Fußgängerzone.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha und umfasst in der Gemarkung Landau, Flur 0 die Flurstücke 488, 490/3, 491, 500, 509, 511, 512, 514, 515, 516, 517, 518, 520/2. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (siehe Abbildung 1) sowie aus der zugehörigen Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500.

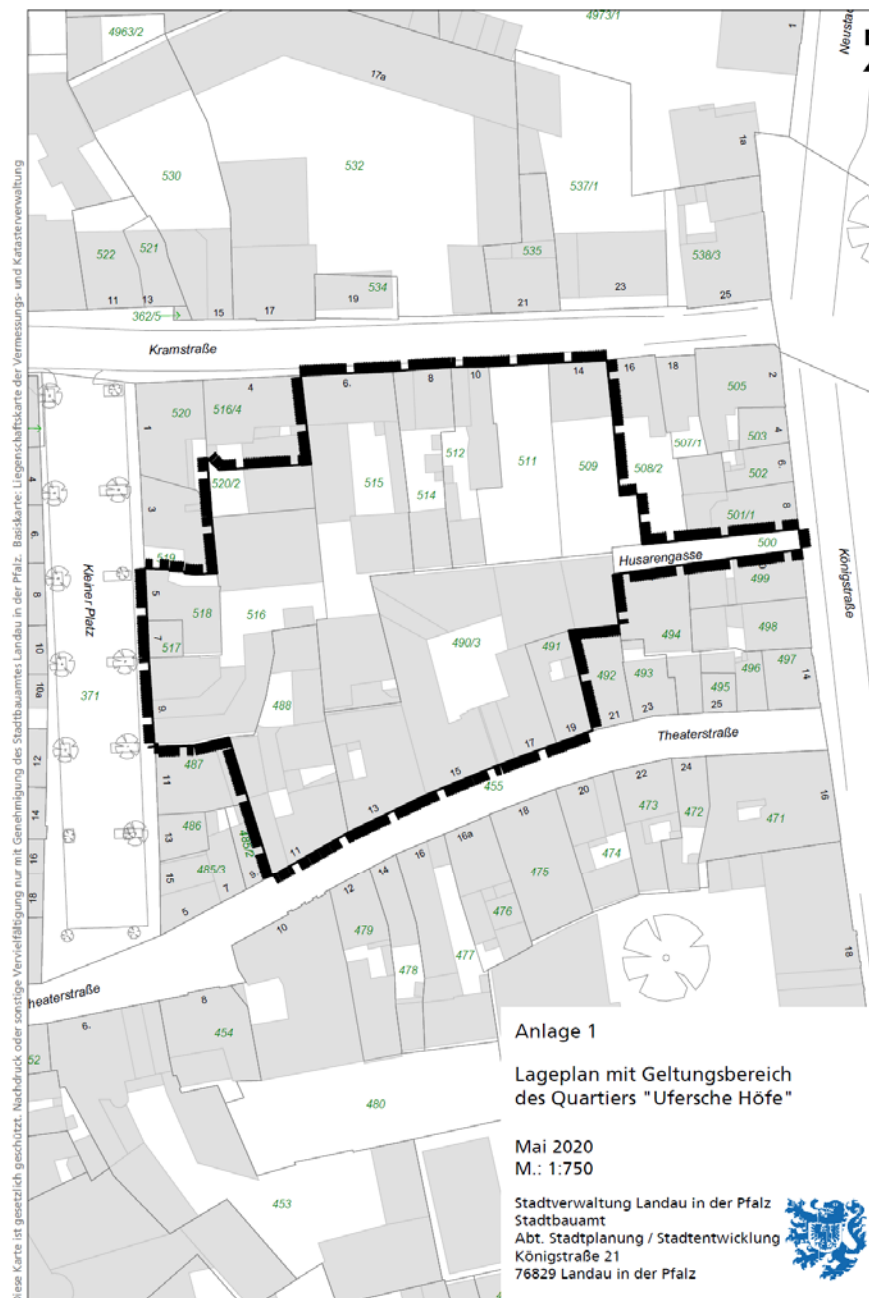


Abbildung 1: Geltungsbereich; Stand: Mai 2020; unmaßstäblich

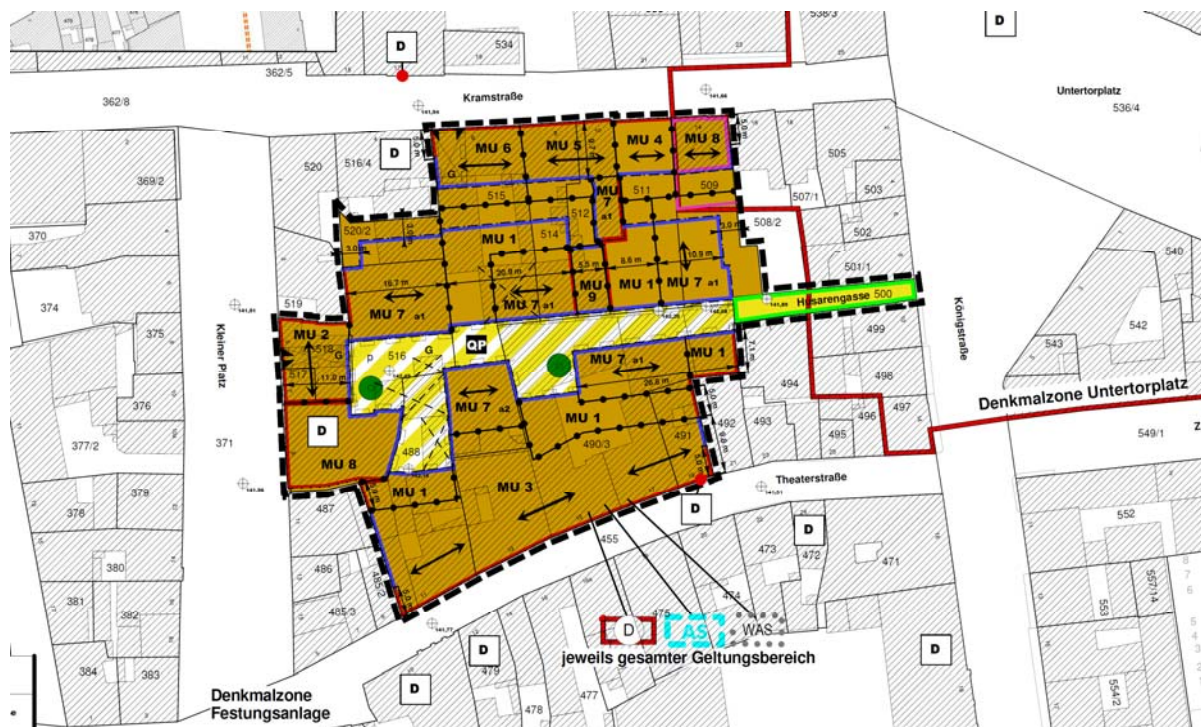


Abbildung 2: Entwurf Bebauungsplan (ohne Legende); Stand: Mai 2021; unmaßstäblich

Zur weiteren Projektbeschreibung wird auf Teil I der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

1.2 Darstellung der in Fachplanungen und Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Hier sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen:

- Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 verbindlicher Teil des Bebauungsplanes geworden. Hierin ist auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB die Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB darzustellen und in Abhängigkeit zur Planung zu bewerten. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind ebenso zu benennen wie Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Dies wird mit dem hier vorliegenden Umweltbericht erfüllt.

- Für das beabsichtigte Bebauungsplanverfahren ist § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von Bedeutung, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grunds-

ätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen. Des Weiteren legt § 202 den Schutz des Mutterbodens fest, indem ausgehobener Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

- In § 1 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) heißt es: "Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) 2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (...)." Zudem hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich (§ 1 Abs. 5 BNatSchG).

Berücksichtigung findet dieser Aspekt dadurch, dass die bereits vorhandene bauliche Nutzung aus naturhaushaltlicher Sicht bestehen bleibt ohne das neue oder zusätzliche Belastungen entstehen. Vielmehr bietet die baurechtliche Überplanung die Möglichkeit siedlungsökologische Defizite zu beseitigen bzw. zu verringern.

- Zudem ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Diese wird mit entsprechenden Festsetzungen und Aussagen in der Begründung sowie im Umweltbericht berücksichtigt.

- Die Zielaussagen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Rheinland-Pfälzischen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG), z.B. hinsichtlich Arten- und Flächenschutz, sind zu berücksichtigen.

Die diesbezügliche Betroffenheit des Plangebietes wird im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter ermittelt und benannt.

- Nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner "Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte" so weit wie möglich vermieden werden.

Fachplanungen

- Der Regionalplan
- Im aktuellen Flächennutzungsplan
- Der Landschaftsplan
- Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Landau
- Klimaanpassungskonzept der Stadt Landau – Endbericht Mai 2020
- Baumschutzsatzung der Stadt Landau in der Pfalz vom 02.09.2020

Fachgutachten

Auf die Erstellung eines eigenständigen Grünordnungsplans zum Bebauungsplan wird verzichtet. Die nach Naturschutzrecht relevanten Sachverhalte werden im vorliegenden Umweltbericht mit behandelt.

2. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Beschrieben werden im Folgenden anhand der einzelnen Schutzgüter die vorhandenen Umweltmerkmale und eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit.

2.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Pflanzen/Biotoptypen

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Landau. Die Bodenflächen sind fast vollständig überbaut bzw. als Verkehrs- und Hofflächen versiegelt.

Neben extrem kleinflächigen ruderalisierten Gehölzstrukturen wurde auf den wenigen versiegelten Freiflächen lediglich eine artenarme ruderale Spontanvegetation festgestellt. Geschützte oder seltene Pflanzenarten kommen dabei nicht vor; auf eine Biotopkartierung wurde daher verzichtet.



Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle Stadtverwaltung Landau)

Der bestehende Baum im Gartenbereich südlich des Gebäudes Kramstraße 14 fällt nicht unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Landau in der Pfalz vom 02.09.2020.

Tiere

Allerdings erfolgten Untersuchungen zum Vorkommen von relevanten Tierarten im Gebiet^{1 2 3}. Die Ergebnisse wurden in einem eigenständigen artenschutzrechtlichen Gutachten erfasst und aufgearbeitet. Sie sind im Folgenden abschnittsweise zitiert, ohne dass dies jeweils gekennzeichnet ist:

Vögel

In Zuge der Quartiersuche und der Kartierung der Brutvögel wurden in der Brutsaison 2020 im Untersuchungsgebiet insgesamt 7 Vogelarten nachgewiesen, 4 davon wurden direkt angetroffen, von drei Arten wurden lediglich indirekte Hinweise gefunden.

Eine Zusammenstellung der nachgewiesenen Vogelarten mit Angaben zum Schutzstatus, zur Einstufung in den Roten Listen Deutschlands und Rheinland-Pfalz, sowie zum jeweiligen Status im Untersuchungsgebiet enthält Tabelle 1. Darin ist auch die Anzahl der 2020 festgestellten Brutpaare beziehungsweise Brutreviere im Untersuchungsgebiet aufgeführt.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutzstatus	Rote Liste		Untersuchungsgebiet	
			RP	D	Revier-re	Potenzielle Quartiere
Amsel	<i>Turdus merula</i>	b			1	
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	b			2	2
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	b			2	3
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	b			2	2
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	b			1	
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>				?	?
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	b			1	
Legende: Schutzstatus b nach BNatSchG besonders geschützte Art						

Tabelle 1 Im Untersuchungsgebiet 2020 nachgewiesene Vogelarten. Direkt angetroffene Arten sind fettgedruckt.

- Gefährdung

Keine der nachgewiesenen Arten werden aktuell landes- und/oder bundesweit auf der Roten

¹ Kremer P.: Artenschutzrechtliche Untersuchung Brutvögel zum Teilabriss ‚Ufersche Höfe‘ in Landau.-Weinheim, 16.Oktober 2020

² Stahlschmidt P.: Artenschutzrechtliche Untersuchung Fledermäuse zum Teilabriss ‚Ufersche Höfe‘ in Landau.-Rohrbach, 15.Oktober 2020

³ Stahlschmidt P.: Artenschutzrechtliche Untersuchung Reptilien zum Teilabriss ‚Ufersche Höfe‘ in Landau.-Rohrbach, 15.Oktober 2020

Liste der Brutvögel geführt.

- Schutzstatus

Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten gemäß dem BNatSchG besonders geschützt. Zudem werden einige Arten auf Listen der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) oder im Anhang A der EG Verordnung 338/97 geführt und zählen dadurch zu den streng geschützten Arten. Keine der nachgewiesenen Arten ist als streng geschützt eingestuft.

- Brutvogelbestand und Brutbiologie

Innerhalb des Untersuchungsgebiets wurden insgesamt 5 Brutreviere von 4 Vogelarten direkt erfasst. Drei Arten wurden indirekt über typische Spuren von Quartieren (Kot, Nistmaterial) nachgewiesen.

Der überwiegende Teil des Brutvogelbestands, Amsel, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube gehört zur Brutgilde der Freibrüter (Baum- und Gebüschbrüter). Die Revierzentren von Amsel und Mönchsgrasmücke stellten die Gehölzbestände der Kramstraße 14 dar. Ein Nest der Ringeltaube wurde unter der Überdachung des Innenhofs der Kramstraße 6 gefunden.

Eine Art, der Hausrotschwanz, mit einem Revier gehört zu den Nischenbrütern. Als möglicher Neststandort kommen die Überdachung des Innenhofs der Kramstraße 6 in Frage. An diesen Stellen wurden Hinweise auf aktuelle oder in der Vergangenheit genutzte Quartierstandorte (in Form von Nestern) gefunden. Die potenziellen Quartiere lassen sich durch den Erhalt oder einen Ersatz durch künstliche Nisthilfen in der unmittelbaren Umgebung erhalten.

Drei Arten, Haussperling, Mauersegler und Straßentaube wurden lediglich indirekt über Kot- oder Nistmaterialspuren nachgewiesen. Alle Arten sind vor allem bauwerksassoziiert und als Gebäudebrüter zu werten. Haussperling und Mauersegler sind besonders geschützt und beide Arten unterliegen großen Bestandsrückgängen. Potenzielle Quartiere des Haussperlings befinden sich unter der Überdachung des Innenhofs der Kramstraße 6. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass die Quartiere in der Brutsaison nicht genutzt wurden, da in Zuge der Untersuchung keine Haussperlinge angetroffen wurden.

Hinweise auf mindestens zwei Quartiere des Mauerseglers finden sich im Hinterhof der Theaterstraße 21. Hier konnten Kots Spuren festgestellt werden

Bei den Freibrütern und der Straßentaube handelt es sich um allgemein häufige, vergleichsweise anspruchslose und ungefährdete Arten, bei denen von einem temporären Ausweichen in umliegende Bereiche ausgegangen werden kann. Der Verlust der Fortpflanzungsstätten der Nischen- und Gebäudebrüter Hausrotschwanz, Haussperling und Mauersegler können durch künstliche Nisthilfen an den neu entstehenden oder zu Sanierung geplanten Gebäuden ersetzt werden.

Fledermäuse

Insgesamt wurden zwei Fledermausarten nachgewiesen.

Art	FFH Anhang	RL RLP (1990)	Bedeutung des Untersuchungsgebietes
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	IV	3	- Keine Hinweise auf Sommer- und Winterquartiere - Teilgebiet des Nahrungshabitates
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	IV	3	- Keine Hinweise auf Sommer- und Winterquartiere - Eventuell Teil- Nahrungshabitat

Tabelle 2 Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Fledermausarten

Die **Zwergfledermaus** ist eine bezüglich Jagdhabitatsansprüchen sehr flexible Art, die dafür bekannt ist eine Vielzahl von Habitaten zum Beuteerwerb zu nutzen (Dietz et al., 2007).

Sommerquartiere und Wochenstuben wie auch Winterquartiere der Zwergfledermaus befinden sich in einem breiten Spektrum von Spalträumen an Gebäuden sowie hinter Verkleidungen und Zwischendächern (Dietz et al., 2007).

Neben Waldränder, Waldwege und auch landwirtschaftlichen Flächen nutzt der **Große Abendsegler** eine Vielzahl von Jagdhabitaten (Dietz et al., 2007).

Der Große Abendsegler ist eine typische Baumfledermaus, die Spechthöhlen, Spalten nach Blitzschlag und Fäulnishöhlen vor allem von Buchen und Eichen als Sommerquartiere nutzt, während sich Winterquartiere in dickwandigen Baumhöhlen und Felsspalten befinden (Dietz et al., 2007).

- Bedeutung des Untersuchungsgebietes für Fledermäuse

Bedeutung der vorhandenen Gebäude als Sommer-Fledermausquartier

An den Gebäuden befinden sich vor allem für Zwergfledermäuse potenziell als Sommerquartier geeignete Spaltenquartiere wie beispielsweise Spalten im Mauerwerk oder Wandverkleidungen (Beispiele siehe Abbildung 2). Bei der Kontrolle wurden jedoch keine anwesenden Fledermäuse und keine indirekten Nachweise von Fledermausquartieren wie das Verhören von Soziallaute oder das Vorhandensein von Fledermauskot gefunden.

Im Innenbereich der Wohngebäude und Lagerhallen sowie in den Kellerräumen ließen sich keine für Fledermäuse geeigneten Sommer- oder Winterquartiermöglichkeiten nachweisen. Es wurden auch keine indirekten Nachweise von Fledermausquartieren (Verhören von Soziallaute, Fraßspuren von Langohren oder das Vorhandensein von Fledermauskot) gefunden.

Während der Ausflugszeit (in der Regel vom Sonnenuntergang bis eine halbe Stunde danach) wurden auch keine ausfliegenden Tiere beobachtet. In unmittelbarer Nähe aufgestellte Detektoren zeigten zur Ausflugszeit ebenfalls keine für Quartiernähe typischen Aktivitätsmuster (beim Vorkommen von Quartieren würde man viele Aufnahmen innerhalb eines kurzen Zeitintervalls während der Ausflugszeit erwarten).

Das Vorkommen von Wochenstuben oder bedeutende Sommerquartiere kann im Zeitraum der Untersuchung (Mai bis September 2020) im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

- Bedeutung des vorhandenen Baumbestandes als Quartier

Der im Untersuchungsgebiet befindliche geringfügige Gehölzbestand ist relativ jung und es

wurden keine potentiell als Fledermausquartier geeigneten Baumhöhlen oder andere Strukturen wie abstehende Borke nachgewiesen.

- Bedeutung als Nahrungshabitat

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden gelegentlich einzelne oder wenige Individuen von Zwergfledermäusen beim Jagen beobachtet. Die Zwergfledermaus ist eine bezüglich Ansprüche an Jagdhabitate sehr flexible Art, die dafür bekannt ist eine Vielzahl von Habitaten zum Beuteerwerb zu nutzen (Dietz et al., 2007). Durch das Vorhandensein gleichwertiger Habitats in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Untersuchungsfläche sind bei zukünftigem Verlust dieses Nahrungshabitats somit direkte Effekte auf die lokale Fledermauspopulation der Zwergfledermaus ausschließen.

Große Abendsegler wurden lediglich akustisch nachgewiesen. Die relativ kurzen aufgenommenen Rufsequenzen deuten jedoch eher auf Transferflüge über das Untersuchungsgebiet hin. Die Art jagt in der Regel auch in großer Höhe im freien Luftraum über Wäldern oder Offenland (Dietz et al., 2007), so dass das Untersuchungsgebiet höchstens Teil ihres Jagdgebietes darstellt.

2.1.2 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche umfasst das Thema Flächenverbrauch bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden.

Im Plangebiet wird der „Neu“-Flächenverbrauch vollumfänglich vermieden, da eine Weiternutzung bereits beanspruchter Fläche erfolgt.

2.1.3 Schutzgut Boden

- Bisherige Nutzung Vorbelastungen

Natürlich gelagerte Böden sind nicht mehr vorhanden. Das Plangebiet ist fast vollständig durch Gebäude- und Verkehrsflächen versiegelt. Die wenigen vorhandenen offenen Bodenflächen weisen eine deutlich veränderte Bodenstruktur auf.

- Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen, liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vor.

2.1.4 Schutzgut Wasser

- Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Nutzbares Grundwasser ist ebenfalls nicht anstehend.

- Hochwasservorsorge

Hier sind derzeit keine Vorkehrungen oder Maßnahmen erkennbar.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

- Bisherige Nutzung Vorbelastungen

Das Plangebiet ist dicht bebaut und fast vollständig versiegelt. Boden- und Wandflächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung deutlich auf. Windbewegungen werden gebremst, Die Filtrierung und Reinigung staub- und stoffbelasteter Stadtluft findet kaum statt. Damit ist auch eine deutliche Belastung für das Schutzgut Mensch festzustellen.

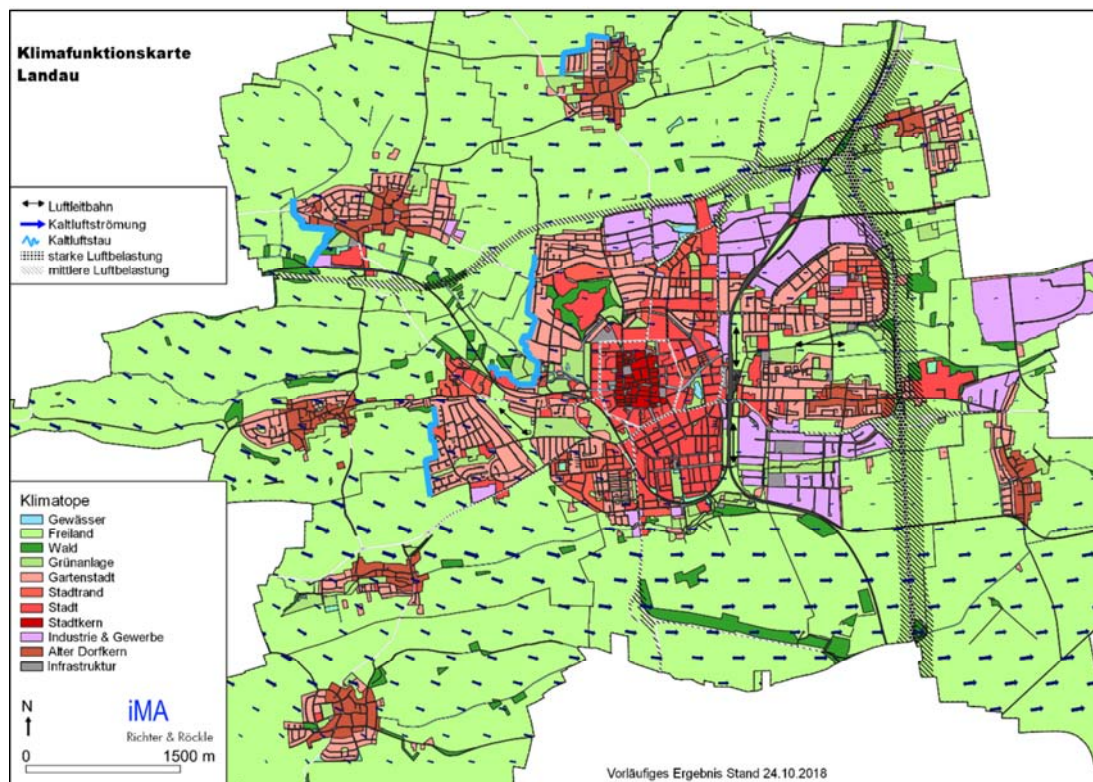


Abbildung 4: Klimafunktionskarte, entnommen von <https://www.landau.de/Leben-Wohnen/Stadtentwicklung/Klima-Initiative/Klimaanpassungskonzept/> im Mai 2021

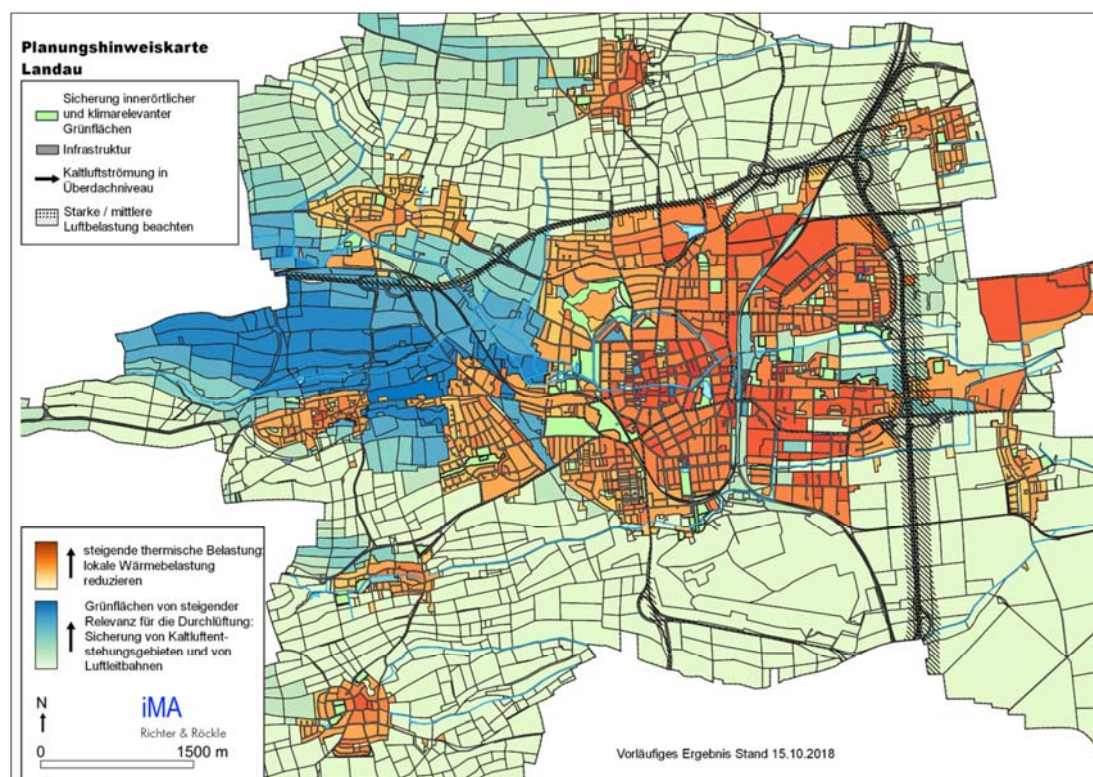


Abbildung 5: Planhinweiskarte, entnommen von <https://www.landau.de/Leben-Wohnen/Stadtentwicklung/Klima-Initiative/Klimaanpassungskonzept/> im Mai 2021

Gunstsituationen oder -wirkungen aus klimatischer Sicht fehlen vollständig.

2.1.6 Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach 2.1.1 - 2.1.5

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. So hat die Überbauung und Versiegelung von Boden im Plangebiet zu einem Verlust von Bodenfunktionen und dadurch zu den beschriebenen Veränderungen des Wasserhaushalts, der Lebensräume von Pflanzen und Tieren, der lokalklimatischen Situation und des Landschaftsbildes geführt.

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern und dem Schutzgut Mensch bestehen im Plangebiet insbesondere für das Schutzgut Klima und Luft.

2.1.7 Schutzgut Landschafts- (Orts-) bild

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Entsprechend ist der Faktor Landschaftsbild hier nicht relevant. Dem Ortsbild wird ein wegen der Lage in der historischen Innenstadt eine hohe Bedeutung zugemessen. Von der Nutzungskonzeption bis zur gestalterischen Ausformung der künftigen Bebauung wird dem in der Planung umfänglich Rechnung getragen.

2.1.8 Schutzgut Biologische Vielfalt

Aufgrund der vollständigen baulichen Überprägung und den Befunden der artenschutzrechtlichen Untersuchungen führt das städtebauliche Vorhaben zu keiner Verschlechterung der biologischen Vielfalt im Geltungsbereich.

2.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich liegt vollständig in der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Pfälzerwald als deutscher Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen (GVBl. 2020, 337) vom 23. Juli 2020. Dabei ist jedoch der Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß der Landesverordnung über das Biosphärenreservat vom 23. Juli 2020 als bebaute Siedlungsfläche im Stadtgebiet von vielen Verbotstatbeständen des § 7 RVO (Schutzbestimmungen) ausgenommen.

2.2.1 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der nördliche Teil des Flurstücks 509 sowie der östliche Teil der Flurstücks 500 liegen in der Denkmalzone „Untertorplatz“. Das platzbildprägende Wohn- und Geschäftshaus Kleiner Platz 9 mit drei Geschossen und sechs Fensterachsen, das samt dem sich rückwärtig anschließenden Bauteil auf das späte Mittelalter bzw. die frühe Neuzeit zurückreicht und Überformungen des 18.-20. Jahrhunderts aufweist, sowie ein Haustürgewände aus dem 18. Jahrhundert an der Theaterstraße 19 sind als Einzelkulturdenkmäler geschützt.

Das gesamte Quartier liegt in der Denkmalzone der Vaubanschen „Festungsanlagen“. Für das Quartier sind zudem archäologische Fundstellen verzeichnet, u. a. Befunde des mittelalterlichen Stadtkerns sowie Körperbestattungen an der ehemaligen Großen Judengasse (heutige Theaterstraße).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan hat die „Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer“ die baukulturelle Bedeutung des Gebietes folgendermaßen beschrieben:

„In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o. g. Anfrage mehrere Fundstellen verzeichnet.

Es handelt sich u. a. um Befunde des mittelalterlichen Stadtkerns der Stadt Landau, genauer mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsfunde (Fdst. Landau 58), neuzeitliche Körperbestattungen (Fdst. Landau 60) sowie verschiedene Befunde von Holzpfählungen (Fdst. Landau 58 und 61). Zudem liegt das Vorhaben im Bereich der historischen Festung Landau. Die im Boden liegende Festung Landau ist denkmalrechtlich als bauliche Gesamtanlage nach § 5 DSchG geschützt. Für das Areal in dem das Bauvorhaben

liegt, ist eine Rechtsverordnung für ein Grabungsschutzgebiet in Vorbereitung.

2.2.2 Schutzgut Mensch

- Menschliche Gesundheit, Erholung

Wie bereits im Kapitel 2.1.5 aufgeführt ist das Plangebiet dicht bebaut und fast vollständig versiegelt. Boden- und Wandflächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung deutlich auf. Windbewegungen werden gebremst, Die Filterung und Reinigung staub- und stoffbelasteter Stadtluft findet kaum statt. Damit ist auch eine deutliche Belastung für das Schutzgut Mensch festzustellen. Die Wege in erholungswirksame innerstädtische Grünflächen bzw. die freie Landschaft sind relativ weit.

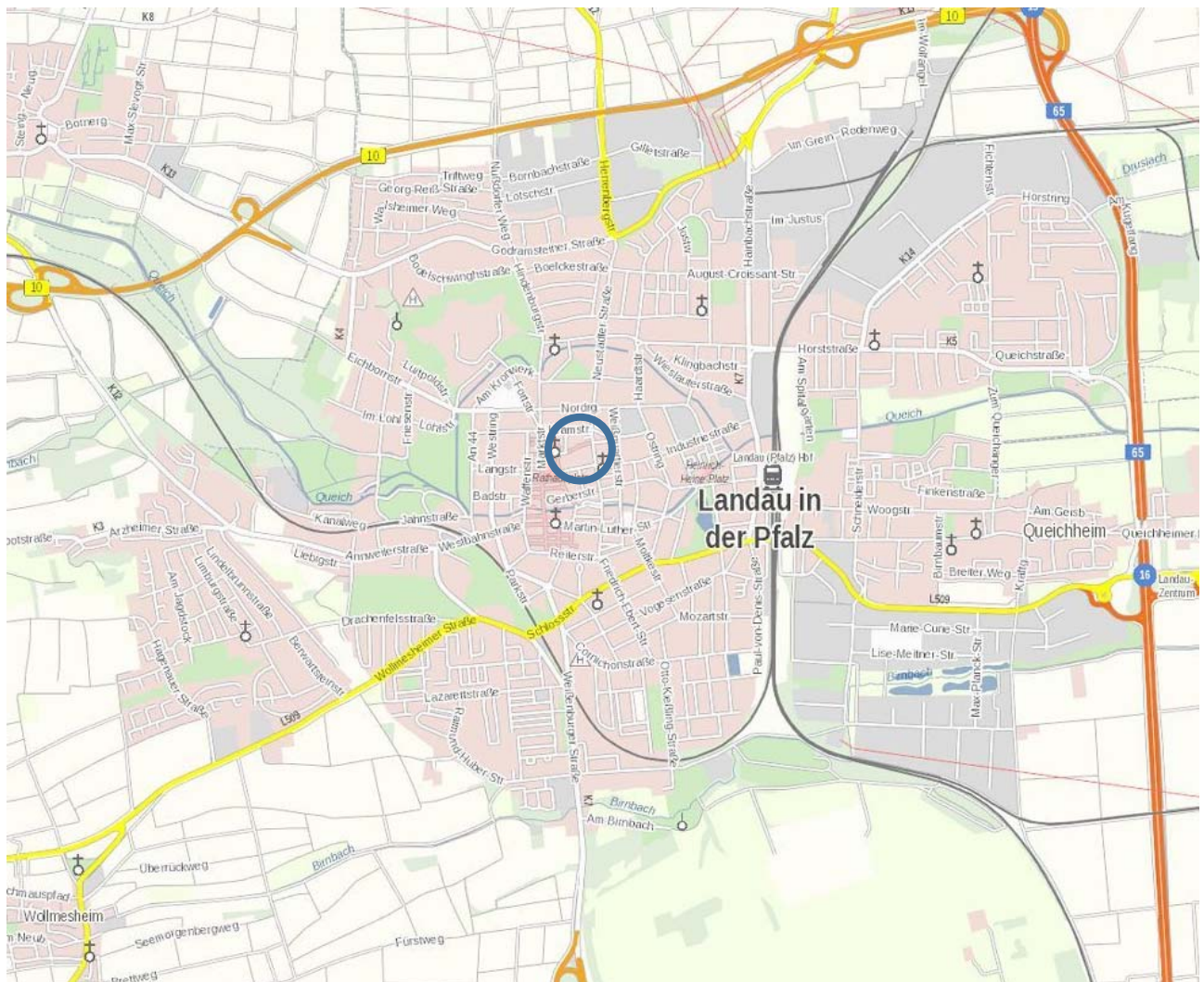


Abbildung 7: Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang (Quelle: WebAtlasDE)

- Emissionen und Immissionen

Hinzu kommen Geräuschbelastungen durch den Fahrzeugverkehr, gewerbliche Nutzungen und menschliche Aktivitäten in und um das Gebiet.

Der „innere“ bauliche Zustand der Gebäude ist nicht Inhalt der Betrachtung des Umweltberichtes. Allerdings sind die bekannten baulichen Mängel mit ein Grund zur Überplanung des Gebietes.

- Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt in der zentralen Innenstadt und ist in seinem derzeitigen wie zukünftig beabsichtigten Zustand Teil der „lebendigen“ Innenstadt von Landau.

2.2.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verändert sich der Umweltzustand im Plangebiet selbst nicht. Der Allgemeinzustand der Gebäude würde sich weiterhin verschlechtern und die damit verbundenen Vorbelastungen des Gebietes in Bezug auf die menschliche Gesundheit sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität würden zunehmen.

2.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Da das Plangebiet bereits massive Vorbelastungen aufweist, bietet die Planung - im Gegensatz zu Projekten, die zumeist zu einer Erstinanspruchnahme von Natur und Landschaft mit all ihren Folgen führen - ein deutliches Potenzial zur Verbesserung der beschriebenen Unsituation.

2.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden gezielte Maßnahmen erforderlich.

Die geplante Gebietsneuordnung bietet Möglichkeiten zur Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie für das gezielte Anbieten von Nistkästen als Lebensräume für siedlungsholde Vogel- und Fledermausarten.

Konkrete Eingriffswirkungen durch die vorliegende Planung können so vermieden werden.

2.2.6 Schutzgut Fläche

Ein neuer Flächenverbrauch erfolgt nicht. Vielmehr führt die geplante Aufwertung des Gebietes dazu, dass insbesondere die Wohnqualität und damit die Nutzbarkeit für innerstädtisches Wohnen steigen wird. Dies führt zu einer Vermeidung von Flächenansprüchen für wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen an anderer Stelle insbesondere an Siedlungsrändern.

Größere Versiegelungsrücknahmen sind in der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist daher nicht anzunehmen.

2.2.7 Schutzgut Boden

Die Überplanung führt zu Möglichkeiten der Entsiegelung kleinerer Bodenflächen im Gebiet. Hier ist zwar kein natürlich gewachsener Boden mehr zu finden. Allerdings können die neu entstehenden Bodenflächen in geringem Maß Funktionen wie Pflanzenstandort, Versickerung oder klimatischer Ausgleichsbereich erhalten.

Größere Versiegelungsrücknahmen sind in der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist daher nicht anzunehmen. Vielmehr wird durch die Wiedernutzung innerstädtischer Flächen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

2.2.8 Schutzgut Wasser

Die Überplanung führt zu Möglichkeiten der Entsiegelung kleinerer Bodenflächen im Gebiet und damit verbunden zu einer geringen Erhöhung der Versickerungsrate von direkt auftreffendem Niederschlagswasser.

Direkte Abflüsse von Niederschlagswasser in das Kanalnetz können durch begrünte Dachflächen bei Neu- und Umbauten, die Ausführung der privaten Verkehrs- und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen sowie durch Brauchwassernutzung verringert werden. Eine Quantifizierung ist an dieser Stelle nicht möglich.

Größere Versiegelungsrücknahmen sind in der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Klimaanpassung und Starkregenvorsorge (Überflutungsschutz) sollten im verdichteten innerstädtischen Bereich anstehende Baumaßnahmen als Gelegenheitsfenster genutzt werden, auch die Innenstadtbereiche in eine wassersensitive Stadt zu überführen. Dazu muss zum einen das Dreiecksverhältnis von Verdunstung – Versickerung – Oberflächenabfluss möglichst nahe an den natürlichen Zustand gebracht werden und zum anderen auf stark versiegelten Flächen Retentionsraum für Niederschlagswasser, insbesondere bei Starkregen vorgehalten werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht anzunehmen.

2.2.9 Schutzgut Klima und Luft

Aus Gründen des zukunftsorientierten Klimaschutzes in der Innenstadt soll eine dichte Bauweise im Gebiet unter Wahrung der stadtklimatischen Eingriffsminimierung erfolgen. Um Durchlüftungsfunktionen zu erhalten und die Effekte der urbanen Wärmeinsel nicht weiter zu verstärken, müssen angepasste Gebäudehöhen und Gebäudestellungen, Baumaterial und entsprechend intensive Eingrünungen in ausreichender Weise festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Entsiegelung, Begrünung, Gebäudebegrünung und Baumpflanzung, abgeleitet aus dem Landauer Klimaanpassungskonzept,⁴ getroffen (siehe Kapitel 2.3).

Größere Versiegelungsrücknahmen sind in der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

Die Überplanung wird sich nicht zusätzlich erheblich auf das Schutzgut Klima und Luft auswirken. Allerdings bleiben nicht vermeidbare Belastungen erhalten. Diese sollen jedoch durch Festsetzungen und umzusetzende Hinweise reduziert werden.

2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach 2.1.1- 2.1.4

Aufgrund der deutlichen Vorbelastung der betrachteten Schutzgüter und der geringen tatsächlichen Veränderung des Zustandes des Plangebietes, ergeben sich keine erheblichen negativen Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere.

2.2.11 Schutzgut Landschafts- (Orts-) bild

Das Plangebiet bleibt auch bei Umsetzung des Bebauungsplans vollständig bebaut.

Sofern Renovierungs- und Gestaltungsmaßnahmen erfolgen, ist hier von einer ästhetischen Aufwertung auszugehen.

Erhebliche nachteilige Wirkungen sind nicht zu erwarten.

2.2.12 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die geplanten Maßnahmen werden keinerlei negative Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt haben, da die mögliche Überbauung und somit die Versiegelung des Gebiets nicht erhöht wird. Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 2.2.5 verwiesen.

⁴ faktorgruen:Klimaanpassungskonzept, Stadt Landau in der Pfalz, 09.12.2019

2.2.13 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete

Durch die Lage des Plangebietes ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der nächstgelegenen Vogelschutz- und FFH-Gebiete sowie der Wasserschutzgebiete zu rechnen.

2.2.14 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ein Abriss von denkmalgeschützten Gebäuden und Objekten ist nicht vorgesehen.

Bei Grabungen zur Neuerrichtung von Gebäuden ist eine fachliche Begleitung durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe erforderlich.

Die zuständigen Denkmalbehörden sind in den Planungsprozess eingebunden. Auf der nachfolgenden Ebene der Baugenehmigung ist deren konkretes Mitwirken gesichert.

2.2.15 Schutzgut Mensch

Die Planung soll eine teilweise Umgestaltung des Gebietes ermöglichen und befördern.

Es ist von einem Impuls zur qualitativen Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltssituation zu erwarten. Gleichwohl werden Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie die allgemeine klimatische Ungunst von Innenstädten verbleiben.

Die Berücksichtigung aktueller Umweltstandards beim Bau und Betrieb der zugelassenen Bebauung kann angenommen werden.

Die Umnutzung und Errichtung neuer Gebäude (-teile) kann in Erdgeschosslagen zu ungünstigen Belichtungssituationen führen. Um diese für eine eventuelle Wohnnutzung relevante Problematik beurteilen zu können und letztlich zu vermeiden, wurde eine Vorplanung auf Gebäudeniveau auf Grundlage derzeitiger baulicher Überlegungen durchgeführt.⁵

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der anliegenden Straßen - Kramstraße, Theaterstraße (Fußgängerzone), Kleiner Platz und Königstraße - und potenziell durch gewerbliche Nutzungen ein. Die Lärmbelastung wurde im Rahmen eines schallschutztechnischen Gutachtens fachgerecht dargestellt und bewertet.⁶

Zum Verkehrslärm wird eine schalltechnisch verträgliche Situation festgestellt. Im Inneren des Plangebiets ist in diesem Sinne eine exzellente Wohn- und Aufenthaltsqualität gegeben. Weitergehende Maßnahmen werden für einzelne Fassaden an der Kramstraße für zum Schlafen genutzte Räume empfohlen. Eine Festsetzung ist jedoch, ebenso wie für Maßnahmen zum passiven Schallschutz, nicht erforderlich.

Zum Anlagenlärm sind die zulässigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets am Tag mit den schutzwürdigen Wohn- und Büronutzungen verträglich. Für den Nachtzeitraum zeigt eine Beispielrechnung, dass angenommene 10 Andienungsvorgänge durch Kleintransporter schalltechnisch nicht verträglich sind. Im Einzelfall können diese Andienungen zulässig sein. Durch technische, organisatorische und verhaltensbezogene Maßnahmen könnten Geräuscheinwirkungen deutlich gemindert werden.

Die Zunahme des Verkehrslärms ist gering und erwartbar. Dies wird für bestehende schutzwürdige Nutzungen als zumutbar und verträglich eingestuft.

⁵ Werkgemeinschaft Landau Architektur Innenarchitektur: Bauvorhaben Ufersche Höfe 76829 Landau, Vorplanung 45 Grad Belichtungs-Nachweis. Landau 29.01.2021

⁶ GSB Schalltechnisches Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering & Dipl. Wirt.-Ing. (FH) Sandra Strünke-Banz: Stadt Landau in der Pfalz, Bebauungsplan „Ufersche Höfe“ Schalltechnisches Gutachten, Sankt Wendel, 23.04.2021; siehe insbesondere die dortige Zusammenfassung ab Seite 8

2.2.16 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen und der erzeugten Abfälle und der eingesetzten Techniken und Stoffe

Bei Berücksichtigung aktueller Umweltstandards beim Bau und Betrieb der zugelassenen baulichen Anlagen ist voraussichtlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

2.2.17 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine Vorhaben in benachbarten Gebieten bekannt, die das Bebauungsplangebiet tangieren. Umgekehrt werden auch durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen, die sich nachhaltig negativ kumulierend auf die umgebende Bebauung oder Nutzungen auswirken.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes können die beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft gemindert und kompensiert werden.

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Trotz der bestehenden umfangreichen Vorbelastungen und der weiterhin intensiven baulichen Nutzung des Plangebietes ergeben sich Möglichkeiten, im Zuge der Neuordnung durch gezielte Maßnahmen Verbesserungen zu erreichen.

Von besonderer Bedeutung ist hier die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Luftqualität. Diese besondere Motivation ergibt sich auch aus den Anstrengungen der Stadt Landau im Themenbereich Klimaanpassung und Klimaschutz.

Die folgenden Maßnahmen sollen als Rahmensetzung für die Formulierung der textlichen Festsetzungen bzw. der ergänzenden Hinweise des Bebauungsplans dienen:

Klimaschutzaspekte

- Einbinden regenerativer Energien im Strom- und Wärmebereich
- Fotovoltaik, wo möglich integrieren (vorwiegend auf Neubauten im Blockinnenbereich; hohes Potential laut Solardachkataster SüW, LD)
- Neubauten im Sinne des Klimaschutzes (Einhaltung ENEC, etc.)
- Sanierungen energetisch durchführen zur Senkung des Wärmebedarfs berücksichtigen und darzulegen

Grünordnerische Aspekte

- Ein- und Durchgrünung mit standort- wie klimaangepassten Arten
- Gestaltung naturnaher wie robuster Grünflächen, die wenig bis keine Bewässerung und/oder Pflanzenschutz benötigen
- Weitestgehende Begrünung von Fassadenflächen
- Minimierung der Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Auf Flachdächern (über EG) ist möglichst umfangreich intensive Dachbegrünung vorzusehen, so dass auch kleinere Bäume gepflanzt werden können und die Flächen als Privatgärten nutzbar werden.

Wo diese Maßgaben nicht abschließend über die Bebauungsplanung gemacht werden können, sollte dies objektbezogen im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Ausführungsplanung zur Gestaltung der öffentlichen Grünbereich zwingend Berücksichtigung finden.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen der Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen:

Anpflanzung von Bäumen

Auf dem Quartiersplatz im Blockinnenbereich sind gemäß Planzeichnung mindestens zwei Bäume 2. Ordnung anzupflanzen. Von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort kann um bis zu 15 m abgewichen werden. Für die Baumpflanzungen ist jeweils ein mindestens 6 m² offenes Baumbeet oder eine Baumscheibe mit Belüftungssystem sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12,0 m³ gemäß FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen herzustellen. Dabei ist der Boden der Pflanzgruben durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate herzustellen oder zu verbessern.

Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu halten. Sollen die Baumscheiben überfahrbar ausgeführt werden, sind die Bäume in spezielle ‚Pflanzquartiere‘ zu setzen. Als Qualitätsuntergrenze der Bäume wird 3 x verpflanzt sowie ein Stammumfang von 18-20 cm bei Hochstämmen und eine Mindesthöhe von 300 cm bei Solitären festgelegt.

Fassadenbegrünung

Die Fassaden beidseits des Quartiersplatzes im Blockinnenbereich sowie an der Theaterstraße sind im Abstand von 20 m mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. Die Pflanzbeete müssen pro Bepflanzungsabschnitt mindestens 0,5 m² groß und 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeets mit wasserdurchlässigem Pflaster zur befestigen.

Begrünung des Quartiersplatzes

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Quartiersplatz‘ ist eine Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der Grünanteil muss mindestens 10 % an der Gesamtfläche betragen. Hierbei können die oben festgesetzten Bäume, gemäß ihrem anzunehmenden Baumkronendurchmesser nach 10 Jahren Standzeit, angerechnet werden.

Dachbegrünung

Die Flachdächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 50 % intensiv zu begrünen. Eine durchwurzelbare Substratschichtdecke von mindestens 50 cm ist vorzusehen.

Die untergeordneten und flach geneigten Flachdachflächen sind zu mindestens 90 % extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Dachflächen bis zu einer Größe von 5 m² sowie Vordächer und Überdachungen. Eine durchwurzelbare Substratschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

Schutz vor Starkregenereignissen

Bei privaten Baumaßnahmen ist zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung im Bebauungsplangebiet die DIN 1986 / DIN EN 752 zu beachten. So sind für den Fall seltener Starkregenereignisse, für die eine erhöhte Gefahr der Überflutung privater Flächen durch Rückstau von Regenwasser im Straßenraum besteht, angemessene Vorsichtsmaßnahmen zu treffen. Als geeignete Maßnahme wird z. B. die Erhöhung von Zugängen auf ein Maß von mindestens 0,20 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt der Straße (Endausbau, Straßenmitte) empfohlen. Alternative Sicherungsmaßnahmen im Sinne der Berücksichtigung der angeführten Normen können vorgesehen werden. Das Merkblatt Starkregen und die Starkregengefährdungskarte der Stadt Landau in der Pfalz sind zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser

Die Nutzung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen.

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung von Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insb. ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138).

Maßnahmen des Artenschutzes

Zu Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) dürfen Gebäudeabrisse nur während der Winterschlafzeit (Ende Oktober bis Anfang März) durchgeführt werden.

Gebäudeabriss im Zeitraum März bis Oktober sind nur bei vorheriger Begutachtung und ökologischer Baubegleitung durch fachkundiges Personal möglich.

Der Verlust von Gehölzquartieren ist durch die Anbringung und den dauerhaften Erhalt von künstlichen Nistkästen zu ersetzen: 4 x Mauersegler, 4 x Haussperling, 2 x Hausrotschwanz. Da der Erfolg der Akzeptanz der Ausweichquartiere unklar ist, erfolgt ein Ausgleich von 2:1.

Der Verlust von potenziell geeigneten Spaltenquartieren durch Abriss der Gebäude ist durch das Anbringen und den dauerhaften Erhalt von 4 Fledermausflachkästen an Gebäuden (nicht an Bäumen) im näheren Bereich auszugleichen. Geeignet wären zum Beispiel die Schwegler Fledermausflachkästen.

Die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen vermieden.

Fazit Schutzgüter

Bei Beachtung der vorgenannten Empfehlungen und Durchführung der genannten Maßnahmen erfolgen keine Eingriffe i.S.d. Naturschutzrechtes. Es erfolgt keine nachhaltige Beeinträchtigung der untersuchten Schutzgüter.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen

Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist nicht erforderlich. Es handelt sich um die Überplanung und Weiternutzung eines schon vorhandenen Baubestandes.

2.3.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Im Umweltbericht sind die erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt, auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete, auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, und die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes darzustellen.

Durch den Bebauungsplan sind wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen nach den Bestimmungen der BauNVO zulässig. Es werden somit keine Vorhaben zulässig, für die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

3. Zusätzlichen Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung basiert auf der Auswertung der bereits vorliegenden Planaussagen und Daten sowie auf eigenen Ortsbegehungen.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG erfolgte im Rahmen von artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien.

Zur Einschätzung der Lärmsituation der vorgesehenen Nutzungen wurde ein Schallgutachten zum Verkehrs- und Anlagenlärm eingeholt.

Zur Beurteilung der Belichtungssituation, die sich auf Grundlage der Ausnutzung der zulässigen baulichen Dimensionen ergeben erfolgte eine entsprechende Vorplanung.

Bei der Erhebung der Grundlagen und der Zusammenstellung der Informationen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Eine solche besondere Überwachung ist nicht erforderlich. Vielmehr obliegt es der Stadt Landau, im Zuge ihrer hoheitlicher Genehmigung- und Überwachungsaufgaben die plangemäße Entwicklung des Gebietes zu begleiten.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsziel des Bebauungsplans liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur qualitätvollen Entwicklung und Erhaltung des historischen Altstadtquartiers 'Ufersche Höfe'.

Es soll ein verträgliches Neben- und Miteinander von Wohn-, Gewerbe- und kultureller Nutzung erfolgen, bei dem städtebauliche Missstände behoben werden.

Alle Schutzgüter weisen derzeit deutliche Vorbelastungen auf. Durch die Bauleitplanung soll ermöglicht werden, diese zumindest teilweise zu reduzieren. Ein Schwerpunkt ist die Verbesserung der siedlungsklimatischen Situation und der Wohn- und Aufenthaltsqualität für den Menschen.

Bei Beachtung der im Umweltbericht formulierten Empfehlungen und Durchführung der genannten Maßnahmen erfolgen keine Eingriffe i.S.d. Naturschutzrechtes. Es erfolgt keine nachhaltige Beeinträchtigung der untersuchten Schutzgüter. Externe Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

3.4 Referenzliste / Quellen

Kremer P.: Artenschutzrechtliche Untersuchung Brutvögel zum Teilabriss ‚Ufersche Höfe‘ in Landau.-Weinheim, 16. Oktober 2020

Stahlschmidt P.: Artenschutzrechtliche Untersuchung Fledermäuse zum Teilabriss ‚Ufersche Höfe‘ in Landau.-Rohrbach, 15. Oktober 2020

Stahlschmidt P.: Artenschutzrechtliche Untersuchung Reptilien zum Teilabriss ‚Ufersche Höfe‘ in Landau.-Rohrbach, 15. Oktober 2020

GSB Schalltechnisches Beratungsbüro Prof. Dr. Kerstin Giering & Dipl. Wirt.-Ing. (FH) Sandra Strünke-Banz: Stadt Landau in der Pfalz, Bebauungsplan ‚Ufersche Höfe‘ Schalltechnisches Gutachten, Sankt Wendel, 23.04.2021

faktorgruen: Klimaanpassungskonzept, Stadt Landau in der Pfalz, 09.12.2019