



Sitzungsvorlage 610/720/2022

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 02.09.2022	Aktenzeichen: 61_32/610-St 4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	12.09.2022	Vorberatung N	
Ortsbeirat Wollmesheim	15.09.2022	Vorberatung Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	20.09.2022	Vorberatung Ö	
Stadtrat	27.09.2022	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Bebauungsplan „WH 4, An den Finkenwiesen“ der Stadt Landau in der Pfalz;
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans „WH 4, An den Finkenwiesen“ vom 12.05.2022 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan „WH 4, An den Finkenwiesen“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.08.2022 (Anlage 1-2) als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 3) gebilligt.

Begründung:

Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wollmesheim mit einer Größe von insgesamt 1,48 ha die Flurstücke 3186, 3187, 3188, 3189, 3190, 3430, 3431, 3432, 3433, sowie teilweise die Flurstücke 3428, 3429, 3493, 3494/1 (siehe Anlage).

Das Plangebiet umfasst intensiv acker- und weinbaulich genutzte Flächen. Die Fläche wird im Norden und Süden durch bestehende Wirtschaftswege begrenzt. Im Westen grenzt die Wohnbebauung von Wollmesheim direkt an das Plangebiet an, im Osten folgen weitere landwirtschaftliche Flächen. Weiterhin queren Wirtschaftswege die Fläche.

Anlass, Zweck und Ziele der Planung:

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Baulandstrategie als Außenentwicklungspotential ermittelt und ist gleichzeitig Bestandteil der Wohnraumstrategie 2030 (siehe Sivo 040/006/2017).

Die künftige bauliche Nutzung in diesem Gebiet soll durch einen Bebauungsplan städtebaulich geordnet werden. Die Planungsziele dabei waren:

- Schaffung eines attraktiven Wohngebietes in Ortsrandlage mit ca. 35 WE / ha Nettowohnbaufläche
- Realisierung einer flexiblen Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern, und einem Mehrfamilienhaus
- Sparsame Erschließungsflächen.
- Einbeziehung von öffentlichen Grünflächen in das Entwicklungskonzept.
- Einhaltung ökologischer Anforderungsprofile.
- Erreichung der Klimaziele des Klimaschutzkonzeptes und des Klimaanpassungskonzeptes als Selbstbindung des Rates
- Begrünung der Dächer der Hauptgebäude auf mindestens 1/3 der Bauflächen
- Die übrigen Bauflächen sollen eine individuelle Dachlandschaft aufweisen können
- Grundvorgaben zu Gebäudehöhen, Dachneigungen, Baustoffen und Begrünungen
- Berücksichtigung der Solarrichtlinie der Stadt Landau
- Berücksichtigung der Anforderungen an eine „wassersensible Stadt“

Mit der Entwicklung von ca. 37 Wohneinheiten soll dem vorhandenen Bedarf an Wohnraum im Stadtteil Wollmesheim Rechnung getragen werden.

Vorhabenbeschreibung:

Das Baugebiet wird über eine Zufahrt von der Mörzheimerstraße aus über die Dörstelstraße erschlossen. Die Erschließungsstraße wird im nördlichen Bereich in Form einer Ringstraße mit Einbahnverkehr und im südlichen Bereich als Stichstraße mit PKW-Wendeanlage errichtet. Die Straßen werden als verkehrsberuhigter Bereich hergestellt. Im östlichen Bereich des nördlichen Straßenrings werden Längsparkplätze für Besucher hergestellt. Der südliche Stich dient weiterhin als Verbindung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen und als Zufahrt für den direkt südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb.

Im zentralen Bereich des Gebietes soll das Mehrfamilienhaus entstehen, sodass der Ziel- und Quellverkehr des Mehrfamilienhauses nicht das komplette Neubaugebiet durchfährt. Im restlichen Wohngebiet sind ausschließlich Einzel und Doppelhäuser vorgesehen.

Die Wohngebäude werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten mit einer maximalen Trauf- und Firsthöhe ausgewiesen. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Teil des künftigen Ortsrandes handelt, wird insbesondere Wert auf den Übergang zur freien Landschaft gelegt, entlang des südlichen Stichstraße sowie im östlichen Bereich des Rings eine Firstrichtung vorgegeben wird.

Da die südliche Stichstraße nicht von der Müllabfuhr befahren werden kann, wird am Eingang zur Stichstraße ein Abstellplatz für Mülltonnen festgesetzt, auf welchem die Bewohner zu den Abholtagen ihre Tonnen platzieren müssen.

Es ist vorgesehen, dass - da die örtlichen Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung nicht zulassen - die Erfordernisse der Wasserrückhaltung innerhalb der öffentlichen Grünflächen nachgewiesen werden. Das Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen wird dazu über offene Mulden, in das an die Grundstücke jeweils angrenzende öffentliche Muldensystem geleitet. Diese übernehmen (teilweise mit darunterliegenden Rigolen) die komplette Rückhaltung des im zugeordneten Gebiet und auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers und deren gedrosselte

Ableitung in die Vorflut. Im nordwestlichen Bereich verbreitert sich die Mulde hin zu einem kleinen Becken, welches jedoch genauso flach ausgebaut wird wie alle Mulden im Gebiet. Die Mulden dienen sowohl der Entwässerung des Gebietes, als auch dessen Ein- und Durchgrünung und sind somit ein wichtiger Bestandteil des Bebauungsplans.

Zur Erreichung der Klimaziele und einer möglichst ausgeglichenen Wasserbilanz findet die Verdunstung als neue, zentrale Komponente Berücksichtigung. Diese kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht in den öffentlichen Raum verlagert werden. Daher ist eine Begrünung der privaten Dachflächen zur Kompensation der Verdunstung erforderlich. Hierzu erfolgt die Zonierung des Neubaugebietes – entsprechend den mit den Ortsbeiräten der Stadtdörfer abgestimmten Leitzielen Klima und Wasser.

Die Solarrichtlinie wird ebenfalls mithilfe der entsprechenden textlichen Festsetzungen umgesetzt. Gemäß den Vorgaben der Richtlinie sieht der Bebauungsplan eine Befreiung von der Solarpflicht vor, wenn eine mindestens extensive Dachbegrünung hergestellt wird.

Dem Bebauungsplan zugrundeliegende Fachgutachten:

Artenschutz:

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens hat ergeben, dass die Entwicklung eines Neubaugebietes im Untersuchungsgebiet Beeinträchtigungen von geschützten Arten zur Folge hat. Vor diesem Hintergrund sind verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Auflagen bei der Bauausführung notwendig, um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu vermeiden. Durch Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Regelung der Baufeldräumung, Schonung angrenzender Bereiche) kann verhindert werden, dass sich das Vorhaben erheblich negativ auf die vorkommenden häufigen Brutvögel auswirken wird. Um jedoch die ökologische Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Schwalbenschwanzes im räumlichen Zusammenhang des Vorhabens weiter zu sichern, muss eine Ausgleichsmaßnahme getroffen werden. Hierfür werden die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Grünflächen herangezogen. Diese werden, wie oben bereits erläutert, hauptsächlich der Entwässerung dienen. Es wird daher auf diesen Fläche Saatgut für eine artenreiche Blühwiese verwendet, welches an wechselfeuchte Standorte angepasst ist. Die entstehenden Blühwiesen sollen sich zu neuen Lebensräumen für den Schwalbenschwanz entwickeln. Bei termin- und fachgerechter Umsetzung dieser Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 Abs.1, Nr. 1-4 BNatSchG vermieden werden. Damit ist das Vorhaben aus der Sicht des Artenschutzes zulässig.

Versickerungsgutachten/ Abfalltechnische Untersuchung:

Die durchgeführten Versickerungsversuche und Bodenuntersuchungen ergaben, dass eine ausreichende Versickerung auf der Fläche nicht gewährleistet werden kann. Die voraussichtlichen Aushubmassen wurden anhand einer umwelttechnischen Voreinstufung des Bohrgutes in die Einbauklasse Z0 und Z1.1 nach LAGA eingestuft.

Schall

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden die Auswirkungen von verschiedenen Lärmquellen auf das Plangebiet untersucht.

Als Lärmquelle für den Straßenverkehr wurde die Mörzheimer Straße herangezogen. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass bezüglich des prognostischen Verkehrslärms innerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte um mindestens 6 dB unterschritten und damit eingehalten werden.

Für die Untersuchung des Gewerbelärms wurden die gewerblichen Flächen nördlich und südlich des Plangebietes berücksichtigt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für den Gewerbelärm im Bereich der festgelegten Baugrenzen des Bebauungsplans mindestens eingehalten werden.

Das Gutachten untersucht auch die Auswirkungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Baugebiet. Hierfür wurden einerseits die Fahrten von landwirtschaftlichen Fahrzeugen entlang der Dörstelstraße berücksichtigt, als auch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen.

Es wurde jeweils vom „Worst-Case“ ausgegangen, dessen tatsächlicher Eintritt als eher unwahrscheinlich angesehen wird. Als Basis für die Fahrten dienten Zahlen, welche von der Landwirtschaftskammer geliefert wurden. Da landwirtschaftliche Flächen nicht unter den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, fand lediglich eine Ermittlung der entsprechenden Schallimmissionspegel innerhalb des Plangebietes statt, aber kein direkter Vergleich mit den Immissionsrichtwerten. Es ergeben sich Schallimmissionspegel im Bereich der festgelegten Baugrenzen des Bebauungsplans von maximal 55 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Gemäß dem Landesimmissionsschutzgesetz dürfen auch während des Nachtzeitraumes zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr landwirtschaftliche Betriebe Tätigkeiten ausführen, soweit sich die unvorhersehbare Notwendigkeit ergibt, Arbeiten auch während der Nachtzeit durchzuführen, und die Grundpflicht des § 3 Abs. 1 beachtet wird. Gemäß der Mitteilung Nr. 16 vom 15. Juni 2019 des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Rheinpfalz kann hierbei ein Einzelfall zugrunde liegen und damit eine Belästigung durch entsprechende Geräusche zumutbar sein. Um jedoch Beeinträchtigungen durch die prognostizierten Schallimmissionspegel durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie den landwirtschaftlichen Verkehr zu reduzieren, wird im Gutachten vorgeschlagen, passive Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage von maßgeblichen Außenlärmpegeln in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.

Entwässerungstechnischer Begleitplan

Der Entwässerungstechnische Begleitplan zeigt auf, wie die Entsorgung von Schmutzwasser und die Regenwasserbewirtschaftung für das Plangebiet durchgeführt werden kann. Ebenso wird eine Aussage zum Umgang mit Außengebietswasser infolge von Starkregenereignisse gegeben. Auf der Grundlage dieses Berichtes basiert das Entwässerungskonzept des Baugebietes.

Bisheriges Planungsverfahren:

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Rahmen der Offenlage nach §3 Abs.2 BauGB vom 29.07.2022 bis einschließlich 29.08.2022 gingen keine Stellungnahmen, Bedenken oder Hinweise ein. Eine Abwägung zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb nicht erforderlich.

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 4):

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.07.2022 bis einschließlich 29.08.2022. Es gingen insgesamt 20 Stellungnahmen ein. Die ausführliche Ausarbeitung der Stellungnahmen befindet sich in der Synopse zum Bebauungsplan in Anlage 4.

Von 20 eingegangenen Stellungnahmen beinhalten 11 Stellungnahmen weder Einwände noch sonstige Hinweise.

Die übrigen 9 Stellungnahmen beinhalten Hinweise und Anregungen, die es abzuwägen galt. Die Bebauungsplanunterlagen wurden aufgrund der Stellungnahmen nur redaktionell angepasst oder die Hinweise ergänzt.

Landwirtschaftskammer

Mehrere Einwände kamen von der Landwirtschaftskammer. Diese befand, dass es sich bei der 6 m breiten Stichstraße nicht um eine Verbreiterung handelt, sondern lediglich eine Befestigung des aktuellen Weges, welcher schon so breit sei. Weiterhin ist man der Meinung, dass ein neuer Wirtschaftsweg östlich der Wohnbebauung hergestellt werden sollte. Zweifel gab es auch am Fahrradweg, dessen Bedarf einerseits nicht anerkannt wird und welcher nach Meinung der LWK eine landwirtschaftliche Nutzung nicht zuließe. Ebenfalls kritisch gesehen wird das ergänzte Lärmgutachten, da die Grenzwerte der TA Lärm nachts deutlich überschritten werden.

Die Landwirtschaftskammer hat recht, dass sich an der Breite in Bezug zum aktuellen Weg nicht viel ändern wird. Die in den Unterlagen zur Offenlage beschriebenen Verbreiterung Bezug sich auch auf die ehemals angedacht, lediglich 4,5m breite Stichstraße. Ein weiterer Wirtschaftsweg östlich der Wohnbebauung ist wirtschaftlich nicht umsetzbar, dies wurde in der Vergangenheit von der Verwaltung geprüft und verworfen.

Der Bedarf eines Fahrradweges zum Lückenschluss des Radwegenetzes ist an dieser Stelle gegeben, weshalb die Planzeichnung daher auch nicht geändert wurde. Dieser Weg bleibt zudem auch nach dem Ausbau als Radweg für die Landwirtschaft erhalten. Weiterhin wurde die Teilfläche des Flurstücks 33429, welche sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet, bereits als Wirtschaftsweg und nicht wie bislang als Fuß- und Radweg festgesetzt, um die aus landwirtschaftlicher Sicht überregional bedeutsame Wegeverbindung planungsrechtlich abzusichern.

Die Lärmthematik wurde bereits in den Unterlagen zur Offenlage schon mehrfach erläutert. Da landwirtschaftliche Flächen nicht unter den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, fand im Rahmen des Schallgutachtens lediglich eine Ermittlung der entsprechenden Schallimmissionspegel innerhalb des Plangebietes statt, aber kein direkter Vergleich mit den Immissionsrichtwerten. Man ist bei der Berechnung sowohl was die Fahrten (Tag + Nacht) als auch die Bewirtschaftung angeht, immer vom Worst-Case ausgegangen. Am Beispiel der Nachtfahrten bedeutet dies, dass die 100 Nachtfahrten (Jahr), welche von der Landwirtschaftskammer angegeben wurden, auf einen zweiwöchigen Zeitraum komprimiert wurden, um die Ernte zu simulieren. Dies ergibt innerhalb dieser 14 Tage knapp 8 Fahrten je Nacht. Bei den landwirtschaftlichen Flächen wurde angenommen, dass sie alle an einem Tag bewirtschaftet werden. Auch dies ist eher ein Ausnahmefall. Um dennoch eine Vorsorge treffen zu können, sind entsprechende Festsetzungen vorhanden, welche bauliche Maßnahmen am Gebäude zum Schutz vor Lärm vorgeben.

Aus vorgenannten Gründen ergaben sich daher auch aus der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer heraus keine Änderungen oder Anpassungen.

Abschluss des Verfahrens:

Nachdem die o. g. Beschlüsse gefasst worden sind, werden die Planunterlagen durch den Oberbürgermeister ausgefertigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses im Amtsblatt tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Finanzielle Auswirkung:

Sonstige Anmerkungen:

Finanzielle Auswirkungen wurden im Aufstellungsbeschluss Sivo 610/526/2018 dargelegt.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja x / Nein
Begründung:

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung, Fassung zum Satzungsbeschluss vom 31.08.2022

Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Fassung zum Satzungsbeschluss vom 31.08.2022

Anlage 3: Begründung, Fassung zum Satzungsbeschluss vom 31.08.2022

Anlage 4: Synopse vom 31.08.2022 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM

Dezernat III - hauptamtlicher BGO

Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Rechtsamt

Umweltamt

Schlusszeichnung:

