

---

Stadt Landau in der Pfalz  
**Bebauungsplan "D 12, Gewerbepark Messegelände-Südost"**

---

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Synopse vom April 2024  
zur  
Entwurfssfassung vom 1. Februar 2024

Nr.	Person	Stellungnahme zum Bebauungsplan "D 12, Gewerbepark Messegelände Südost"	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungs- ergebnis
1	<p>Eigentümer und Betriebsinhaber* eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes</p> <p>76829 Landau Kraftgasse 61</p>	<p>Mail vom 4.04.2024</p> <p>vorab verweise ich in diesem Zusammenhang auf meine bereits vorliegenden Stellungnahmen vom 20.05.2023 und 05.09.2019.</p> <p>Zwischenzeitlich ist die Grenze des D12 zu meinem landwirtschaftlichen Betrieb gemäß den Absprachen vermessen und abgemarkt. Allerdings wird der Grenzverlauf noch nicht in allen anliegenden Planskizzen richtig dargestellt und auch ältere textliche Beschreibungen sind demzufolge noch fehlerhaft.</p> <p>Die Themen Niederschlag und Hochwasserschutz sind weiterhin nicht zufriedenstellend aus Sicht meiner Hofstelle einbezogen. Auch wenn in den Untersuchungen und weiterführenden Betrachtungen meine Hofstelle am Rande Berücksichtigung findet, so wird das Kernproblem nicht erkannt und nicht behandelt.</p> <p>Laut den Aussagen in der Synopse vom November 2023 zur Vorentwurfsfassung vom April 2023 ändert sich die Abflusssituation für die Hofstelle durch die vorliegende Planung nicht grundlegend. Dazu kann ich nur sagen: Leider!! Es tritt zwar vordergründig keine Verschlechterung ein, aber der aktuell äußerst besorgniserregende Zustand vor allem der südlichen Böschungen des Birnbachs wird auch nicht thematisiert.</p> <p>Es ist unerheblich, dass die Planungen auf die Auswirkungen aus der Fläche auf ein 100jähriges Regenereignis bemessen werden, wenn bereits jetzt bei jedem Starkregen eine augenscheinliche Überwachung des Füllungsgrads des Birnbachs meinerseits notwendig ist, um Überflutungen meiner Hofstelle zu verhindern. Bereits bei 2 solcher Starkregenereignisse konnten nur durch unser Eingreifen Überflutungen und Wasserschäden an und in Betriebsgebäuden verhindert werden. Ursächlich waren allerdings nicht die Niederschläge vor Ort, sondern die mitgeführten Wassermassen aus den bachbegleitenden Hanglagen des Pfälzer Waldes und den dort</p>	<p>Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgewogen. Es wird auf die Sivo 610/768/2024 verwiesen.</p> <p>In der Planzeichnung als wesentliche rechtsverbindliche Planung sind die Grundstücksgrenzen korrekt dargestellt. In den verschiedenen Gutachten mögen noch andere Grundstücksgrenzen in Zeichnungen vorhanden sein - dies hat aber für die Aussagen der Gutachten und somit für den Bebauungsplan keine Relevanz.</p> <p>Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung für Flächen die außerhalb des Geltungsbereiches liegen eine bestehende Abflusssituation zu verbessern. Die beschriebene Bestandssituation besteht nach unserem Verständnis auch ohne den Bebauungsplan und kann daher nicht im Rahmen des Bebauungsplanes gelöst werden. Wesentlich ist, dass durch die Neuplanung keine Verschlechterung eintritt. Dies ist hier der Fall - und wird ja auch von Einwender so bestätigt.</p> <p>Das oben beschriebene Thema wird durch das vorliegende Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Bemessungsregenhäufigkeit: 1 x in 100 Jahren) nicht tangiert. Regenwasser wird nicht oberflächlich in das Gewässer abgeleitet sondern in den Mulden versickert. Die Ausführungen des Einwenders bestätigen, dass nicht die Niederschläge vor Ort ursächlich für bisherige Füllungsgrads des Birnbachs waren, sondern "mitgeführten Wassermassen aus den bachbegleitenden Hanglagen des Pfälzer Waldes und den dort direkt an den Wald angrenzenden Weinbergen". Die notwendigen Pflegemaßnahmen des Birnbaches sind nicht mit dem Bebauungsplan</p>	-	Keine Ergänzung / Änderung des Bebauungsplanes.

\* Namen aus Gründen des Datenschutzes nicht genannt, für die Abwägung nicht relevant.

Nr.	Person	Stellungnahme zum Bebauungsplan "D 12, Gewerbepark Messegelände Südost"	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungs- ergebnis
		<p>direkt an den Wald angrenzenden Weinbergen. Die aktuelle Ausformung und Pflege des Birnbachs direkt an meiner Hofstelle ist völlig unzureichend. Die Höhe des südlichen Bachufers ist auf ungefähr 200 m deutlich zu niedrig. Verschärfend kommt hinzu, dass durch verschiedene Eingriffe das südliche Bankett des Birnbachs stellenweise sogar noch abgesenkt wurde.</p> <p>Zusätzlich zu diesem grundlegenden Mangel können dann noch die Auswirkungen durch die bauliche Umgestaltung des D 12 hinzutreten. Dabei Sorge ich mich weniger um einen möglichen Einstau in die Fläche. Diesem könnte durch eine dammartige Erhöhung des Geländeniveaus im Bereich der meinen Hof umgebenden Heckenstreifens oder der neu zu gestaltenden Grünstreifen oder Wegen relativ einfach vorgebeugt werden.</p> <p>Besonders kritisch wird es, wenn das Starkregenereignis zeitgleich im gesamten Einzugsgebiet des Birnbachs auftritt. Aufgrund sowieso nicht herstellbarer Notüberläufe bei 3 der 7 Versickerungsmulden sowie einer zusätzlich nicht mehr gegebenen Aufnahmefähigkeit des Birnbachs für abzuleitendes Wasser ist ein Einstau in die Fläche nicht mehr zu verhindern. Diese Situation wird durch die vorhandene Topographie noch verstärkt. Im Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept ist festgehalten: Überschwemmungsgebiete sind offiziell nicht ausgewiesen, jedoch ist das gesamte Gelände aufgrund seiner topografischen Randbedingungen potentiell gefährdet. Der Birnbach kann nicht in erster Linie als Biotop gesehen werden, sondern muss als „Vorfluter“ permanent voll funktionsfähig unterhalten werden.</p> <p>Leider ist durch die Änderung großer Bereiche des D 12 von Gewerbegebiet in Industriegebiet eine höhere Immissionsbelastung in Punkto Lärm, Schall, Licht, Wärme und evtl. Geruch zulässig und wohl auch zu befürchten. Ich bitte alle Möglichkeiten bei der Planung zu nutzen, um die negativen Auswirkungen auf meinen Tierbestand so gering wie möglich zu halten; das Tierwohl spielt nicht nur in der öffentlichen Wahrnehmung eine immer größere Rolle und dem sollte schon bei der angrenzenden</p>	<p>D 12 in Verbindung zu bringen und können hier auch nicht einbezogen werden, da Renaturierung und Pflege eines Baches keine Aufgabe der Bauleitplanung sind. Die Thematik der Gewässerpflege findet sich im Hochwasservorsorgekonzept der Stadt Landau in den Punkten 6.1 und 7.4. Die Thematik Renaturierung zur Entspannung der hydraulischen Belastung des Birnbachs in Punkt 6.12.</p> <p>Der Einstau in die Fläche durch die Mulden, bei denen Notüberläufe nicht herstellbar sind, betrifft die Flächen südlich der West-Ost-Erschließung - nicht die Flächen GE 2 und 3, die um die Hofstelle herum liegen.</p> <p>Zu der Planung wurde ein Fachbeitrag Schall erstellt, in dem ausdrücklich auch die Hofstelle als Immissionsort (IO-10) mit aufgenommen und bewertet wurde. "Bei den Immissionsorten ... IO-10 mit beinahe-Erreichen der Orientierungswerte aus der Vorbelastung soll somit sichergestellt werden, dass die durch das Plangebiet induzierte Zusatzbelastung keinen relevanten Anteil an der künftigen Gesamtbelastung haben wird." Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente wird sichergestellt, dass die Lärmwerte am</p>		

\* Namen aus Gründen des Datenschutzes nicht genannt, für die Abwägung nicht relevant.

Nr.	Person	Stellungnahme zum Bebauungsplan "D 12, Gewerbepark Messegelände Südost"	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungs- ergebnis
		<p>Planung so weit möglich Rechnung getragen werden. Direkt angrenzend sollte keine nächtliche Produktion oder An/Ablieferung stattfinden, um den Tieren die Nachtruhe zu ermöglichen. Auch sollte durch entsprechende Vorgaben vermieden werden, dass wie im D 10 durch unnötige und übermäßige Beleuchtung der Parkplätze, Hofzufahrten, Lagerflächen, Anlieferungsrampen, Treppenhäuser, Außenfassaden usw. eine belastende und energieverschwendende Lichtverschmutzung von den direkt angrenzenden Randbereichen ausgeht.</p> <p>Die im GE 3.1 vorgesehene ausnahmsweise zulässige Wohnraumnutzung sollte sehr restriktiv genehmigt werden, um späteren Meinungsverschiedenheiten betreffend von meiner Tierhaltung ausgehenden Beeinträchtigungen vorzubeugen.</p>	<p>Wohnhaus der Hofstelle 55/40 dB(A) (Tag/Nacht) und der sonstigen Flächen 60/45 dB(A) nicht überschreiten werden. Dies entspricht den zulässigen Werten eines allgemeinen Wohngebietes bzw. im Bereich der Hofstelle selbst eines Dorfgebietes.</p> <p>Eine nächtliche Produktion / Anlieferung wird damit nahezu verhindert oder kann nur so erfolgen, dass keine Lärmeinwirkungen auf die Hofstelle entstehen - z.B. durch abschirmende Gebäudestellung.</p> <p>Eine belastende und energieverschwendende Lichtverschmutzung kann leider nur bedingt im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden, da der Regelungsinhalt durch den § 9 BauGB eng begrenzt ist. Helfen kann hier aber die Festsetzung zum Artenschutz A 11.3 unter V4: "Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen". Da die Hofstelle im Außenbereich liegt, gelten diese Festsetzungen auch für diesen Bereich.</p> <p>Die ausnahmsweise zulässige Wohnraumnutzung ist bereits durch die Festsetzungen im Bebauungsplan deutlich eingeschränkt. So ist nicht nur die Größe begrenzt, sondern auch, dass die Wohnnutzung in die Hauptnutzung zu integrieren ist. Somit können keine Einzelwohnhäuser entstehen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück des Einwenders eine Baulast eingetragen ist, nach der er sich verpflichtet, die maximal zulässigen Geruchsimmissionen laut Gutachten einzuhalten und nur die in der Baulast benannten Tierarten und Tiermengen zu halten.</p> <p>Eine unwesentliche zahlenmäßige Überschreitung einer oder mehrerer der vorgenannten Tiergruppen (ausgenommen hiervon sind jedoch Schweine und Ziegenbock) ist zulässig, soweit andere der genannten Tiergruppen vermindert werden. Durch die Veränderung des Tierbestandes dürfen die Grenzwerte der Ausbreitungsrechnung des Büros iMA Richter &amp; Röckle GmbH &amp; Co. KG vom 11. Juni 2013 (Variante B mit betrieblichen Maßnahmen) nicht überschritten werden. Bei erhöhten Geruchsemissionen ist der Tierbestand unverzüglich so anzupassen, daß die vorgenannten Grenzwerte eingehalten werden.</p>		

Nr.	Person	Stellungnahme zum Bebauungsplan "D 12, Gewerbepark Messegelände Südost"	Stellungnahme der Verwaltung	+/-	Vorschlag Abwägungs- ergebnis
		<p>Ich denke, eine Berücksichtigung meiner betrieblichen wie auch privaten Bedenken und eine angemessene Beteiligung vor den weiteren planungsrechtlichen Schritten liegt im gegenseitigen Interesse.</p> <p>Für weitere Erörterungen und Gespräche stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die betrieblichen und privaten Bedenken sind im Bebauungsplan deutlich gewürdigt und entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Es kann nicht erkannt werden, dass vor dem Satzungsbeschluss weitere Beteiligungen erfolgen sollten.</p>		

\* Namen aus Gründen des Datenschutzes nicht genannt, für die Abwägung nicht relevant.