

Stadt Landau in der Pfalz

**Bebauungsplan D 10
GEWERBEPARK
„AM MESSEGELÄNDE-OST“
in Landau**

PLANZEICHNUNG,
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE,
BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Entwurfsfassung vom Februar 2015

(Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB)

ENTWURF

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz
Stadtbauamt
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung
Bearbeiter: Herr Kieser

sowie

Schönhofen Ingenieure
-Ökologische Planung-
Hertelsbrunnenring 5
67657 Kaiserslautern
Tel.: 06 31/3 41 24-0
Fax: 06 31/4 37 45
E-Mail: info-@si-kl.de

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

1.	ALLGEMEINES.....	5
1.1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2.	Angrenzende Nutzungen	6
1.3.	Eigentumsverhältnisse	6
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
2.1.	Ziele der Raumordnung	6
2.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.	PLANUNGSERFORDERNIS UND ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE	11
4.	FACHGUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	14
5.	VERFAHRENSART	18
6.	BESTEHENDES BAURECHT	18
7.	SCHUTZGEBIETE	18
8.	ZUSAMMENSTELLUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS	19
8.1.	Vorhandene Nutzungen	19
8.2.	Erschließung	23
8.3.	Vorhandene Situation von Umwelt- und Naturschutz	26
8.4.	Immissionsschutz	31
9.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	33
9.1	Nutzungszonierung	33
9.2	Übergeordnete städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen	33
10.	UMWELTBERICHT	35
11.	PLANUMSETZUNG	36
11.1.	Bodenordnung	36
11.2.	Ver- und Entsorgung	36
12.	Planinhalte und Festsetzungen	37
12.1	Gewerbeflächen	37
12.2	Verkehrsflächen	37
12.3	A) Versickerung von Niederschlagswasser	37
	B) Abwasserbeseitigung	38
12.4	Versorgungsanlagen und –leitungen	38
12.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	38
12.6	Wasserflächen	39

Anhang UMWELTBERICHT

1. ALLGEMEINES

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich des Gewerbegebietes D9 „Änderung“ - 1. Realisierungsabschnitt des Gewerbeparks „Am Messegelände“. Das Gebiet liegt südlich der L 509, östlich der Kraftgasse, westlich der A65 und nördlich der östlichen Verlängerung der Gustav-Herz-Straße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 14,8 ha.

ABBILDUNG 1: LAGE DES PLANGEBIETES



Quelle: Stadt Landau in der Pfalz

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ist in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 7 BauGB (Geltungsbereich) festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Queichheim ganz:

1367/002, 1367/004, 1369/000, 1370/000, 1371/000, 1372/000, 1373/000, 1374/000, 1375/000, 1376/000, 1377/000, 1378/003, 1378/004, 1379/000, 1380/000, 1381/000, 1382/000, 1383/000, 1384/000, 1385/000, 1386/000, 1387/000, 1388/000, 1393/003, 1394/003, 1394/006, 1394/007, 1394/008, 1396/004, 1396/006, 1397/002, 1397/004, 1398/002, 1398/004, 1399/002, 1399/004, 1401/004, 1439/002, 1440/005, 1440/006, 1440/030, 1441/002, 1441/003

und teilweise die Flurstücke:

1356/001, 1361/002, 1366/005, 1389/001, 1390/002, 1390/004, 1391/001, 1392/001, 1392/003, 1393/006, 1403/006, 1404/004, 1406/004, 1407/001, 1407/006, 1439/004, 1440/008, 1440/009, 1440/010, 1440/023, 1441/004, 1441/014, 1450/002, 1450/004, 1450/008, 1451/000, 1452/000, 1453/000, 1454/000, 1455/000, 1456/000, 1456/001, 1457/000, 1459/001, 1460/000, 1461/000, 1462/000, 1463/000, 1464/000, 1465/000

Das Plangebiet ist größtenteils durch Ackerflächen geprägt. Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft der Birnbach. Die im Gebiet liegende Pumpe zur

Förderung von Erdöl (unter der Betriebsführung der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke) wurde inzwischen stillgelegt und verfüllt. Vom Wohngebiet (Queichheim) führt nach Süden in die Landschaft ein Wirtschaftsweg, der auch als Fuß- und Radweg genutzt wird und damit der Naherholung dient.

1.2. Angrenzende Nutzungen

Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Ackerfläche (nördlich der Landesstraße) sowie an die L 509. Nördlich der Landesstraße befindet sich eine Wohnbebauung (Stadtteils Queichheim).

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Autobahn A 65, die Kreisstraße K5 und die Autobahnanschlussstelle 16. Östlich der Autobahn befinden sich Ackerflächen.

Südlich des Birnbachs befindet sich ein Aussiedlerhof (Schweinemastbetrieb), der von Ackerflächen umgeben ist. Die Ackerflächen werden von der Eisenbahntrasse der Verbindung „Landau – Karlsruhe“ durchquert.

Westlich grenzt das Plangebiet an das *Gewerbegebiet D9 „Am Messegelände“*.

1.3. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich teilweise im Besitz unterschiedlicher Privateigentümer, teilweise im Besitz der Stadt Landau (Flurstücke Nr. 1394/003; Nr. 1367/002; Nr. 1403/006; Nr. 1406/006; Nr. 1407/007; Nr. 1389/003; Nr. 1390/006; Nr. 1391/005; Nr. 1390/004; Nr. 1441/014; Nr. 1440/030) und teilweise im Eigentum des Bundes (Flurstücke Nr. 1392/001; Nr. 1450/002).

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1. Ziele der Raumordnung

Im System der räumlichen Gesamtplanung hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen, ein Abwägungsspielraum besteht hierbei nicht. Solche Ziele werden auf der Ebene des Landes Rheinland-Pfalz im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) und auf der Ebene der Region Rheinpfalz im regionalen Raumordnungsplan (Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz, RROP 2004) formuliert. Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz ist eine der Grundlagen für die erstmalige Erstellung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020¹, dessen Satzung 2013 beschlossen wurde; es besteht aber noch keine Rechtskraft.

¹ Der Plan wurde am 27.09.2013 durch die Verbandsversammlung als Satzung beschlossen. Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar durch das Land Baden-Württemberg im Einvernehmen mit den Ländern Hessen und Rheinland-Pfalz genehmigt werden. Durch die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung in den Staatsanzeigern für Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz wird der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar verbindlich. Ein Termin für die Genehmigung und deren Bekanntmachung ist derzeit noch nicht absehbar.

Nach dem LEP IV gehört die Stadt Landau in der Pfalz der Siedlungsstruktureinheit „Verdichteter Raum“ an und dient somit u.a. der Entlastung hochverdichteter Räume (wie Mannheim, Ludwigshafen und Karlsruhe). Wegen der großteils ausgeräumten Agrarlandschaft wird der Raum Landau zudem der ökologischen Raumstruktur „Vorwiegender Sanierungsraum“ zugeordnet. Als Mittelzentrum im Grundnetz, mit teilweise oberzentralen Einrichtungen, versorgt die Stadt Landau einen Funktionsraum, der mit Ausnahme der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern (Funktionsraum des Mittelzentrums Bad Bergzabern) den gesamten Landkreis Südliche Weinstraße umfasst.

Im LEP IV ist die Stadt Landau in der Pfalz aufgrund ihrer Lagegunst und des vorhandenen Gewerbesatzes als „Landesweit bedeutsamer bestehender Gewerbestandort“ dargestellt. In der Stadt stehen derzeit nur noch vereinzelt gewerblich nutzbare Flächen zur Verfügung und vorhandene freie Flächen sind mit geplanten Nutzungen projektiert. Somit besteht ein erheblicher Handlungsbedarf hinsichtlich neuer Gewerbeflächen.

Durch die Lage im Naturpark Pfälzer Wald kommt dem Raum Landau im LEP IV als Erholungsraum eine wichtige Bedeutung zu. Darüber hinaus ist die Region Schwerpunkttraum für den Freiraumschutz.

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist mit Datum vom 15. Dezember 2014 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich. Im ERP wird die Fläche des *Bebauungsplanes D 10* als Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik ausgewiesen (48 ha). Gemäß den textlichen Ausführungen des Regionalplans weist die Fläche eine besondere Standorteignung „für Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe, großflächige Gewerbe- und Logistikbetriebe“ auf.



Das festgelegte „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik“ ist einer der wenigen großflächigen Vorsorgestandorte in der Metropolregion, die als raumstrukturell besonders geeignete Standorte für bedeutsame Investitionen der

industriell-gewerblichen Wirtschaft (hier: bevorzugt für Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe) regionalplanerisch gesichert werden sollen. Das Vorranggebiet bietet eine konsequente und raumordnerisch verträgliche gewerbliche Weiterentwicklung der bereits entwickelten gewerblichen Plangebiete bis zur A 61.

Das Vorranggebiet ist aus regionaler Sicht mit mittleren negativen Umweltauswirkungen verbunden.

Im Zuge der Entwicklung der ehemaligen Kaserne *Estienne et Foch* (heutiger *Wohnpark Am Ebenberg*) wurde deutlich, dass die südlich des Gleisbogens vorgesehene gewerbliche Fläche (ehemaliges Kohlelager) aus städtebaulichen (Lage im Stadtgefüge, Erschließung) sowie aus Umwelt- und Naturschutzgründen (Vermeidung einer Biotopzerschneidung) ausscheiden. Sie sollen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und der Rücknahme der gewerblichen Flächen im ehemaligen Kohlelager besteht ein Bedarf an neuen Gewerbeflächen.

Das Plangebiet war bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz im Jahr 1999 als Gewerbefläche im Gespräch. Da zuvor das *Gewerbegebiet D9 „Am Messegelände“* als kurz- bis mittelfristiges Ziel entwickelt werden sollte und die Fläche des Plangebietes den Planungshorizont eines Flächennutzungsplanes überstieg, wurde diese Fläche zunächst zurückgestellt (siehe auch Punkt 8.1.2).

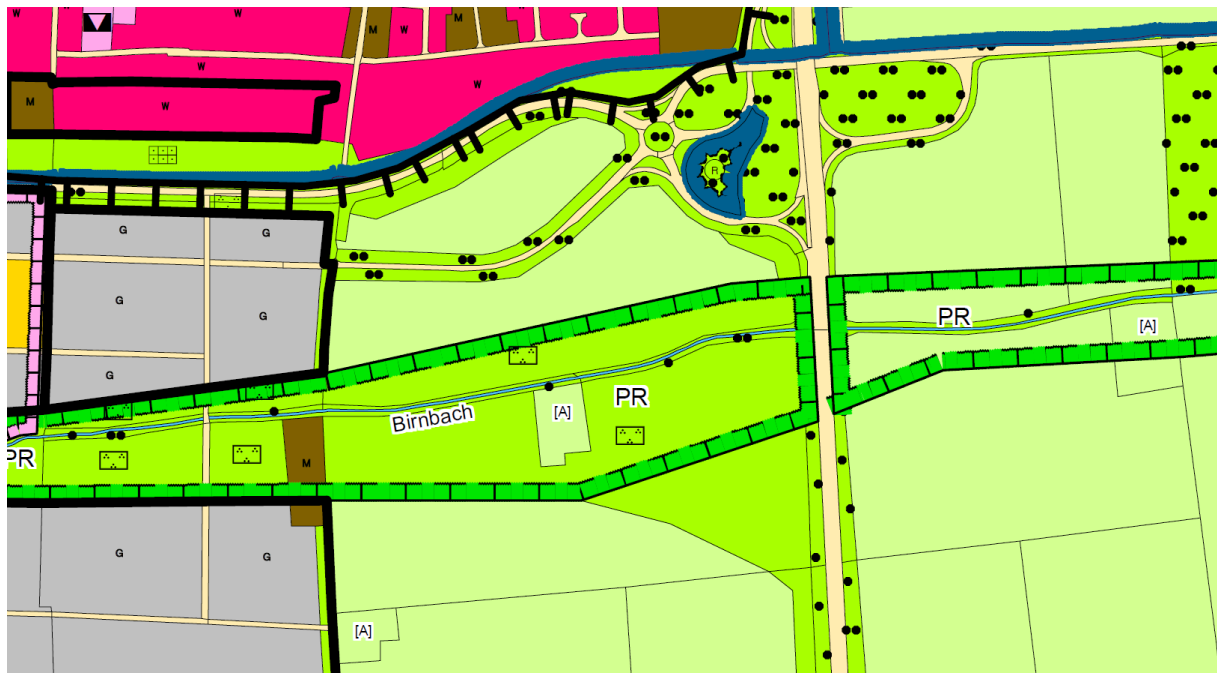
2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau in der Pfalz stellt für ca. die Hälfte des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft dar. Durch die landwirtschaftliche Fläche verläuft südlich der L 509 eine neue Sammelstraße. Die rechtliche Grundlage hierfür wurde mit der 13. Teiländerung des Flächennutzungsplanes und dem Satzungsbeschluss des *Bebauungsplanes D10 Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“* in Landau (vormals: *D10 „Gewerbegebiet Froschau“*) am 29.02.2012 geschaffen.

Nördlich und südlich des Birnbachs stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (primärer Biotopverbund) und öffentliche Grünanlage / Park dar. Innerhalb dieser Fläche ist südlich des Birnbachs ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof vorhanden.

ABBILDUNG 2: AUSSCHNITT AUS DEM AKTUELLEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Quelle: Stadt Landau (Stand 21. Mai 2012)

Angrenzend an das Planungsgebiet sind folgende Nutzungen dargestellt:

Norden

Im Norden schließt eine Wohnbaufläche (Queichheim) sowie ein Schutzgebiet für die Grundwassergewinnung an.

Nordosten

Im Nordosten sind Straßen, das damit verbundene Verkehrsbegleitgrün, Rasen-/Wiesenflächen und ein Regenrückhaltebecken dargestellt.

Norden

Jenseits der trennenden Autobahn A65 sind im nördlichen Bereich Straßen und das damit verbundene Verkehrsgrün/Grünflächen dargestellt. Daran südlich und östlich angrenzend sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, die durch die nördlich und südlich des Birnbachs verlaufende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (primärer Biotopverbund) unterbrochen werden.

Süden

Südlich des Plangebietes sind Flächen für die Landwirtschaft, teilweise Grünflächen und ein Aussiedlerhof dargestellt.

Westen

Im Westen schließen sich gewerbliche Bauflächen und eine gemischte Baufläche an. Die gemischte Baufläche liegt größtenteils innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (primärer Biotopverbund), die nördlich und südlich des Birnbachs verläuft.

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes in Form eines Gewerbegebietes sowie einer Grünfläche entspricht nicht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der *Bebauungsplan D10 Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“* in Landau ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert (16. Teiländerung). Die Teiländerung verfolgt das Ziel, gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten im Geltungsbereich nördlich des Primären Biotopverbundkorridores zu ermöglichen.

3. PLANUNGSERFORDERNIS UND ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE

Am 14.02.2012 beschloss der Stadtrat die Aufstellung des *Bebauungsplanes D10 Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“* in Landau (vormals: *D10 „Gewerbegebiet Froschau“*) und die 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Anlass der Planung ist die positive Vermarktung der Flächen im westlich angrenzenden *Gewerbegebiet D9 „Am Messegelände“*. Eine solch positive Entwicklung war bis dahin in dieser Form in keiner Weise absehbar und könnte in zwei bis drei Jahren zu einem Engpass bei den vorhandenen Gewerbeflächen führen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB ist den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Da andere Gewerbegebiete ebenfalls fast vollständig bebaut sind und einige Flächen aufgrund ihrer Lage nicht nachgefragt werden, besteht ein Bedarf (**Planerfordernis**) für die Ausweisung eines zusätzlichen Gewerbegebietes.

3.1 Städtebauliches Leitbild

Zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung wurde für das Plangebiet ein Städtebaulicher Gestaltungsplan erstellt. Damit wird die beabsichtigte räumliche Gliederung deutlich und die Einbindung in das Umfeld erkennbar.

Mit der Planung wird ein Angebot für Gewerbeflächen auf einer Fläche von > 9,0 ha gegeben. Die Gebäudestellung soll sich an vorhandenen Raumkanten orientieren. Daher ist der Nordrand des Plangebietes an der L 509 ausgerichtet und die zentralen Standorte an der Haupteinschließung. Aufbau und Gliederung des Gebiets orientieren sich an den Vorgaben aus dem B-Plan D9 (westlich angrenzend).

Im Nordwesten des Plangebietes wird ergänzend die Standorteignung / Zulässigkeit einer Tankstelle überprüft.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine Verlängerung der Otto-Hahn-Straße sowie drei inneren Erschließungsstraßen.

Das Plangebiet soll mit strukturreichen Gehölzbändern und Baumalleen durchgrünt werden. Von besonderer Bedeutung ist die fußläufige Anbindung an den geplanten Landschaftspark in der Birnbachniederung. Zugunsten von Natur und Landschaft erfolgt am Südrand des Plangebietes eine Begrenzung der Bauhöhen.

3.2 Planerische Zielsetzungen im Einzelnen

Ausschluss / Einschränkung bestimmter Nutzungen

Ziel ist es, die zukünftige gewerbliche Entwicklung der Stadt Landau zu sichern, um Arbeitsplätze zu halten und auszubauen und um den Gewerbestandort Landau auch künftig im interkommunalen und interregionalen Wettbewerb gut zu positionieren. Aus diesem Grund soll das vorhandene Gewerbegebiet (D 9) in östlicher Richtung erweitert werden.

Grundsätzlich sollen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gem. § 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO (Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) schwerpunktmäßig im Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“ angesiedelt werden.

Im nordwestlichen Areal (östlich der Kraftgasse) ist ausnahmsweise eine Tankstelle zulässig, die u.a. durch eine Linksabbiegespur von der L 509 aus erreichbar ist. In diesem Bereich sind immissionsschutzrechtliche Festsetzungen vorgesehen.

Vergnügungsstätten, Betriebswohnungen und gastronomische Betriebe werden dagegen zukünftig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen oder in ihrer Ausdehnung eingeschränkt.

Mit dem Gewerbegebiet soll der vorhandene Gewerbeschwerpunkt in hoher städtebaulicher Qualität und umweltverträglich erweitert werden.

Öffentliche Verkehrsflächen

Das Erschließungskonzept basiert zunächst auf der durch den B-Plan D11 festgelegten Sammelstraße über den Anbindungsast des Kreisverkehrsplatzes im Osten, der in die verlängerte Otto-Hahn-Straße übergeht.

Eine weitere Haupteinschließung für das Gebiet erfolgt von der klassifizierten Landesstraße L 509 mit neuer Linksabbiegespur. Dies dient dem künftigen Hauptdienungsverkehr zur Tankstelle.

Der Nebenerschließungsast setzt sich nach Süden fort. Von diesem Nord-Süd-Ast gehen einzelne Stichstraßen ab.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Gestaltung

Ein wesentliches Ziel ist es, eine Raumbildung entlang der L 509 (analog zum Bebauungsplan D9 – Gewerbepark „Am Messegelände“) als Stadteingangsbereich sowie entlang der neuen Zufahrt zum Messegelände (Verlängerung der Otto-Hahn-Straße zum Kreisverkehr an der Anschlussstelle Landau Mitte) vorzusehen. Dies soll insbesondere durch die Ausbildung von Raumkanten entlang der Straßenzüge erreicht werden. Die gestalterischen Vorgaben orientieren sich dabei an den Vorgaben im Bereich des D9 Gewerbeparks.

Durch die definierten Baufenster und die Festsetzung von Baulinien werden die öffentlichen Räume baulich gefasst und die städtebaulichen Qualitäten des Gebietes gesichert. Durch die Möglichkeit, ausnahmsweise von der Baulinie abzuweichen, ist die notwendige Flexibilität bei der Umsetzung der Planung sichergestellt, ohne die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele zu gefährden.

Ergänzend dazu wurden gestalterisch wirksame Festsetzungen (z.B. Dachformen, Einfriedungen, private Grünflächen) erarbeitet.

Zudem müssen die Flächen in direkter Nähe zur Kreisverkehrsanlage ebenfalls städtebaulich hochwertig ausgestaltet werden, da dieser Bereich den eigentlichen Stadteingang bilden wird.

Mit diesen baulichen und gestalterischen Festsetzungen wird den Zielen der städtebaulichen Gestaltungsplanung entsprochen. Es werden die Voraussetzungen geschaffen, einen qualitativ hochwertigen Gewerbepark besonderer Ausprägung zu realisieren.

Landschaftsbild und Naturpotenziale

Von großer Bedeutung ist das Stadt- und Landschaftsbild. Eine Einbindung und Gliederung des Gebietes mit Grünflächen und Gehölzen ist daher selbstverständlich.

Im Süden des Gewerbegebietes wird die Höhe der Gebäude zu Gunsten des Landschaftsbildes und des Primären Biotopverbundkorridores am Birnbach reduziert.

Mit der Entwicklung von Grünland und punktuellen Maßnahmen am Gewässer erhält der Birnbach einen auenähnlichen Charakter und die siedlungsnahe Erholung eine Art Landschaftspark, der Teil des primären Biotopverbundes entlang des Birnbachs sein wird.

4. FACHGUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Zur Umsetzung der in Kapitel 3 genannten Planungsziele bzw. im Hinblick auf die Erfüllung gesetzlicher Anforderungen (Zusammenstellung des Abwägungsmaterials) werden zum Bebauungsplan *D10 Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“* in Landau mehrere Fachgutachten erarbeitet. Die Gutachten dienen als Grundlage des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen.

4.1 Artenschutz / NATURA 2000

4.1.1 AUFGABENSTELLUNG

Zur Prüfung, ob die Belange von Natura 2000-Gebieten - Vogelschutzrichtlinie, Flora-Fauna-Habitatrichtlinie sowie des Artenschutzes betroffen sind, wurden Gutachten erstellt:

- FFH-Vorprüfungen

Hierbei wurden mögliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von drei Schutzgebieten nach FFH-Richtlinie beurteilt: 6715-302 „Bellheimer Wald mit Queichtal“, 6812-301 „Biosphärenreservat Pfälzerwald“, 6814-301 „Standortübungsplatz Landau“.

- Voruntersuchung Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Prüfung auf relevante Artenvorkommen vorgenommen; dies erfolgte zunächst auf Basis einer Abschätzung vorhandener Biotop- und Habitatpotenziale. Ergänzend erfolgte eine faunistische Bestandsaufnahme (Amphibien, Brutvögel) für das Projektgebiet.

Ziel des Gutachtens ist es, mögliche durch das Vorhaben ausgelöste artenschutzrechtliche Konflikte und Verbotstatbestände frühzeitig zu erkennen und durch die Bestimmung geeigneter Maßnahmen mögliche Verbotstatbestände zu vermeiden oder durch Ausgleichsmaßnahmen abzuwenden.

4.1.2 KURZFASSUNG DER ERGEBNISSE

Im weiteren Umfeld des Untersuchungsgebietes befinden sich drei FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitate), für die jeweils eine Vorprüfung durchgeführt wurde:²

- *FFH 6715-302 „Bellheimer Wald mit Queichtal“*; das Gebiet schließt sich östlich der Kernstadt von Landau an (s. FFH-Vorprüfung Unterlage 7); die Entfernung zum Vorhaben beträgt ca. 450 m (Abgrenzung identisch mit VSG s.u.). Das Schutzgebiet ist von dem Vorhaben durch ein Siedlungsband abgeschildert. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
- *FFH 6812-301 „Biosphärenreservat Pfälzerwald“*; das Gebiet schließt sich westlich der Kernstadt an (s. FFH-Vorprüfung Unterlage 7); die Entfernung zum Vorhaben beträgt ca.

² Schönhofen Ingenieure – Ökologische Planung (2014)

960 m. Das Schutzgebiet ist von dem Vorhaben durch den Ortsteil Landau-Queichheim abgesichert. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

- *FFH 6814-301 „Standortübungsplatz Landau“*; das FFH-Gebiet südlich von Landau ist hinsichtlich der Abgrenzung identisch mit dem NSG Ebenberg (s. FFH-Vorprüfung Unterlage 7); die Entfernung zum Vorhaben beträgt ca. 645 m. Der Vorhabensbereich wird durch die DB-Strecke von Neustadt nach Karlsruhe und die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vom Schutzgebiet abgetrennt. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

VSG-Gebiet

- *VSG 6715-401 „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“*: Das Gebiet schließt sich östlich der Kernstadt von Landau an; die Entfernung zum Vorhaben beträgt ca. 450 m. Das Schutzgebiet ist von dem Vorhaben durch ein Siedlungsband abgesichert. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fazit der Vorprüfungen zu den NATURA 2000-Gebieten:

- Prioritäre Lebensräume und Arten sind nicht betroffen.
- Nach Auswertung der Daten und unter besonderer Berücksichtigung der gebietsspezifischen Lebensraumtypen und Arten ist es nicht zu erwarten, dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes bzw. für den Schutzzweck maßgebliche Bestandteile durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden.

Fazit Artenschutz

- Bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einschlägig.

4.2 Schalltechnische Auswirkungen der geplanten Tankstelle

4.2.1 AUFGABENSTELLUNG

Im Zuge des Planverfahrens wird das für den *Bebauungsplan D11 „Froschau“* erarbeitete Lärmgutachten vor dem Hintergrund der gewerblichen Nutzung überprüft. Dabei soll untersucht werden, ob durch die zusätzlichen Verkehre und die Betriebe selbst eine unzumutbare Lärmbelastung für die nördlich angrenzende Wohnbebauung (Queichheim) erzeugt wird.

4.2.2 KURZFASSUNG DER ERGEBNISSE

Das Gutachten belegt, dass mit aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der geplanten Tankstelle (im Nordwesten des Plangebiets) eine Einhaltung der Grenzwerte gewährleistet wird.

4.3 Geruchsgutachten

4.3.1 AUFGABENSTELLUNG

Im Zuge der Aufstellung des *Bebauungsplanes D10 Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“* in Landau wurde eine Immissionsprognose für den Schweinemastbetrieb erarbeitet.

4.3.2 KURZFASSUNG DER ERGEBNISSE

Die Immissionsprognose zeigt, dass die für ein Gewerbegebiet einzuhaltenen Geruchsstundenhäufigkeit in Teilbereichen des geplanten Gewerbegebietes nicht eingehalten werden. Im Laufe des Verfahrens wird geprüft, inwiefern der Betrieb umstrukturiert werden muss, damit die gesetzlich vorgeschriebenen Geruchswerte eingehalten werden können.

4.4 Entwässerungstechnisches Konzept

4.4.1 AUFGABENSTELLUNG

Das Konzept bezieht sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des vorliegenden *Bebauungsplans D 10*. Ziel war es hierbei grundsätzliche entwässerungstechnische Lösungen aufzuzeigen, die das Gebiet über ein Muldensystem entwässert und das Oberflächenwasser in einer zentralen Versickerungsfläche im Süden des Geltungsbereiches schadlos ableitet.

4.4.2 KURZFASSUNG DER ERGEBNISSE

Die als Entwässerungsmulden ausgebildeten Grünkorridore außerhalb der Baufenster bilden das Grundgerüst der Entwässerungskonzeption.

Der als Primärer Biotopkorridor auszubildende Grüngürtel im Süden des Geltungsbereiches dient als zentrale Rückhalte- und Versickerungsfläche für das anfallende Oberflächenwasser.

4.5 Verkehrsprognose

4.5.1 AUFGABENSTELLUNG

Das Ziel der vorliegenden Untersuchung ist die Abschätzung der durch die abschnittsweise Realisierung der Erweiterung des *D9 Gewerbeparks „Am Messegelände“* entstehenden Verkehrsmengen und Zusammensetzungen sowie verkehrlichen Beurteilung alternativer Knotenpunktformen im Kreuzungspunkt der Hapterschließungsachsen.

4.5.2 KURZFASSUNG DER ERGEBNISSE

Für den geplanten Gewerbestandort *D10 „Am Messegelände Ost“* in Landau ergibt sich in der Summe der unterschiedlichen Fahrtzweck- / Nutzergruppen ein tägliches **Verkehrsaufkommen** von insgesamt ca. 2.364 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr, differenziert in

1.665 Pkw/Tag im Berufsverkehr,

366 Pkw/Tag im Kunden- und Besucherverkehr,

333 Kfz/Tag im Wirtschaftsverkehr.

Der zu erwartende Schwerverkehrsanteil (ca. 165 Kfz/Tag) beträgt für das geplante Gewerbegebiet demnach SV = ca. 7 %.

Nach Angaben des Betreibers der geplanten Tankstelle im Bereich der Landesstraße 509 / Otto-Hahn-Straße ist mit einem Kundenverkehr von bis zu 1.000 Kfz/Tag sowie ca. 40 Lkw/Tag zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Verteilung dieser Verkehrsmengen auf die Verbindung zwischen der L 509 und der Verlängerung der Otto-Hahn-Straße beschränkt.

Unter Abwägung der Beurteilungskriterien - Herstellungs- und Betriebskosten, Flächenbedarf, Leistungsfähigkeit sowie städtebaulichen Gesichtspunkten wird der Ausbau des **Verkehrsknotenpunktes** Otto-Hahn-Straße / Planstraße A im geplanten *Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“* als herkömmliche Straßenkreuzung mit ausreichend dimensionierten Eckausrundungen und einer Vorfahrtberechtigung in der Otto-Hahn-Straße empfohlen.

4.6 Planung zur Renaturierung Birnbach

4.6.1 AUFGABENSTELLUNG

Im Zusammenhang mit der zentralen Wasserrückhaltung in der Gewässeraue des Birnbachs soll eine Renaturierung für Gewässerumfeld und dem Fließgewässer erfolgen. Dabei wird ein Abschnitt von ca. 600 m Länge untersucht.

4.6.2 KURZFASSUNG DER ERGEBNISSE

Die Planungsüberlegungen zeigen, dass eine Gewässerrenaturierung möglich ist ohne größere Eingriffe in die prägende Baumreihe vorzunehmen. Dabei ergibt sich eine Laufverlängerung von ca. 200 m bei gleichzeitiger Verbesserung des Längs- und Querprofils für Wasserkörper und Uferzonen. Ergänzend werden charakteristische Uferstrukturen geschaffen, die Wasser-Land-Wechselzone verbessert und damit der Biotop- und Artenschutz gefördert.

Zudem entsteht damit auch ein attraktiver und erlebbarer Naherholungsraum.

5. VERFAHRENSART

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung, die bauliche und sonstige Nutzung der im Plangebiet vorhandenen Grundstücke vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten (§ 13 BauGB) oder des beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) sind nicht erfüllt. Es handelt sich um die Neuerschließung einer Fläche.

Aus diesem Grund wird das Bauleitplanverfahren im Vollverfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Prüfung umweltrelevanter Belange (Scoping) mit der Beteiligung von Behörden und Verbänden wurde am 17.12.2012 bei der Stadt Landau durchgeführt.

Zudem wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert (16. Teiländerung).

6. BESTEHENDES BAURECHT

Planungsrechtlich ist das Plangebiet dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Ein Bauvorhaben ist im Außenbereich zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes oder ein begünstigtes Vorhaben handelt und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Bei der angestrebten Nutzung für die Fläche (Gewerbegebiet und Grünfläche) handelt es sich weder um ein privilegiertes, noch ein begünstigtes Vorhaben. Vielmehr erfolgt eine Überplanung einer Fläche von ca. 14,89 ha, woraus ein Planerfordernis resultiert.

7. SCHUTZGEBIETE

Im Planungsraum sind keine umweltfachlichen Schutzgebiete vorhanden.

Für drei in räumlicher Nähe befindliche Schutzgebieten nach FFH-Richtlinie wurden mögliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele beurteilt. Als Ergebnis der gebietsbezogenen Vorprüfungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten >>vgl. Kap. 4.1.2.

Weitere Details sind der Unterlage „FFH-Vorprüfung“ zu entnehmen.

8. ZUSAMMENSTELLUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet und Grünfläche) wird die geplante bauliche Nutzung im Hinblick auf eigentumsrechtliche Belange und die nachfolgend genannten Belange abwägungsbeachtlich:

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).
- Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).
- Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1 a BauGB).
- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB).
- Die Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB).
- Die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB).

Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können, wird deshalb zunächst eine Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Nutzungen erforderlich („Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“), um darauf aufbauend Planungsziele ableiten zu können.

8.1. Vorhandene Nutzungen

8.1.1. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Das Plangebiet dient überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung. Die dort intensiv betriebene Landwirtschaft weist hohe Belastungsfaktoren für die Naturpotenziale auf und ist Ursache für das Bild einer weitgehend ausgeräumten Landschaft. Ein in diesem Zusammenhang ebenfalls zu berücksichtigender Punkt ist der Strukturwandel der Landwirtschaft.

ABBILDUNG 3: BLICK AUF DAS PLANGEBIET VON NORDWESTEN



Quelle: Stadt Landau (Stand 02.11.2012)

Im nördlichen Bereich befindet sich ein leer stehendes Wohnhaus. Im Außenbereich (§ 35 BauGB) hat dieses Wohngebäude, das keiner landwirtschaftlichen Nutzung zugehörig ist, keine Privilegierung, sondern genießt Bestandsschutz. Das Haus befindet sich im Eigentum der Stadt Landau und soll im Zuge der Planrealisierung abgerissen werden³.

ABBILDUNG 4: HAUS, BLICK VON NORDEN



Quelle: Stadt Landau (Stand 02.11.2012)

ABBILDUNG 5: HAUS, BLICK VON WESTEN



Quelle: Stadt Landau (Stand 02.11.2012)

Des Weiteren liegt im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Pumpe zur Beförderung von Erdöl, die unter der Betriebsführung der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Eine weitere Pumpe befindet sich südlich des Birnbachs außerhalb des Geltungsbereiches.⁴

³ Gebäude und Nebenanlagen sind zwischenzeitlich abgebrochen

⁴ Beide Förderanlagen wurden zwischenzeitlich stillgelegt

ABBILDUNG 6: LUFTBILD MIT VERMERK DER VORHANDENEN NUTZUNGEN

*Quelle: Stadt Landau*

Die Fläche entlang des Birnbachs dient insbesondere Umwelt- und Naturschutzbelangen (siehe Punkt 8.3).

Südlich des Birnbaches gibt es einen Aussiedlerhof. Im Jahr 2011 stellte der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1459/1 einen Antrag auf Neubau einer Anlage zum Halten von Sauen und Mastschweinen. Auf dem Gelände befindet sich derzeit der bestehende Schweinemastbetrieb des Eigentümers mit ca. 540 Mastschweineplätzen. Die geplante Erweiterung des Schweinemastbetriebes / Neubau der Anlage, die eine Erweiterung auf ca. 1.200 Mastschweine und 173 Mastsauen (zum Teil mit Ferkeln) zur Folge hätte, steht der Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan D10 Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“ in Landau“ entgegen. Die Ergebnisse der Immissionsprognose zeigen deutlich, dass die für ein Gewerbegebiet einzuhaltende Geruchsstundenhäufigkeit in Teilbereichen des geplanten Gewerbegebietes nicht eingehalten wird. Die Genehmigung des Vorhabens würde die notwendige gewerbliche Entwicklung im geplanten Bereich unmöglich machen. Aus diesem Grunde beschloss der Stadtrat am 14.02.2012 eine Veränderungssperre. Seitdem befindet sich die Stadt Landau in Verhandlungen mit dem Eigentümer, um eine für beide Seiten akzeptable Lösung zu erarbeiten.

Zu berücksichtigen ist außerdem die nördlich an die L 509 angrenzende Wohnbebauung. Hier sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu gewährleisten. Besonders zu berücksichtigen ist hier die Thematik des Immissionsschutzes.

Die *Kraftgasse* verbindet das Wohngebiet (Queichheim) über die L 509 hinweg als Wirtschaftsweg mit der südlich angrenzenden Landschaft. Hier hat der Birnbach und sein Umfeld eine positive Erholungsfunktion.

8.1.2. Alternativendarstellung und abgeleitete Planungsziele

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2010 der Stadt Landau in der Pfalz im Jahre 1999 wurden verschiedene Gewerbestandorte auf ihre Umweltverträglichkeit hin untersucht. U.a. wegen der guten Verkehrsanbindung und der funktionalen Beziehung innerhalb der Stadt eignet sich die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche des Plangebietes zur Entwicklung eines neuen Gewerbeschwerpunktes der Stadt Landau.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2010 ist aufgeführt, dass bis zum Planungshorizont 2010, im Rahmen des *Bebauungsplanes D9*, 33 ha Gewerbefläche (netto, ohne die *Konversionsfläche Jeanne d'Arc*) zur Verfügung gestellt werden. Mit dem 2. Abschnitt des Gewerbeparks „Am Birnbach“ und einer weiteren Konversionsfläche (ehemaliges Kohlelager südlich der ehemaligen Kaserne *Estienne et Foch*) wird Landau langfristig weitere Gewerbeflächen zur Verfügung stellen können.

Aufgrund der positiven Vermarktung der Flächen im Bebauungsplangebiet *D9 „Am Messegelände“* kann es in zwei bis drei Jahren zu einem Engpass bei vorhandenen Gewerbeflächen kommen (siehe Kapitel 3). Da mit der Entwicklung des *Wohnparks Am Ebenberg* auch die Fläche des ehemaligen Kohlelagers für eine gewerbliche Entwicklung entfallen ist (siehe Kapitel 2.1) und auch der Planungshorizont des Flächennutzungsplanes 2010 erreicht ist, soll das Plangebiet für Betriebserweiterungen, -verlagerungen und -neuansiedlungen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Auf diese Weise werden Arbeitsplätze vor Ort und in der Region erhalten und geschaffen.

Aufgrund der Anknüpfung an das vorhandene Gewerbegebiet, die Lage an der Auffahrt zur Autobahn A 65 sowie außerhalb des Siedlungskerns (Schutz der Wohnbevölkerung) ist das Plangebiet für eine gewerbliche Entwicklung grundsätzlich geeignet.

Zu dieser Thematik fanden mehrere Abstimmungen mit der übergeordneten Behörde statt. Das Ergebnis der Gespräche ist in den Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar vom März 2012 eingegangen. Die beiden Flächen (D 9, D 10) sind als Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen, Logistik (Z) dargestellt.

Zusammenfassend werden aus den zuvor genannten Gründen die wirtschaftlichen Belange höher gewichtet als die Interessen der Landwirtschaft.

8.2. Erschließung

8.2.1. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch durch die L 509 und die mit dem *Bebauungsplan D11 „Froschau“* festgesetzte, südlich der L 509 gelegene, Anbindungsachse zum Kreisverkehrsplatz im Osten erschlossen. Die innere Erschließung ist erstmalig herzustellen. Auch die Herstellung von öffentlichen und privaten Stellplätzen ist zu regeln.

Von Norden aus dem Wohngebiet (Queichheim) kommend verläuft ein Wirtschaftsweg (Kraftgasse), der auch als Fuß- und Radweg hin zur Landschaft genutzt wird.

ABBILDUNG 7: WIRTSCHAFTSWEG, BLICK VON NORDEN



Quelle: Stadt Landau (Stand 02.11.2012)

Das Plangebiet ist nicht mit Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans D9 sich innerhalb des bestehenden bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Landau-Ost IV“, das unter Betriebsführung der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke steht.

Im gesamten Bereich der verkehrlichen Baumaßnahmen werden Erdölleitungen der Wintershall AG gekreuzt. Die Bohrstelle wurde zwischenzeitlich zurückgebaut.

Die vorhandenen Nassölleitungen der nicht weiter betriebenen Bohrung sowie noch vorhandene, stillgelegte Leitungen im Plangebiet werden ausgebaut oder können, in Abstimmung mit der Stadt Landau, z. T. verdämmt im Boden bleiben.

Die stillgelegten Fernmeldeleitungen können im Boden verbleiben oder, falls hinderlich, teilweise geschnitten und entfernt werden.

Die verfüllte Bohrung "Landau 63" ist in einem Radius von fünf Meter von einer Bebauung freizuhalten. Die Fläche muss weiterhin zugänglich sein.

Die vorhandenen Telekommunikationslinien werden in den Bauausführungsplänen berücksichtigt. In den Bauausführungsplänen werden entsprechende Hinweise aufgenommen, z.B. die Kabelschutzanweisung der Telekom, die der Bauausführende zu beachten hat. Die Bauarbeiten sind sechs Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

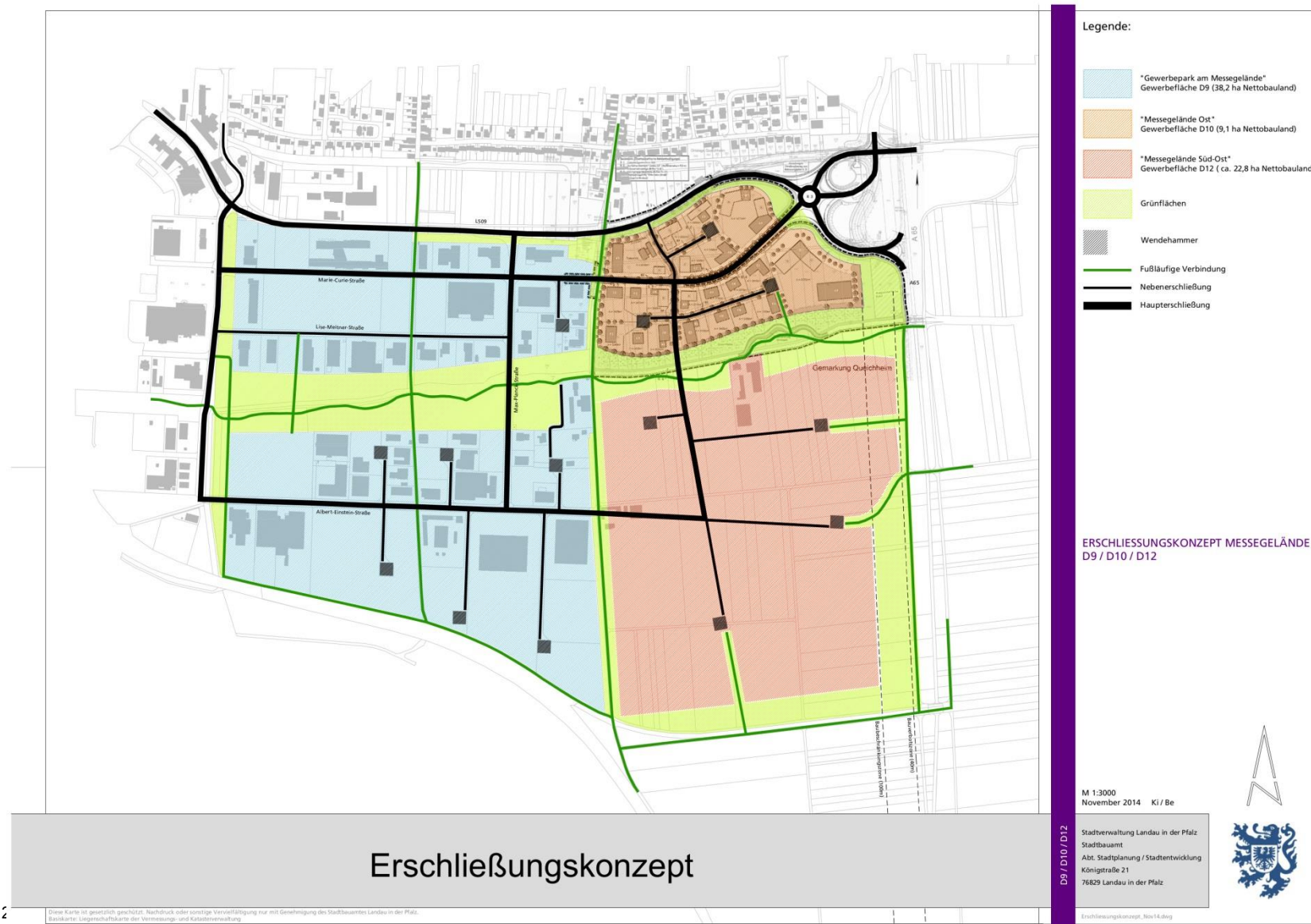
8.2.2. Abgeleitete Planungsziele

Im Zuge der Planung muss die komplette Erschließung hergestellt werden. Die innere verkehrliche Erschließung soll über mehrere Stichstraßen erfolgen. Einzig im nördlichen Bereich wird es eine Nord-Süd-Verbindung zwischen der L 509 und der neuen Sammelstraße geben. Hierzu ist die Herstellung einer Linksabbiegerspur auf der L 509 erforderlich (vgl. Abbildung 8 unten).

Die Wegeverbindung von der nördlich des Plangebietes befindlichen Wohnbebauung (Queichheim) in die Landschaft bleibt erhalten. Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen *Bebauungsplanes D11 „Froschau“* wurde dieser Belang bereits betrachtet. Die vorliegende Planung sieht eine höhengleiche Anbindung des Wirtschaftsweges bzw. der Kraftgasse (kein Brückenbauwerk) an die Verlängerung der Otto-Hahn-Straße zum Kreisel vor. Die Anbindung erfolgt nur für Anlieger und landwirtschaftlichen Verkehr (Pollerlösung für die Kraftgasse in Richtung Norden). Für Fußgänger und Radfahrer wird in diesem Bereich eine Querungshilfe installiert.

Die Planung der verkehrlichen Erschließung geht eng einher mit der Planung der Leitungen für Trinkwasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Strom und Telekommunikation. Ziel ist die Realisierung eines Trennsystems und eine zentrale Rückhaltung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers am Südrand des Geltungsbereiches.

ABBILDUNG 8: ERSCHLIESSUNGSKONZEPT MESSEGELENDE D9, D 10, D12



8.3. Vorhandene Situation von Umwelt- und Naturschutz

8.3.1. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt an dieser Stelle zunächst verbal-argumentativ mit dem Ziel, aus dem konkreten Zustand der Schutzgüter entsprechende Planungsziele abzuleiten. Eine detaillierte Bewertung der Schutzgüter erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts.

Ortsbild und Erholung

Die L 509 bildet gewissermaßen die Eingangspforte für das südliche Stadtgebiet von Landau. Aufgrund der ausgeräumten Landschaft wirkt hier nur das Siedlungsgrün der Ortslage Queichheim als auflockerndes, gliederndes Strukturelement. Orts- und Landschaftsbild sind hier als defizitär zu bezeichnen.

Durch eine Wegeverbindung zwischen der Wohnbebauung (Queichheim) und der südlich angrenzenden Landschaft stellt das Plangebiet eine wichtige fußläufige Übergangszone dar. Aufgrund der trennenden Wirkung der Straßenräume von L 509, der Autobahn hat die Fläche für die Naherholung und das Stadtbild (Stadteinfahrt) eine wesentliche Bedeutung. Entlang des Birnbachs befindet sich eine landschaftsprägende Baumreihe, die einen Anziehungspunkt darstellt.

Boden

Im Planungsgebiet kommen alluviale Sedimente der Queichniederung (überwiegend Kiese und Schwemmsande), stellenweise von bindigen Auelehmen oder Lössböden überdeckt, vor. Eine anthropogene Überprägung der Schichtenfolge ist im Plangebiet nicht gegeben. Die Böden wurden bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die durch die Planung entstehenden Eingriffe sollen durch Extensivierung im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang des Plangebiets ausglich werden.

Altablagerungen bzw. Altstandorte kommen im Gebiet nicht vor.

Der Boden hat durch die Nutzung als intensive Ackerfläche keine hohe ökologische Wertigkeit.

Wasserhaushalt

Der Oberboden ist sehr bindig und daher nur schlecht für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Die darunter liegenden Bodenschichten sind kiesig-sandig, so dass beispielsweise mit Hilfe von Rigolen anfallendes Niederschlagswasser in den Untergrund versickert werden könnte.

Das Plangebiet umfasst ein Teilstück der Birnbachau. Das Gewässer entspringt am Haardtrand und erstreckt sich im Bereich der Stadt Landau südlich des Lössriedels „Ebenberg“. Der Birnbach mündet zwischen den Stadtteilen Queichheim und Mörlheim in die Queich. Im Zuge der Flurbereinigung wurde das Gewässer begradigt. Der Gewässerrand ist einseitig von Gehölzen bestanden.

Aufgrund der geraden Linienführung, dem monotonen Trapezprofil und stark eingetiefter Bachsohle ist das Gewässer als naturfern zu bezeichnen. Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Birnbach dient bereits heute als Vorfluter für das Außengebietswasser.

Luft / Klima

Die Täler der Bäche des Haardtgebirges sind die Kaltluftabflussbahnen oder Schneisen, die die Frischluft zu den Siedlungen leiten. Die dort vorhandenen Acker- und Grünlandflächen sind Kaltluftentstehungs- und -sammelgebiete, die lokale Flurwinde entstehen lassen und so für eine Durchlüftung benachbarter Siedlungsgebiete sorgen (Zirkulation). Die vorhandenen Ackerflächen im Plangebiet wirken daher temperaturnausgleichend auf die bebauten Flächen in der Umgebung.

Von Bedeutung für die Durchlüftung der Kernstadt ist u.a. auch der Birnbach, dessen Lauf sich vom westlichen ins östliche Stadtgebiet und über den besiedelten Bereich hinaus erstreckt. Der Birnbach verläuft östlich des Stadtgebiets bereits innerhalb der Niederung des Queichschwemmfächers.

Bedingt durch das relativ geringe Längsgefälle dieser eiszeitlichen Ablagerungen und das überprägende Beckenklima der Oberrheinischen Tiefebene weisen die Flächen des Plangebiets keine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung oder die Frischluftversorgung des Siedlungsgebiets auf.

Biotope und Arten

Das Plangebiet wird von Ackerflächen dominiert (vorwiegend Getreide, Mais). Im Zuge der Bauarbeiten zu dem Vorhaben D11 sind im Osten bereits einige Flächen stillgelegt bzw. zu Ackerbrachen umgewandelt.

Das Straßenbegleitgrün an der L 509 besitzt einen Teilabschnitt mit Gehölzstrukturen. Zwischen den Graswegen und den Straßen befinden sich wenig intensiv gepflegte Saumstrukturen.

Der Birnbach wird begleitet von einer Baumreihe aus Obstgehölzen (Walnuss).

Im südöstlichen Areal des Plangebietes befindet sich eine neu angelegte Obstwiese (Ausgleichsfläche des Bundes).

Die Untersuchungen zu Amphibien und Vögeln (2013, 2014) haben keine bedeutsamen Artenvorkommen ergeben. Besonders wichtige Lebensräume/-funktionen können aktuell nicht bestätigt werden.

Eine detaillierte Beschreibung der vorhandenen Artengemeinschaft und der Biotoptypen erfolgt im Rahmen der Bestandserfassung im Umweltbericht (vgl. Unterlage 2).

Klimaschutz

Unter den gegenwärtigen Bedingungen wird im Plangebiet durch die intensive Landwirtschaft CO₂ produziert. Darüber hinaus kann durch die Begrünung und die gering ausgeprägte Vegetation im Bereich des Birnbachs sowie auf der Ackerfläche nur mäßig viel CO₂ aufgenommen werden.

Mit der Errichtung von zusätzlichen Gewerbebetrieben wird durch die Betriebe selber und den zusätzlich erzeugten Verkehr ebenfalls CO₂ produziert.

Eine der Auswirkungen des Klimawandels ist das zunehmende Risiko von Hochwasser. Der Birnbach wurde im Zuge der Flurbereinigung begründet, was zu einer Erhöhung der Fließgeschwindigkeit beigetragen hat. Gleichzeitig wurde die

Birnbachaue zu Gunsten der landwirtschaftlichen Fläche verschmälert. Dadurch gingen Überschwemmungsflächen verloren.

Verbunden mit dem Klimawandel ist auch eine Erhöhung der globalen Jahresdurchschnittstemperatur. Schatten spendende Vegetation findet sich in dem Gebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht und auch am Bachlauf gibt es lediglich einen schmalen Gehölzstreifen.

8.3.2. Abgeleitete Planungsziele

Landschaftsbild/Erholung

Ein wichtiges Gestaltungs- und Verbindungselement sind Baumpflanzungen sowie der Erhalt und die ökologische Optimierung der im Flächennutzungsplan 2010 dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Birnbachs. Der vorhandene Grünzug im *Gewerbegebiet D9 „Am Messegelände“* (westlich des Plangebietes) wird somit nach Osten verlängert und ist als Ausgleichsfläche zu nutzen. Der Birnbach soll in einem Abschnitt renaturiert werden.

Entlang der Erschließungsstraßen sowie auf den Bauflächen sind Teilflächen durch Pflanzungen zu gestalten, die das zukünftige Ortsbild punktuell aufwerten.

Die Wegeverbindung von der nördlich des Plangebietes befindlichen Wohnbebauung (Queichheim) in die Landschaft südlich des Birnbaches soll erhalten bleiben. Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen *Bebauungsplanes D11 „Froschau“* wurde dieser Belang bereits betrachtet. Die vorliegende Planung sieht eine höhengleiche Anbindung des Wirtschaftsweges bzw. der Kraftgasse (kein Brückenbauwerk) an die Verlängerung der Otto-Hahn-Straße zum Kreisel vor. Die Anbindung ist nur für Anlieger und landwirtschaftlichen Verkehr (Pollerlösung für die Kraftgasse in Richtung Norden) gedacht. Für Fußgänger und Radfahrer wird in diesem Bereich eine Querungshilfe installiert.

Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Auch wenn der Oberboden durch erforderliche Geländemodellierungen anthropogen verändert wird, bleibt zumindest ein Teil der Bodenfunktionen erhalten. Im Zuge der Planung soll darauf geachtet werden, dass eine ausreichende Begrünung auf jedem Grundstück sichergestellt wird und das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht oder dem Birnbach zugeführt wird.

Im Geltungsbereich soll entlang des Birnbachs eine ökologische Verbesserung realisiert werden, so dass einerseits eine Aufwertung des Bodens in Verbindung mit einer Aufwertung des Biotopverbundes erreicht und andererseits ein Großteil des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft vor Ort umgesetzt wird.

Wasserhaushalt

Bei der Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz zu beachten. Demnach ist Niederschlagswasser nur in dafür vorgesehene Anlagen einzuleiten, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen. Für die Einleitung in den Untergrund bzw. in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (eigenständiges Wasserrechtsverfahren).

Entsprechende entwässerungstechnische Funktionen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers sind im Plangebiet herzustellen. Wie im *Bebauungsplan D9 „Am Messegelände“* (westlich des Plangebietes) soll der Birnbach renaturiert und in seinem Umfeld neuer Retentionsraum gewonnen werden. Damit wird die Aufnahme von Niederschlagswasser verbessert. Auch soll im Rahmen des Verfahrens geprüft werden, inwieweit eine bessere Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet werden kann (z.B. Umsetzung von Rigolen).

Klima / Luftqualität

Planungsziel ist die Schaffung einer Frischluftschneise entlang des Birnbachs. Aus diesem Grund soll die Aue entlang des Birnbachs verbreitert und in Gestalt eines Landschaftsparks angelegt werden. Gleichzeitig wird der aus dem *Gewerbegebiet D9 „Am Messegelände“* kommende Biotopverbund in östlicher Richtung fortgesetzt.

Um die bestehende Luftzirkulation (Frischluftzufuhr) zu erhalten, ist die geplante Frischluftschneise hindernisfrei zu gestalten, d.h. Gehölze dürfen nicht quer zum Talraum gepflanzt werden. Darüber hinaus wird das Gewerbegebiet mit Grün- und Gehölzflächen aufgelockert, Freiräume werden vernetzt (s.o.) und die Aufheizung (Wärmespeicherung und Abstrahlung) von Flächen und Baumassen soll durch eine entsprechende Begrünung reduziert werden.

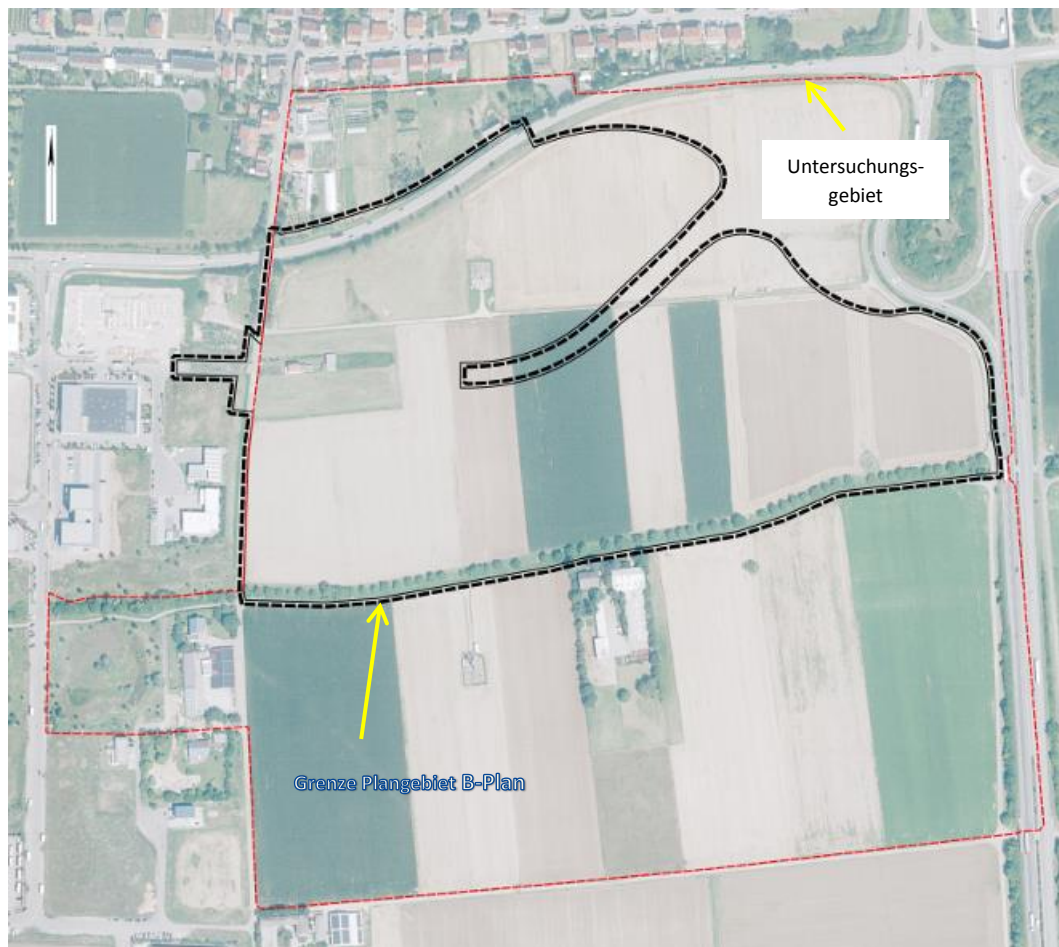
Biotope und Arten

Ziel der Planung ist es, die bestehenden Biotoptypen und Lebensräume – soweit möglich – zu erhalten und die Eingriffe in die Biotopstrukturen so schonend wie möglich zu gestalten.

Am 17.12.2012 fand ein Scoping-Termin statt. Ziel dieses Termins war es, den Umfang für die Umweltprüfung abzustecken. Anwesend waren Vertreter des Umweltamtes, der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung, der Liegenschaftsabteilung und der Abteilung Straße sowie der Verbände (NABU, GNOR, LAG), die Obere Wasserbehörde und die Landwirtschaftskammer.

Bei dem Termin wurde deutlich, dass alle Beteiligten mit der räumlichen und inhaltlichen Abgrenzung des vom Umweltamt vorgeschlagenen Untersuchungsraumes einverstanden sind.

ABBILDUNG 9: RÄUMLICHE ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG



Quelle: Stadt Landau

Vom Umweltamt wurden neben der Bestandserfassung (Biotoptypen, Fauna) die Erarbeitung einer FFH-Vorprüfung sowie ein Artenschutzbeitrag nach § 44 BNatSchG vorgeschlagen. Damit lassen sich naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange sachgerecht bewerten.

Ergänzend wurde in dem Scoping-Termin darauf hingewiesen, dass vor der Renaturierung des Birnbachs die dort vorkommenden Arten untersucht werden sollten.

Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Ziel ist es, die über das heute vorhandene Maß erzeugten CO₂-Mengen durch folgende Maßnahmen zu reduzieren bzw. zu kompensieren:

- Im Rahmen des Verfahrens ist zu prüfen, ob der in der EnEV 2009⁵ vorgeschriebene Energiestandard noch unterschritten werden soll (Energie- und damit CO₂-Einsparung).
- Auflockerung der Siedlungsfläche durch Vegetationsflächen.
- Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung (die Vegetation nimmt CO₂ auf).
- Eine zwingende Vorschrift zur Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarpanels) erfolgt nicht. Es ist aber davon auszugehen, dass ein Teil der Eigentümer regenerative Energien nutzen wird.
- Renaturierung des Bachlaufs. Dadurch wird zum einen die Fließgeschwindigkeit gedrosselt und ein Beitrag zur Verringerung der Hochwassergefahr vor Ort und im Stadtgebiet geleistet. Zum anderen wird durch die Verbreiterung der Grünaue und deren grünordnerischen Aufwertung der Anteil CO₂-aufnehmender Vegetation erhöht.

8.4. Immissionsschutz

8.4.1. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Lärm

Die L 509 und die BAB 65 sind die wesentlichen Emissionsquellen im Raum und stellen eine erhebliche Vorbelastung dar. Zur Abschirmung der Wohnbebauung (Queichheim) besteht bereits eine Lärmschutzwand auf der Nordseite der L 509.

Im Zuge einer umfangreichen Änderung des Verkehrsknotens im Bereich der AS Landau-Zentrum West besteht eine rechtskräftige Änderung für Lage und notwendige Höhenabwicklung der Lärmschutzwand (auf einer Länge von ca. 306 m).

Bei der Bewertung für das Plangebiet zu berücksichtigen sind die durch die Planung zusätzlich entstehenden Verkehre sowie die Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen auf die Wohnbevölkerung und den Aussiedlerhof. Hierzu wird ein lärmtechnisches Gutachten erstellt.

Geruch

Auf dem Gelände befindet sich derzeit der bestehende Schweinemastbetrieb des Eigentümers (Prokop-Hof) mit ca. 540 Mastschweineplätzen. Eine ursprünglich geplante Erweiterung des Schweinemastbetriebes steht der Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses für den *Bebauungsplan D10 Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“* in Landau entgegen.

Die Eigentümer des Hofes ziehen in Erwägung, den Betrieb auf eine Ziegenhaltung umzustellen. Die Stadt hat dazu im Vorfeld ein Immissionsprognosegutachten⁶ erstellen lassen, um die potenziellen Auswirkungen zu ermitteln.

⁵ Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009)

Radon

Im gesamten Stadtgebiet weist der Boden eine Radonbelastung auf. Sind Menschen langfristig einer erhöhten Radonkonzentration ausgesetzt, ist das Risiko für schwerwiegende Erkrankungen erhöht.

8.4.2. Abgeleitete Planungsziele

Ziel ist es, sowohl die gesetzlich vorgeschriebenen Lärmschutz- und Geruchswerte einzuhalten.

Im Zuge des Planverfahrens wird daher das für den Bebauungsplan D11 „Froschau“ erarbeitete Lärmgutachten vor dem Hintergrund der gewerblichen Nutzung überprüft.

>>Lärberechnung in Bearbeitung

Das Immissionsprognosegutachten zeigt, dass durch eine Umstellung des Prokop-Hofs vom Schweinemastbetrieb auf Ziegenhaltung die Grenzwerte hinsichtlich einer Geruchsbildung eingehalten werden. Eine derartige betriebliche Tierhaltung auf dem Prokop-Hof steht damit der Ausweisung des Gewerbeparks nicht entgegen.

Das gebietsspezifisch erstellte Gutachten weist für das Plangebiet alle drei Radonvorsorgeklassifizierungen nach. Für eine Bebauung im Plangebiet werden daher Radonvorsorgemaßnahmen dringend empfohlen.

⁶ Immissionsprognose zur Geruchs- Emissionen ausgehend von der geplanten Ziegenhaltung des Prokop-Hofs in Landau; 11. 09.2012; Dr. Markus Hasel, Werner-Jürgen Kost, iMA – Immissionen Meteorologie Akustik Richter & Röckle GmbH & Co. KG Niederlassung Stuttgart, Gerlingen

9. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Ziel der Stadt Landau ist es, mit dem Gewerbepark eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbeschwerpunktes von hoher städtebaulicher Qualität und Umweltverträglichkeit zu schaffen.

9.1 Nutzungszonierung

In dem Gewerbegebiet werden (wie im Gewerbegebiet D9 „Am Messegelände“) alle nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe zulässig sein (vgl. § 8 BauNVO). Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau ist die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu reglementieren. Im Laufe des Bauleitplanverfahrens ist zu klären ist, ob weitere Nutzungen auszuschließen sind.

Beabsichtigt ist zudem die Verlagerung der Frühlmesser Mineralöl-handelsgesellschaft mbH & Co.KG von der Mozartstraße Nr. 73 in das künftige Gewerbegebiet im nordwestlichen Bereich des Baugebietes. Vorgesehen sind der Vertrieb von Heizöl, eine Tankstelle und eine PKW-Waschstraße. Die Tankstelle ist in ihrer Größe so zu bestimmen, dass diese keine Anziehungswirkung auf die Autobahn ausüben wird. Es werden auch keine LKW-Übernachtungsplätze vorgesehen. Zudem wird der Tankstellenshop in seiner Verkaufsfläche auf max. 120 m² beschränkt.

Begründet und notwendig wird diese Entwicklung damit, dass aufgrund der Planung und Ziele im Rahmen der Konversionsmaßnahme „Landau-Süd“ der Bereich um den jetzigen Standort neu geordnet werden soll. Hierzu ist eine Verlagerung des bestehenden Betriebes notwendig.

9.2 Übergeordnete städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen

Städtebaulich wird sich die Erweiterung des Gewerbegebietes D10 Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“ in Landau am *Bebauungsplan D9 „Am Messegelände“* orientieren.

Das bedeutet, dass für den Geltungsbereich des B-Plans D 10 ebenfalls eine gewerbliche Entwicklung von hoher städtebaulicher Qualität und Umweltverträglichkeit erreicht werden soll. „Dieses Ziel gewinnt umso mehr an Bedeutung, als im interkommunalen Wettbewerb zunehmend auch die „weichen“ Standortfaktoren, wie Städtebau, Stadtgestalt und Ökologie zu ausschlaggebenden Entscheidungskriterien für die Ansiedlung eines Betriebes werden“⁷.

Entlang der Landesstraße L 509, der Autobahn A 65 und in direkter Nähe zur Kreisverkehrsanlage soll eine Raumkante ausgebildet werden, ähnlich des bereits bestehenden Gewerbegebietes. Ziel ist es, einen attraktiven Stadteingangsbereich städtebaulich-architektonisch auszubilden. Auf den Flächen, die zur Kreisverkehrsanlage und zur Autobahn A 65 ausgerichtet sind, sind städtebaulich markante Solitärgebäude vorstellbar.

⁷ Städtebauliche Begründung B-Plan D9 „Am Messeplatz“, Kapitel 8.1

Die Einpassung des geplanten Gewerbeparks in die bestehende Nutzungsstruktur der angrenzenden Gewerbeflächen sowie die Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild erfordern eine Begrenzung der Höhenflächen der gewerblichen Bauten insbesondere im Süden.

Eine für das Stadt- und Landschaftsbild wichtige Entwicklung ist die Fortsetzung der Landschaftsparkentwicklung aus dem D 9 in östliche Richtung bis zur BAB A 65. Der Bereich zwischen dem Birnbach und der südlichen Begrenzung der Gewerbeflächen wird als Grünzug im Sinne eines Primären Biotopverbundkorridores festgesetzt. Damit verbunden sind eine Aufwertung im Umfeld des Birnbaches und gleichzeitig eine Erweiterung einer attraktiven Naherholungszone zwischen der BAB A65 und den Bahngleisen bzw. der südlichen Innenstadt.

Der *Gewerbepark „Am Messegelände Ost“* ist über die BAB A65 sowie die L 509 hervorragend an das regionale bzw. überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Damit sich das Gewerbegebiet zu einer guten Adresse ausbildet, werden i auch gestalterische Vorgaben, z.B. zur Fassaden- und Dachgestaltung oder zur Anbringung von Werbeanlagen ausgearbeitet.

10. UMWELTBERICHT

Grundlage für die Erstellung eines Umweltberichts ist das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und insbesondere die UVP-Änderungsrichtlinie zur Umsetzung des europäischen Gemeinschaftsrechts.

Für die Umsetzung in bundesdeutsches Recht liegt ein Mustereinführungserlass zur „Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung“ seit 10. August 2001 vor. Die erforderlichen Inhalte einer Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung ergeben sich aus diesem neuen Erlass sowie den damit verbundenen Änderungen zu dem §2a, Abs. 1, Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Danach hat die Gemeinde den Umweltbericht bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung der Bebauungsplanung aufzunehmen.

Der Umweltbericht muss Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen sind. Hierzu dient insbesondere die allgemein verständliche Zusammenfassung. Der Umweltbericht muss Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen sind. Hierzu dient insbesondere die allgemein verständliche Zusammenfassung (Details vgl. Unterlage 2 Umweltbericht)

Der Geltungsbereich des Vorhabens ist geprägt durch eine intensive ackerbauliche Flächennutzung sowie durch die vorhandenen Verkehrsflächen mit dazugehörigem Verkehrsbegleitgrün.

Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wichtige Aussagen aus dem Umweltbericht für den Bebauungsplan sind:

- Die Bilanzierung der Eingriffe sowie die dazu erforderliche Minimierung/Kompensation werden schutzgutbezogen nach dem „Landauer Bewertungsrahmen zur Anwendung in der Bauleitplanung“ (Stand: 01.03.2010, ergänzt 02.2011) ermittelt.
- Der Schwerpunkt der landschaftspflegerischen Konflikte liegt bei den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Boden. Hier ist eine große Erheblichkeit vorhanden. Aus diesem Grund erfolgt hier eine rechnerische Bilanzierung. Ein Großteil der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Bereich des geplanten Biotopverbundkorridors am Birnbach. Darüber hinaus sind planextern, (ca. 1.000 m westlich des Geltungsbereiches) auf dem Flurstück 886/41, Gemarkung der Stadt Landau, weitere Maßnahmen für das Schutzgut Boden durchzuführen. Durch deren Umsetzung verbleiben für das Schutzgut Boden ebenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zurück.
- Die Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Landschaftsbild weisen eine geringere Erheblichkeit auf und werden deshalb nur verbal-argumentativ bewertet. Die Gestaltungsmaßnahmen führen für diese Schutzgüter

zu einer Minimierung der Eingriffe an Ort und Stelle. Es verbleibt keine erhebliche Umweltbeeinträchtigung.

- Entsiegelung und Rückbau bisheriger Wege werden in Teilflächen umgesetzt.
- Der Lärmschutz für die Wohnbaufläche nördlich der L 509 (Queichheim) ist aufgrund der erhöhten Lage der geplanten Tankstelle nicht ausreichend. Im Bereich der Tankstelle ist deshalb eine Lärmschutzeinrichtung erforderlich.
- Die planexterne Kompensation für das Schutzgut Boden erfolgt auf einer Ökokontofläche der Stadt Landau.
- Die Schutzgüter Klima und Wasser werden multifunktional mit den Maßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild kompensiert.
- Um eine Direkteinleitung in den Birnbach zu vermeiden, wird das anfallende Niederschlagswasser durch ein Versickerungssystem abgefangen.
- Natura 2000: Für die geprüften Gebiete (FFH, VSG) sind nach Prüfung keine Beeinträchtigungen abzuleiten.
- Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG: Bei Beachtung von Maßnahmen zur Vermeidung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände abzuleiten.
- Archäologie und Denkmalschutz: Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz hat gemäß ihrer Fundstellenkartierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Da jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt ist, sind in die Bauausführungspläne verschiedene Auflagen mit aufzunehmen, die beim Bauen zu beachten sind.

11. PLANUMSETZUNG

11.1. Bodenordnung

Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich im Besitz unterschiedlicher Eigentümer: Privatpersonen, Stadt Landau, Bund (siehe Punkt 1.3).

Im Zuge der Planverwirklichung sollen im Rahmen einer Baulandumlegung die nicht städtischen Flächen in das Eigentum der Stadt Landau übergehen. Die geplanten Erschließungsstraßen sollen öffentlich gewidmet werden und ebenfalls in das Eigentum der Stadt Landau übergehen.

11.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gewerbegebietes *D10 Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“* in Landau mit Strom, Wasser und evtl. Gas sowie die Ableitung des Schmutzwassers können durch den Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz gewährleistet werden.

12. Planinhalte und Festsetzungen

Der Bebauungsplan umfasst Flächen für die gewerbliche Baunutzung, die zur Neuregelung des Verkehrs erforderlichen Flächen sowie Flächen für naturschutzfachliche und wasserrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und für Maßnahmen zum Lärmschutz.

Innerhalb des Plangebiets werden landespflegerische Gestaltungsmaßnahmen zur Minimierung von Eingriffen sowie Ersatzmaßnahmen zur Kompensation durchgeführt. Der erforderliche, noch verbleibende naturschutzfachliche Ausgleich für das Schutzgut Boden wird auf einer planexternen Fläche festgesetzt.

12.1 Gewerbeflächen

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

- ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ohne zusätzliche Differenzierung

➔ Siehe Festsetzungen

12.2 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Es werden im Hinblick auf den Ausbau und die Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmengebende bzw. flächenbezogene Festsetzungen (Linienführung, Breiten) getroffen. Die technische Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist dem Lageplan der Straßenplanung *D 10 „Froschau“* Stadt Landau Anbindung *Gewerbepark „Am Messegelände Ost“* (Unterlage 7 Blatt 1) zu entnehmen.

Die Verkehrsflächen beinhalten neben der Fahrbahn, Bankette, Böschungen und Mulden.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden ein Teilabschnitt des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Kraftgasse sowie die straßenparallelen Wirtschaftswege südlich der L 509, westlich der Anschlussäste des Kreisverkehrsplatzes sowie dem Wirtschaftsweg westlich der BAB A 65 eingestuft.

12.3 A) Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Belange des Wasserrechts wird ein eigenständiges Genehmigungsverfahren durchgeführt.

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt.

➔ Siehe Festsetzungen

B) Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

→ Siehe Festsetzungen

12.4 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

→ Siehe Festsetzungen

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. dem LNatSchG sowie BNatSchG

Vorbemerkung:

Der Umweltbericht beschreibt alle durch den Bebauungsplan verursachten Beeinträchtigungen sowie die dafür erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die Festlegung von Maßnahmen zur Kompensation sowie der benötigte Flächenumfang resultieren aus den Anforderungen der Eingriffsregelung des BNatSchG (§ 14, 15 und 17) und den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ des Landesamts für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz sowie aus dem „Landauer Bewertungsrahmen zur Anwendung in der Bauleitplanung – Schutzgüter I bis VII“ der Stadt Landau in der Pfalz.

Der Kompensationsumfang wird zunächst quantitativ in Form von Ökowertpunkten durch eine Gegenüberstellung des Bestands mit der Planung ermittelt. Dies gilt aufgrund der großen Eingriffserheblichkeit nur für die Schutzgüter Arten und Biotop sowie Boden. Die weiteren Schutzgüter werden verbal-argumentativ bewertet, weil die Eingriffe für diese eine geringere Erheblichkeit aufweisen. Dabei werden insbesondere die spezifischen Verhältnisse im betroffenen Landschaftsraum sowie die allgemein anerkannten Konventionen berücksichtigt.

Die Ableitung des zur Kompensation benötigten Flächenumfangs resultiert aus der Notwendigkeit einer funktional gleichartigen und gleichwertigen Wiederherstellung der verlorengehenden Biotopstrukturen in der jetzigen Form sowie der Wiederherstellung sonstiger betroffener Wert- und Funktionselemente des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Bei der Bemessung der Gestaltungs- und Ersatzmaßnahmen müssen die Wertigkeit der betroffenen Fläche sowie der Wiederherstellungszeitraum berücksichtigt werden. Hierdurch kann gegenüber dem Eingriff ein erhöhter Flächenbedarf erforderlich werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches können die vorhabensbedingten Eingriffe zum überwiegenden Teil kompensiert werden, so dass nur der geringere Anteil außerhalb erbracht werden muss.

Für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Landschaftsbild können die Eingriffe an Ort und Stelle vollständig minimiert werden. Die Pflanzmaßnahmen dienen der Gestaltung und werden nach §9 Abs.1 Nrn. 25a und b BauGB festgesetzt. Ausgleichsmaßnahmen werden nach §9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. §9 (1a) BauGB festgesetzt.

➔ Siehe Festsetzungen private und öffentliche Grünflächen

Für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie für den Boden sind innerhalb des Plangebietes umfangreiche Aufwertungsmöglichkeiten im Bereich des geplanten Biotopverbundkorridores entlang des Birnbaches sowie in den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen vorhanden. Darüber hinaus stellt die Stadt Landau planextern zur Verfügung, die als Kompensation für die verbleibenden Eingriffe in das Schutzgut Boden herangezogen wird. Es handelt sich um die eine Teilfläche mit der Flurstücknummer 886 von 41. Damit sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert.

Die Flächen für die planexterne Kompensationsmaßnahme werden nach §9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. §9 (1a) BauGB festgesetzt.

➔ Siehe Festsetzungen öffentliche Grünflächen

12.6 Wasserflächen

(§ 9 (1) 16 BauGB)

➔ Siehe Festsetzungen

12.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

➔ Siehe Festsetzungen

12.8 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; aktiver Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Ausgestaltung der Lärmschutzeinrichtung ist noch nicht abschließend festgelegt.

➔ Siehe Festsetzungen

12.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

➔ Siehe Festsetzungen

13 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen

(Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB)

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsflächen entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Entsprechend der naturschutzfachlichen Bilanzierung ergibt sich für das Vorhaben ein negativer Wert von – 5..124 Wertpunkten für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, der über die Zuordnung einer planexternen Maßnahme und Flächen auszugleichen ist.

Die Stadt Landau stellt aus dem städtischen Ökokonto eine ausreichend große Fläche für die Kompensation zur Verfügung. Auf der Gemarkung Landau, wird für die Kompensation eine Teilfläche herangezogen. Es handelt sich um Anteile an der Fläche mit der Flurstücksnummer 886/41 Insgesamt beträgt die Flächengröße 1,4 ha (bei einer Aufwertung mit dem Kompensationsfaktor 1,75 ergeben sich daraus + 6.388 Wertpunkte).

Details → siehe Festsetzungen

Somit können durch die zusätzliche Bereitstellung von Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Landau alle im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

14 Änderung bestehender Bebauungspläne

Es besteht eine räumliche Überschneidung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan D11 „Froschau“ vom 13.12.2011.

Die Grundzüge der Planung aus dem Bebauungsplan D11 werden nicht beeinträchtigt. Die grünordnerischen Festsetzungen im Überlagerungsbereich werden in den Bebauungsplan D10 Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“ soweit möglich übernommen. Ein durch die Überschneidung entstehender Kompensationsbedarf wird ebenfalls im vorliegenden Bebauungsplan kompensiert.

Es besteht im Bereich der Kraftgasse eine räumliche Überschneidung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan D9 Gewerbepark „Am Messegelände“ vom 17.07.2006. Nördlich und südlich der Otto-Hahn-Straße werden Flächen des D9 in Anspruch genommen.

Die Grundzüge der Planung aus dem Bebauungsplan D9 werden nicht beeinträchtigt. Die grünordnerischen Festsetzungen im Überlagerungsbereich werden in den Bebauungsplan D10 Gewerbepark „Am

Messegelände-Ost“ soweit möglich übernommen. Ein durch die Überschneidung entstehender Kompensationsbedarf wird ebenfalls im vorliegenden Bebauungsplan kompensiert.

Weitere Details sind dem Umweltbericht (Unterlage 2) zu entnehmen.

15 Abwägung von Natur und Landschaft mit anderen Belangen

Auswirkungen auf die Umwelt

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen erfolgt in einem separaten Teil der Begründung, dem Umweltbericht.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind im Umweltbericht detailliert beschrieben und werden im Rahmen des Bebauungsplans soweit als möglich umgesetzt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Folgende Belange wurden gewichtet und haben eine hohe Bedeutung:

- Belange der Wirtschaft auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) (Ausweisung von gewerblichen Bauflächen)
- Die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB).
- des Verkehrs und der Beseitigung von Unfallgefährdungsschwerpunkten in Kombination mit einer Erhöhung der Leistungsfähigkeit im Hinblick auf Verkehrsprognosen für das Jahr 2025 (Linksabbiegespur an der L 509 in den Gewerbepark) (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
- Belange der Entwässerung und der Anforderung einer Niederschlagsbewirtschaftung vor Ort (Sickermulden und Versickerungsfläche zur Abflussverzögerung und Versickerung) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).
- Belange des Umweltschutzes und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Bau einer neuen Lärmschutzeinrichtung südlich der L 509) (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

- Belange der Gestaltung des Landschaftsbildes (Aufwertung von Straßenräumen, Akzentuierung der Erschließungsstraßen, Durchgrünung der gewerblichen Bauflächen, Entwicklung eines strukturreichen Gehölzbestandes als Grünstreifen zur Primären Biotopverbundfläche) (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1 a BauGB) (Umsetzung des Primären Biotopverbundkorridores in Verbindung mit einer abschnittsweisen Birnbachrenaturierung, Durchgrünung des Gewerbeparks durch umfangreiche Gehölzpflanzungen).
- Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).
- Die Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB).

Fazit

Die Stadt Landau hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit geprüft und sowohl unter- und gegeneinander abgewogen. Dabei wurden insbesondere auch die umwelterheblichen Gesichtspunkte intensiv geprüft. Mögliche Planalternativen wurden untersucht und bewertet. Notwendige Festsetzungen zur Minimierung sowie zum Ausgleich von Eingriffen sowie sonstigen negativen Planfolgen wurden getroffen und fachlich begründet.

Innerhalb des Geltungsbereiches können die vorhabensbedingten Eingriffe nur z.T. kompensiert werden. Die Schutzgüter Mensch, Arten und Biotope, Wasser und Landschaftsbild werden im Plangebiet vollständig kompensiert. Das Schutzgut Klima wird innerhalb des Plangebietes durch die Bepflanzungen vollständig kompensiert..

Aufgrund der Reduzierung des geplanten Primären Biotopverbundkorridores (PR) für die Ausweitung von gewerblichen Bauflächen und damit eine Reduzierung ökologischer Aufwertungsmöglichkeiten sind keine ausreichenden Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden innerhalb des Plangebiets vorhanden. Die verbleibenden Defizite werden planextern auf einer stadt eigenen Fläche (Ökokonto, Flurstück 886/41) vollständig ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung aller vorgetragenen Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Stadt Landau zu dem Ergebnis, dass die Vorteile die Nachteile deutlich überwiegen und alle Vorkehrungen getroffen wurden, negative Folgen der Planung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Sie beschließt daher, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu realisieren.

16 Eingriff und Ausgleich

16.1 Vorgehensweise

Die durch den Bebauungsplan-Entwurf vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach dem „Landauer Bewertungsrahmen zur Anwendung in der Bauleitplanung – Schutzgüter I bis VII“ der Stadt Landau in der Pfalz (Stand: Februar 2011) ermittelt. Die Bewertung der verschiedenen Biotop- und Realnutzungsstrukturen in der Gegenüberstellung von Bestand und Planung erfolgt für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden, aufgrund einer großen Eingriffserheblichkeit, rechnerisch. Die Details sind den Bilanztabellen im Anhang des Umweltberichts (Unterlage 2) zu entnehmen. Die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Landschaftsbild werden aufgrund einer geringeren Eingriffserheblichkeit verbal-argumentativ bewertet. Die Bewertung der Planung erfolgt auf der Grundlage der Darstellungen des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs.

Die Bilanzierung beschränkt sich auf den Bereich des Plangebietes, für den tatsächlich Eingriffe in Natur und Landschaft, im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 14, 15 und 17 BNatSchG) sowie den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ des Landesamts für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, durch den Bebauungsplan-Entwurf vorbereitet werden. Hierzu wurden zusätzliche Fachgutachten erstellt: Lärmgutachten, Artenschutzgutachten sowie eine FFH-Vorprüfung.

16.2 Ergebnis Eingriff/Ausgleich

Innerhalb des Geltungsbereiches können die vorhabensbedingten Eingriffe minimiert und zum größten Teil kompensiert werden.

Ergebnisse für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Landschaftsbild:

Der Bau einer Lärmschutzeinrichtung, im Bereich der geplanten Tankstelle im Nordwesten des Geltungsbereiches, führt zu einer Reduzierung des Lärms und zur Einhaltung der Grenzwerte gemäß der 16. BimSchV. Dies dient dem Schutzgut **Mensch**.

Durch die geplanten Baumaßnahmen kommt es zu Beeinträchtigungen für den Grundwasserhaushalt (Reduzierung der versickerungsfähigen Flächen durch Überbauung). Geeignete Maßnahmen wie die Sickermulden und eine zentrale Versickerungsfläche im Süden sowie alle Flächenentsiegelungen können jedoch diese Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes an Ort und Stelle minimieren.

Durch die vorgesehene Birnbach-Renaturierung auf einem Teilabschnitt kommt es zu einer ökologischen Aufwertung der Bachau, die auch dem Wasserhaushalt zu Gute kommt.

Mit den genannten Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Wasser**.

Für das Schutzgut **Klima** kommt es durch die großflächige Bodenversiegelung (Baufenster, Verkehrsflächen, Lärmschutzwand) zu Beeinträchtigungen. Diese können innerhalb des Plangebietes mit über das durchschnittliche Maß hinausgehenden Gehölzpflanzungen innerhalb der Baufenster, entlang der Erschließungsstraßen sowie durch die südliche Randeingrünung und eine geplante extensive Grünlandfläche mit Versickerungsfunktion an Ort und Stelle minimiert werden. Die zusätzliche Heranziehung einer Ökokontofläche für Boden dient ebenfalls dem Klimaschutz. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima.

Das **Landschaftsbild** ist im Ist-Zustand durch eine Strukturarmut auf den Ackerflächen sowie durch eine technische Überprägung mit Verkehrsflächen bereits vorbelastet. Durch den geplanten Gewerbepark mit seinen Baukörpern und Erschließungsstraßen einschließlich der dazu notwendigen Geländeumgestaltungen kommt es zu weiteren Eingriffen in dieses Schutzgut. Im Rahmen der Neuplanung sind umfangreiche Gestaltungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sowie auf öffentlichen und privaten Grünflächen vorgesehen. Im Süden des Gewerbeparks erfolgt eine landschaftsgerechte und dichte Abpflanzung der Baufenster zu der Versickerungsfläche hin. Die Versickerungsfläche selbst wird als artenreiches extensives Grünland mit einem jahreszeitlichen Blühaspekt entwickelt, der positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat. Die vorhandenen Gehölze entlang der Kraftgasse sowie die Baumreihen entlang der Erschließungsstraße im Anschluss an den Kreisverkehr im Osten und die Walnuß-Baumreihe entlang des Birnbaches werden erhalten. Der Geltungsbereich erhält somit eine stärkere Gliederung und Strukturierung mit „Grünen Elementen“ im Vergleich zum Ist-Zustand. Damit wird das Schutzgut Landschaftsbild gestärkt. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild.

Ergebnisse für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie für den Boden

Für die Schutzgüter **Arten und Biotope** sowie **Boden** wurde wegen der großen Erheblichkeit der Eingriffe eine rechnerische Bilanzierung zur Veranschaulichung durchgeführt (vgl. Tabellen Bilanz Arten und Biotope sowie Bilanz Boden im Kapitel 9).

Das Gesamtergebnis zeigt, dass die planungsbedingten Veränderungen in der Summe für diese beiden Schutzgüter zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen werden. Verantwortlich hierfür sind vor allem die Festsetzungen der Bau- und der Verkehrsflächen (Neuversiegelung und der Verlust an Biotopflächen), die als Eingriffe quantitativ wirksam sind.

Die im Plangebiet vorhandenen Aufwertungsmöglichkeiten sind geeignet die Eingriffe für das Schutzgut Arten und Biotope vollständig sowie für den Boden zum Großteil zu kompensieren.

Gründe für die nicht vollständige Kompensation beim Schutzgut Boden sind einerseits eine Reduzierung der ursprünglichen Tiefe des geplanten

Primären Biotopverbundkorridores nördlich des Birnbaches sowie der hohe Grad der Versiegelung (ca. 50 % der Gesamtfläche).

Daraus resultiert für das Schutzgut Boden die Notwendigkeit einer planexternen Kompensation. Die Stadt Landau stellt als Kompensationsfläche eine Ökokontofläche ca. 1.000 m westlich des Geltungsbereiches bereit. Es handelt sich um eine 1,4 ha große Teilfläche innerhalb des Flurstücks 886/41.

Durch diese Maßnahme können die Eingriffe in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert werden.

Die planexterne Kompensationsfläche wird nach §9 Abs.1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs.1a BauGB festgesetzt.